

**PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE PARTE DE
UN VIAL SITO EN UNIDAD DE ACTUACIÓN 5 DEL PLAN
PARCIAL CR-5
SANTIAGO Y ZARAICHE, MURCIA**

PROMOTOR: Junta de Compensación de la UA Única del PE-Sz4

Versión para Aprobación Definitiva (v5) - diciembre 2018

CONTENIDO DE LA MEMORIA

0.	ANTECEDENTES	3
1.	MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	5
1.1.	Necesidad de obtención del suelo y ejecución de obras en un vial situado en la Unidad de Actuación 5 del Plan Parcial CR-5.....	5
1.2.	Solución. Ocupación directa del suelo con reconocimiento de aprovechamiento urbanístico.....	5
1.3.	Procedimiento de ocupación directa.....	6
1.4.	Relación de fincas a ocupar, propietarios y aprovechamiento.....	7
1.5.	Titularidad de la Finca a Ocupar nº4.....	9
1.6.	Indemnizaciones.....	12
1.7.	Valor de las obras de urbanización para ejecución del viario.....	14
1.8.	Posición acreedora de la Junta de Compensación del Plan Especial PE-SZ4 respecto del urbanizador de la Unidad de Actuación 5 del Plan Parcial CR-5.....	14
1.9.	Valoración de importe de expropiación.....	15
1.10.	Supuesto de disolución de la Junta de Compensación sin aprobarse el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación 5 PP CR-5.....	16
2.	ANEXOS	17
2.1.	ANEXO nº1: Levantamiento Topográfico parcelario.....	18
2.2.	ANEXO nº2: Fichas de valoración de las indemnizaciones.....	19
2.3.	ANEXO nº3: Justificación de valoraciones.....	20
2.3.1.	Valoración de suelo en supuesto de expropiación.....	21
2.3.2.	Valoración de Indemnización por ocupación temporal.....	37
2.3.3.	Valoración de plantaciones y construcciones	39
2.4.	ANEXO nº4: Certificaciones catastrales de las parcelas.....	41
2.5.	ANEXO nº5: Resumen de presupuesto de las obras.....	42
2.6.	ANEXO nº6: Reportaje fotográfico. visita de 22 de marzo de 2017. Vivienda a demoler en Parcela 1.....	43
2.7.	ANEXO nº7: Escritura de compraventa nº de protocolo:3.536 con reconocimiento de la reserva por indemnización.....	47
2.8.	ANEXO nº8: Nota simple FR 30.122 Registro de la Propiedad nº1 de Murcia.....	48
3.	INDICE DE PLANOS Y FICHAS.....	49

PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE PARTE DE UN VIAL SITO EN UNIDAD DE ACTUACIÓN 5 DEL PLAN PARCIAL CR-5

0. ANTECEDENTES

Este documento "*Versión para aprobación definitiva (V5)- diciembre de 2018*" se redacta a fin de subsanar las deficiencias advertidas en el informe del Servicio Técnico de Gestión Urbanística de fecha 27 de noviembre de 2018, Expediente 010GC15, tras su aprobación inicial por el Pleno de la Corporación, en fecha 22 de marzo de 2018 y las subsanaciones realizadas (en documento previo, de noviembre de 2018) para cumplimentar los reparos indicados en el informe municipal previo de 24 de enero de 2018.

Se relacionan a continuación las deficiencias subsanadas en este documento: En primer lugar aclarar que los titulares de suelo han aceptado la entrega del suelo de manera anticipada reservándose el derecho urbanístico generado en la futura junta de compensación. Sin embargo, se opta por mantener la valoración de expropiación expuesta en el punto 1.9, eliminando el resumen, a pesar de que formalmente podría ser más coherente su eliminación por mantener la estructura de documento original, y considerando que en el momento en que se produzca dicha cesión formal, no habrá motivo de expropiación.

A continuación, se listan las deficiencias que el informe municipal indica que deben ser subsanadas o aclaradas, con un resumen de las acciones tomadas en cada caso.

- Deficiencia advertida: En el punto 1.6.a no es de aplicación el premio de afección.

- Se elimina dicha cuantía. Se corrige el cuadro del punto 1.6.a.

