Ayuntamiento de Murcia

Glorieta de España, 1
30004 Murcia

T: 968 35 86 00
C.I.F. P-3003000 A

INDICE

1. MEMORIA

1.1 ANTECEDENTES Y OBJETO.

1.2 PROCEDIMIENTOS DE OBTENCION DE LOS TERRENOS.

1.3 CARACTERÍSTICAS Y DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE VALORACIÓN.

1.4 CRITERIOS DE VALORACIÓN.

1.4.1 Valoración indemnización por el sistema de ocupación directa.

1.4.2 Valoración indemnización por el sistema de expropiación.

1.5 VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES POR ELEMENTOS DIFERENTES DE SUELO.

1.6 ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS.

1.7 ACTIVIDADES EMPRESARIALES.

1.8 SERVIDUMBRES Y/O CARGAS.

1.9 CANTIDADES A REINTEGRAR AL AYUNTAMIENTO EN EL PROCESO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

1.10 PRESUPUESTO DEL PROYECTO Y CONCLUSIÓN.

2. FICHAS DE VALORACION INDIVIDUALIZADAS

3. PLANOS

3.1. PLANO DE SITUACIÓN E = 1:5000

3.2. PLANO DE ORDENACIÓN E = 1:1000

3.3. PLANO PARCELARIO E = 1:500

3.4. PLANO CATASTRAL E = 1:500

3.5. PLANO PARCELARIO SOBRE ORTOFOTO E = 1:500

3.6. PLANO ESTADO ACTUAL E = 1:500

4. ANEXO PLANO N.º 3 DEL SERVICIO CENTRAL DE CARTOGRAFIA E INFORMACION URBANÍSTICA.

5. ANEXO FOTOS PARCELAS E INVENTARIO.

6. ANEXO FICHAS CATASTRALES.

7. ANEXO POBLACIONES (COEFICIENTE LOCALIZACIÓN)

8. ANEXO VALORACIÓN INGENIERO AGRÓNOMO.

9. ANEXO FICHAS DE VALORACIÓN POR EXPROPIACON POR RECHAZO A LA OCPACION DIRECTA.

Ayuntamiento de Murcia

Glorieta de España, 1
30004 Murcia

T: 968 35 86 00
C.I.F. P-3003000 A

1. ANTECEDENTES Y OBJETO

En respuesta a la Comunicación Interior de fecha 14 de febrero de 2019 remitida por la Adjunta del Servicio Administrativo de Gestión Urbanística se procede a redactar el Proyecto de Obtención de Suelo necesario para prolongación de la Avenida Cresta del Gallo, en San José de la Vega, entre las calles Antonio Meseguer y San Antonio.

Mediante Comunicación Interior de fecha 21 de febrero de 2019 se solicita al Servicio Central de Cartografía e Información que realice levantamiento topográfico con listado en coordenadas UTM ETRS 89 del terreno objeto de obtención, que corresponde a la prolongación del asfaltado existente de la citada avenida, ajustando su lindero norte al vallado existente de la parcela colindante y en su lindero sur a la alineación del vial que marca la preordenación básica del Plan General en