- Deficiencia advertida: Se reduce la indemnización por plantaciones y construcciones incompatibles indicadas en el punto 1.6.b de los 59.617,95 € en el proyecto que se aprobó inicialmente a los 39.589,47 € en el documento previo. Así mismo se indica que se desconoce si se ha dado audiencia al beneficiario de la indemnización.

- Se advierte el error en la cuantía, que está en relación con el punto posterior de deficiencias en los anexos de la modificación (por error en la ficha) del estado de conservación de las construcciones, volviendo al criterio original de estado regular, además se realiza un ajuste numérico de las cuantías resultantes, incluidas en la ficha de valoración del anejo, valorándose la indemnización por desaparición de plantaciones y construcciones incompatibles en la cuantía total de 60.163,02 €
- Los titulares de dicha indemnización fueron notificados por el Ayuntamiento de Murcia, y conociendo los importes de dicha indemnización (ligeramente inferior a la calculada en este documento, por las correcciones hechas) no presentaron alegación alguna al respecto.
- Deficiencia advertida: En el punto 1.8 respecto a las cantidades a repercutir a la UA5 del CR5, se indica que el 5% de premio de afección no es repercutible.
 - Se elimina dicha cuantía del 5% de premio de afección de la cantidad a repercutir a la UA5 del CR5
- Deficiencia advertida: En los anexos, respecto de los factores de localización u_1 y u_3
 - Se indica, que se opta por mantener el factor de localización FL a sabiendas de que esta mayorado y es superior al de cálculo correcto del mismo, a fin de no minorar las cuantías indemnizatorias ya comunicadas a los titulares de suelo, pese a suponer una ligera mayoración de la indemnización resultante.

Por último, se corrigen la tablas, cálculos y fichas de parcelas con los valores de cálculo tras las correcciones y aclaraciones aquí expuestas a fin de dar coherencia al documento.

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. Necesidad de obtención del suelo y ejecución de obras en un vial situado en la Unidad de Actuación 5 del Plan Parcial CR-5.

El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Plan Especial PE-SZ4, en Santiago y Zaraiche (Murcia), se aprobó definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del día 18 de diciembre de 2015.

Como consecuencia de dicha aprobación definitiva, pasaron a titularidad municipal todos los suelos destinados por el Plan Especial para equipamientos, viario y zonas verdes y, por tanto, disponibles para que la Junta de Compensación ejecute las obras de urbanización del Sector.

En realidad, todas las fincas de uso residencial tienen hoy día resuelto su acceso mediante viario abierto y en servicio derivado de la ejecución de los desarrollos urbanísticos del entorno, salvo las tres fincas de resultado que seguidamente se mencionan.

Las fincas de resultado RSO2A; RSO2B y RSO3A tienen previsto su acceso a través de un vial que no está situado dentro del Sector PE-SZ4, sino en la Unidad de Actuación 5 del Plan Parcial CR-5.

Esta Unidad de Actuación del Sector CR-5 no está gestionada, ni aprobado su Proyecto de Reparcelación, por lo que los terrenos no están disponibles para la ejecución del viario previsto. Ello determina la imposibilidad de acceso a las tres fincas de resultado antes citadas y la imposibilidad de ser edificadas si no se resuelve esta situación.

Resulta por ello imprescindible llevar a cabo las actuaciones municipales precisas para obtener el suelo del viario confrontante con las citadas fincas de resultado y ejecutar las obras de urbanización necesarias para que dichas fincas adquieran la condición de solar, tengan acceso y puedan ser edificadas.

1.2. Solución. Ocupación directa del suelo con reconocimiento de aprovechamiento urbanístico.

Hoy día la Junta de Compensación del Sector PE-SZ4 no tiene legitimación para ocupar el suelo del viario confrontante, situado en la Unidad de Actuación 5 del Plan Parcial CR-5 y no puede ejecutar las obras de urbanización de dicho vial.

Al no estar aprobado el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación 5, el único mecanismo jurídico para poder legítimamente disponer del suelo preciso para la ejecución del vial consiste en tramitar un expediente de ocupación directa del suelo del vial.

El vial de necesaria ocupación tiene condición de dotación urbanística local. El artículo 180 de la Ley 13/2015, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, dispone que los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas pueden ser adquiridos, aparte de por cesión gratuita o expropiación forzosa, mediante ocupación directa con reconocimiento del aprovechamiento urbanístico que corresponda a los propietarios del suelo.

1.3. Procedimiento de ocupación directa.

El procedimiento de ocupación directa está regulado en el artículo 226 de la citada Ley 13/2015. Básicamente dicho procedimiento contempla las siguientes actuaciones:

-Elaboración de la relación de los terrenos a ocupar, sus propietarios, el aprovechamiento que les corresponda y la Unidad de Actuación donde lo harán efectivo. Elaborada la relación, se publicará en el Boletín Oficial de la Región y se dará audiencia a los propietarios afectados. Así mismo se notificará al Registro de la Propiedad solicitando certificación de dominio y cargas de las fincas afectadas y práctica de los asientos que correspondan.

-Terminado el plazo de audiencia, se resolverán las alegaciones que se hayan presentado y se aprobará la correspondiente relación, levantándose posteriormente acta de ocupación, haciendo constar lugar y fecha, características de los terrenos y descripción y cargas de los mismos, identificación de propietarios, y el aprovechamiento que les corresponda en la Unidad de Actuación V del Plan Parcial CR-5.

-El Ayuntamiento expedirá en favor de cada propietario certificación del acta de ocupación y remitirá copia al Registro de la Propiedad para inscribir a su favor la superficie ocupada.

- Conforme a lo dispuesto en el "Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en relación con la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia", Publicado en el BORM nº23 de 29 de enero de 2016, se considera que para que pueda operar la ocupación directa será requisito previo imprescindible el previo consentimiento del expropiado. En caso de no obtenerse este consentimiento, se deberá acudir al procedimiento de expropiación, motivo por el cual se hace valoración del suelo en el punto 2.3.1.

1.4. Relación de fincas a ocupar, propietarios y aprovechamiento.

El Plan Parcial de ordenación del Sector CR-5 fue aprobado mediante acuerdo del Pleno de la Corporación del día 13 de septiembre de 1999.

El índice de aprovechamiento del Plan Parcial CR5 es de **2,49977 m3/m2**. Para traducirlo a m2/m2 dividimos por 3 con arreglo a lo dispuesto en el artículo 16 bis de las Ordenanzas de edificación municipal.

Obtenemos de esta forma un índice de **0,83326 m2/m2**. (redondeado a 5 decimales)

Deduciendo el 10 % de aprovechamiento que legalmente corresponde al Ayuntamiento de Murcia, resulta un índice de aprovechamiento para los propietarios del suelo de **0,74993 m2/m2**. (redondeado a 5 decimales)

Este índice es el que se aplicará a la superficie de las fincas a ocupar para reconocimiento del aprovechamiento que les corresponde a los propietarios de dichas fincas.

Con estos parámetros de partida la relación de fincas a ocupar, su superficie, identificación de finca catastral y el aprovechamiento que le corresponde son los que aparecen en las tablas 1 y 2.

Por carecer los redactores del presente documento de los datos de los titulares de las cuatro fincas de necesaria ocupación y de sus domicilios se solicitó al

(v5)

Ayuntamiento de Murcia que facilitara dichos datos con la base de la información catastral.

En la contestación dada por el Ayuntamiento, en el informe emitido el 15 de junio de 2017 se adjunta las certificaciones catastrales de las cuatro fincas en cuestión y las direcciones de notificación. Todas las fincas identificadas (nº 1, nº 2 y nº 3) son titularidad de la mercantil ROYAL URBIS S.A. Adicionalmente se ha hecho saber al equipo redactor, que el derecho indemnizatorio de las construcciones incompatibles y plantaciones en la finca ocupada nº1 corresponde a Dña. Concepción [REDACTED] [REDACTED] por reservarse esta en la compraventa realizada a ROYAL URBIS S.A. Según consta en escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Murcia D. José Prieto García, con el número 3.536 de su protocolo. Se anexa la documentación justificativa de dicha reserva.

Se ha realizado recientemente un levantamiento topográfico parcelario de las parcelas a ocupar, firmado por el Ingeniero Técnico en Topografía D. Ángel Crespo García, a fin de determinar con precisión la superficie a ocupar de cada parcela.

Se adjunta levantamiento topográfico en anexo nº1.

Finca Ocupada	Titular	Dirección
1	REYAL URBIS S.A., con las indemnizaciones por construcciones incompatibles reservadas para Dña. Concepción Caravaca Martinez y Hermanos	C/ Ayala 3, PI2 28001 MADRID (MADRID)
2	REYAL URBIS S.A.	C/ Ayala 3, PI2 28001 MADRID (MADRID)
3	REYAL URBIS S.A.	C/ Ayala 3, PI2 28001 MADRID (MADRID)
4	En Investigación, Art. 47 Ley 33/2003	CL GERENCIA REGIONAL MURCIA

Tabla 1

Finca Ocupada	Ref. Catastral		Sup. (m ²) Catastro	Superficie de Ocupación (m ²)	Aprovechamiento en CR5-5 (m ² t)
1	524	3985251XH6038N0001UP	695	278,68	208,99
2	2483	3985244XH6038S0001JK	2.483	380,10	285,05
3	1447	3985215XH6038S0001ZK	1.447	859,44	644,52
4	405	3985248XH6038S0002IL	405	107,10	80,32
SUMA				1.625,32 m ²	1.218,88 m ² t

Tabla 2

1.5. Titularidad de la Finca a Ocupar nº4.

Tras recibir la respuesta municipal de que no se dispone de la titularidad catastral de la Finca a Ocupar nº4, el equipo redactor de este proyecto analizo las identificaciones de las fincas iniciales de UE III del Sector CR5, colindante, cuya reparcelación estaba finalizada a fin de poder obtener indicios de la titularidad de dicho suelo.

También se analizaron las ortofotos históricas a fin de localizar elementos identificativos de linderos entre parcelas, comprobando el catastro histórico de dichas parcelas.

De este análisis se observa, que el sector CR5, UA III, cuya reparcelación está aprobada definitivamente desde al 8 de febrero de 2006, contiene la identificación de la parcela nº4 no identificada inicialmente.

Concretamente se trata de las parcelas identificadas en dicho proyecto como 658 y 659C cuyo deslinde corresponde con la delimitación entre la UA III y la UA V del Plan Parcial CR5.

Tanto en las ortofotos históricas como en la descripción del título de la finca 658 se comprueba que ambas parcelas tienen su origen en una única parcela original que contenía una vivienda, una huerta en su lado oeste y aparcamiento en el lado este o de levante, y no hay elementos diferenciadores del lindero expresado, pero que tras la aprobación del plan parcial CR5 se divide esta propiedad en dos partes perteneciendo cada porción a cada una de las UAs en las que estaba sita, a la UA III la 658 y a la UA V la 659C respectivamente.

PROYECTO DE REPARCELACION POR COMPENSACION POL III DEL CR-5 DIRECCIONES

ANEXO I

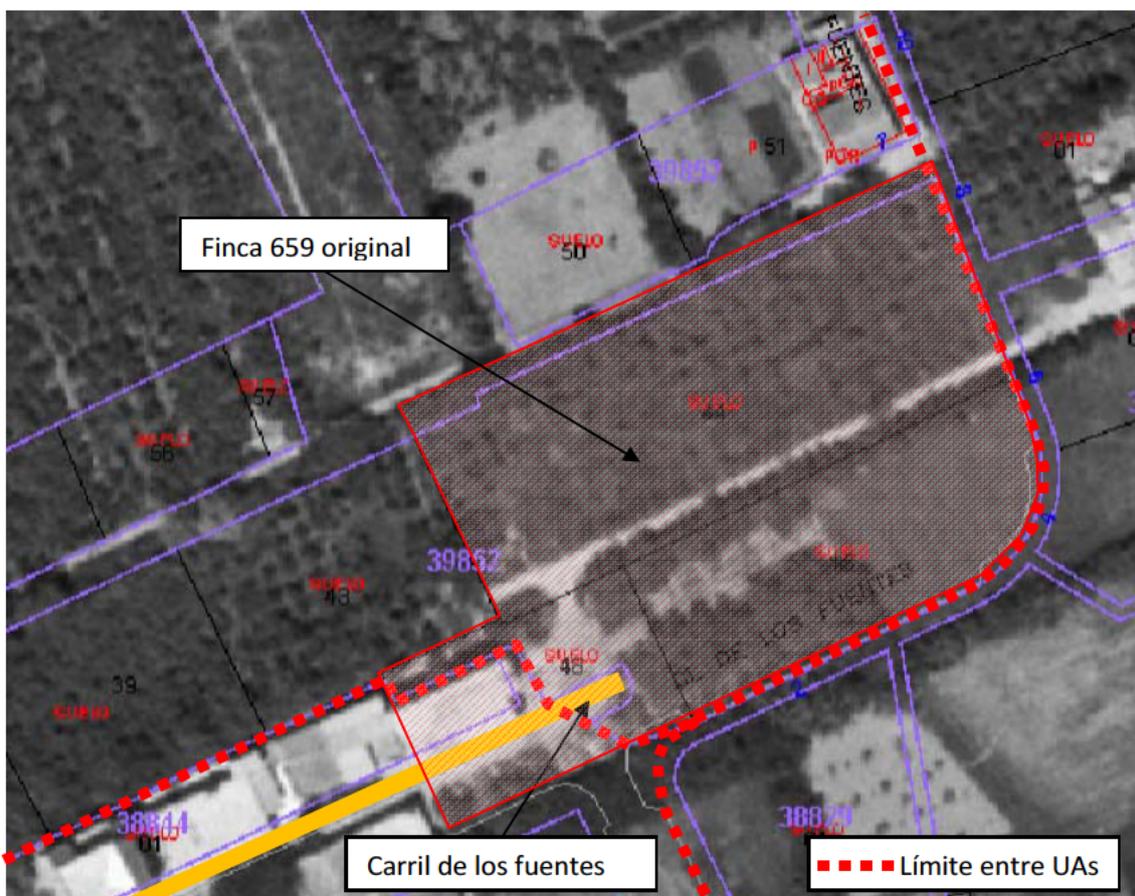
655	Obras Salonic S.L.	Jaime I El Conquist 9 esc. Dcha 1ª A		30008 Murcia	211,53						
656	Obras Salonic S.L.	Jaime I El Conquist 9 esc. Dcha 1ª A		30008 Murcia	411,89	396,72	1	193	7ª	53	21.614
657	Obras Salonic S.L.	Jaime I El Conquist 9 esc. Dcha 1ª A		30008 Murcia	282,36	257,31	1	179	7ª	140	14.039
658	Obras Salonic S.L.	Jaime I El Conquist 9 esc. Dcha 1ª A		30008 Murcia	385,79	205,20	1	193	7ª	55	21.616
659c	Inmobiliaria Urbis, S.A.	Avda. Reino de Murcia, Parcela SS22	Altorreal	Segura 30500	1.056,16	1056,00	1	349	7ª	190	30.122
	Gerencia de Urbanismo	Pz. Europa s/n		Murcia 30001							

659c	Inmobiliaria Urbis, S.A.	Avda. Reino de Murcia, Parcela SS22	Altorreal
------	--------------------------	-------------------------------------	-----------

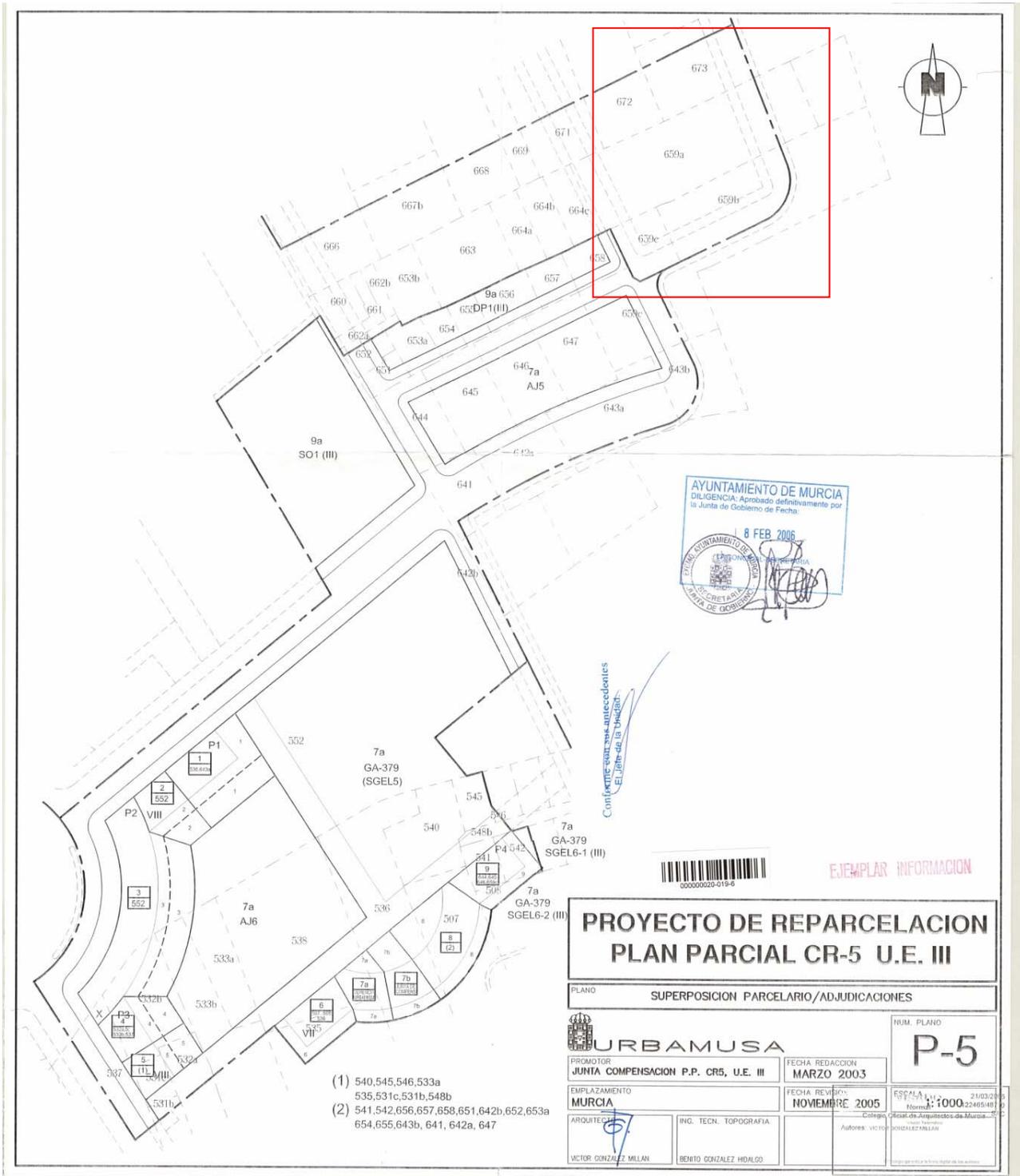
Como se comprueba, este documento asigna la titularidad del espacio comprendido en la UA V (parcela 659c, FR 30.122 del Reg. de la Prop. nº1 de Murcia) que es el resto sito en la UA V a Inmobiliaria Urbis, S.A., ahora Reyal Urbis S.A. que es a su vez titular del resto de las parcelas a ocupar 1 a 3, con lo que se concluye que la parcela a ocupar nº4 pertenece a dicha mercantil, pese a que en catastro aparece como desconocido, salvo mejor criterio.

Por último, se ha comprobado que la titularidad registral de la finca registral 30.122 indicada en el Proyecto de Reparcelación esta titulada a nombre de Reyal Urbis, S.A. y la descripción de su lindero oeste "con finca segregada" es el límite entre unidades de actuación.

Las parcelas 659a, 659b y 673 también están tituladas a nombre de la misma mercantil, según certificación catastral anexa, lo que es coherente con la conclusión expuesta.



Superposición Ortofoto 1981 con límites de UAs y catastro actual y Finca 659 original.



- (1) 540,545,546,533a
535,531c,531b,548b
- (2) 541,542,656,657,658,651,642b,652,653a
654,655,643b, 641, 642a, 647

PROYECTO DE REPARCELACION PLAN PARCIAL CR-5 U.E. III

PLANO SUPERPOSICION PARCELARIO/ADJUDICACIONES	
URBAMUSA	
PROMOTOR JUNTA COMPENSACION P.P. CR5, U.E. III	FECHA REDACCION MARZO 2003
EMPLAZAMIENTO MURCIA	FECHA REVISION NOVIEMBRE 2005
ARQUITECTO VICTOR GONZALEZ MILLAN	ING. TECN. TOPOGRAFIA BENITO GONZALEZ HIDALGO
HUN. PLANO P-5 ESCALA 1:1000 Norma: 1000 21032018 22405481 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia Autor: VICTOR GONZALEZ MILLAN	

Plano P-5 Proyecto de Reparcelación UE III Plan Parcial CR5

1.6. Indemnizaciones.

a) Valoración de indemnizaciones por ocupación temporal.

Finca Ocupada	Superficie de Ocupación (m ²)	Indemnización por ocupación temporal		Suma
1	278,68	298,19 € x 4 =	1.192,75 €	1.192,75
2	380,10	406,71 € x 4 =	1.626,83 €	1.626,83
3	859,44	919,60 € x 4 =	3.678,40 €	3.678,40
4	107,10	114,60 € x 4 =	458,39 €	458,39
SUMA	1.625,32 m2	1.739,09 €/anual 1,07 €/M2	6.956,37 €	6.956,37 €

Se incluye justificación de la valoración en anexo nº2, así como del plazo temporal, calculado de 4 años y con un importe de 1,07 € por m2 y año.

b) Indemnizaciones por plantaciones y construcciones incompatibles.

Finca Ocupada	Superficie de Ocupación (m ²)	Indemnización por plant.y construcciones	Premio de afección del 5%	Suma
1	278,68	60.163,02 €	3.008,15 €	63.171,17 €
2	380,10	- €	- €	- €
3	859,44	- €	- €	- €
4	107,10	- €	- €	- €
SUMA	1.625,32 m2	60.163,02 €	3.008,15 €	63.171,17 €

Se incluye justificación de la valoración en anexo y ficha de valoración de la indemnización.

En el tramo de vial de necesaria ocupación existe levantada una vivienda que es preciso demoler. Se ha visitado la misma para conocer su estado. Esta actualmente sin ocupar y con un estado de conservación deficiente. Se incluye fotografías de dicha visita acreditativas de dicha valoración en anexo nº. La indemnización

(v5)

correspondiente a la misma está reservada a favor de los titulares originales de la misma, Dña. Concepción [REDACTED], como se ha advertido anteriormente.

Esta indemnización será pagada por la Junta de Compensación del Plan Especial PE-SZ4 adelantando la obligación de pago que corresponderá en su momento al urbanizador de la Unidad de Actuación 5 del Plan Parcial CR-5. Sin embargo, no se incluirá el 5% de premio de afección ya que no es un gasto al que tendría que hacer frente la Junta de compensación de la mencionada UA.

c) Cuadro resumen de indemnizaciones en supuesto de ocupación.

Finca Ocupada	Indemnización por ocupación temporal	Indemnización por plant. y construcciones	Premio de afección del 5%	Resumen de indemnizaciones	
1	298,19 € x 4 = 1.192,75 €	60.163,02 €	3.008,15 €	64.363,92 €	
2	406,71 € x 4 = 1.626,83 €	- €	- €	1.626,83 €	
3	919,60 € x 4 = 3.678,40 €	- €	- €	3.678,40 €	
4	114,60 € x 4 = 458,39 €	- €	- €	458,39 €	
SUMA	1.739,09 €/anual 1,07 €/M2	6.956,37 €	60.163,02 €	3.008,15 €	70.127,54 €

No se valora la "Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización", descrita en el artículo 38 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, por no darse el supuesto del apartado b) "Que la disposición, el acto o el hecho que motiva la valoración impida el ejercicio de dicha facultad o altere las condiciones de su ejercicio modificando los usos del suelo o reduciendo su edificabilidad." Pues se reconoce expresamente el aprovechamiento urbanístico generado que se mantiene a nombre del titular en la UA 5 del Sector CR5.

1.7. Valor de las obras de urbanización para ejecución del viario.

Por la dirección facultativa de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación Única del Plan Especial PE-SZ4 se ha elaborado un resumen de presupuesto de las obras de urbanización que será preciso ejecutar para la apertura del vial.

Este presupuesto se eleva a la cantidad de **128.186,65 €** + 26.919,20 € de IVA.

Las obras de urbanización para la apertura de este tramo de vial, situado en la Unidad de Actuación 5 del Plan Parcial CR-5, serán ejecutadas por la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación Única del Plan Especial PE-SZ4, adelantando igualmente la obligación que corresponderá al urbanizador de la Unidad de Actuación 5 del Plan Parcial CR-5.

1.8. Posición acreedora de la Junta de Compensación del Plan Especial PE-SZ4 respecto del urbanizador de la Unidad de Actuación 5 del Plan Parcial CR-5.

Como se ha explicado, ante la necesidad ineludible de llevar a cabo la apertura del vial para que tengan acceso las tres fincas de resultado antes mencionadas, la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación Única del Plan Especial PE-SZ4 adelanta y asume unas obligaciones que hubieren correspondido al urbanizador de la Unidad de Actuación 5 del Plan Parcial CR-5.

Estas obligaciones tienen el siguiente importe:

- Indemnización por desaparición de la vivienda, anejos y otros.

60.163,02 €, no incluido en 5% de premio de afección.

- Valor de las obras de urbanización de ejecución del vial. **128.186,65 €** sin IVA

Suma el total de las obligaciones que asume la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación Única del Plan Especial PE-SZ4 por estos dos conceptos la cantidad total de: **188.349,67 €**.

No se incluye entre las obligaciones de la Unidad de Actuación 5 del Plan Parcial CR-5 la indemnización por ocupación temporal ni el 5 % de premio de afección de la indemnización por plantaciones y construcciones.

La Junta de Compensación de la Unidad de Actuación Única del Plan Especial PE-SZ4 queda de esta forma en posición acreedora respecto del futuro urbanizador de la

Unidad de Actuación 5 del Plan Parcial CR-5, que queda en posición deudora del citado importe.

En el momento en que se elabore el Programa de Actuación de la Unidad de Actuación 5 del Plan Parcial CR-5 su contenido debe recoger la obligación de pago del urbanizador de esta Unidad en favor de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación Única del Plan Especial PE-SZ4.

Cuando el Ayuntamiento de Murcia apruebe definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación 5 del Plan Parcial CR-5 debe señalar plazo para el ingreso efectivo de la citada cantidad de **188.349,67 €** que debe ingresar el urbanizador de la Unidad de Actuación 4 del Plan Parcial CR-5 en cuenta de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación Única del Plan Especial PE-SZ4.

1.9. Valoración de importe de expropiación.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 48.e del RDL 7/2015, los titulares de las fincas que serán objeto de ocupación directa si transcurren 4 años desde la fecha del levantamiento de las actas de ocupación sin haberse aprobado el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación 5 PP CR-5, tienen la facultad de solicitar la expropiación de las fincas ocupadas. Adicionalmente el titular del suelo debe autorizar la Ocupación Directa, conforme lo indicado en el "Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Murcia" publicado en el BORMU de fecha 29/1/2016.

Ante estos supuestos legales se procede seguidamente a la valoración de la expropiación de las fincas, por si fuere necesaria la expropiación y para informar a los afectados del valor de expropiación de sus fincas. Justificación de valores en Anexo nº3

Valor final V_f situación básica de suelo rural: $4,38 \text{ €/m}^2 \text{ VS} \times 2,44608 \text{ FL} = 10,71 \text{ €/m}^2$

Como se ha indicado en los antecedentes, los titulares del suelo en cuestión han notificado al Ayuntamiento la intención de aceptar la ocupación y ceder el suelo anticipadamente reservándose el aprovechamiento urbanístico, por lo que este punto solo se mantiene, a pesar de que formalmente podría ser más coherente su eliminación, por mantener la estructura de documento original, y considerando que

(V5)

en el momento en que se produzca dicha cesión formal, no habrá motivo de expropiación.

1.10. Supuesto de disolución de la Junta de Compensación sin aprobarse el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación 5 PP CR-5.

Puede darse el supuesto de que la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación Única PE-SZ4 cumpla todas sus obligaciones y objetivos y se proceda a su disolución sin que esté aprobado todavía el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación 5 PP CR-5.

En este caso la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación Única PE-SZ4 estará a lo que disponga el Ayuntamiento de Murcia en cuanto a ingreso de cantidad que garantice el cumplimiento de sus obligaciones en el expediente de ocupación directa o expropiación del vial.

Se considera, en cualquier caso, que la cantidad total que eventualmente se tenga que ingresar por indemnizaciones por ocupación temporal no debe ser superior al importe total del justiprecio de la expropiación.

En Murcia, a 11 de diciembre de 2018



Fdo. Antonio Bernal Alarcón
Ingeniero Técnico Agrícola



Fdo. M^a Esther Morillas Fernández
Abogada



Fdo. Federico Antonio Martínez Jenkins
Arquitecto Técnico

(v5)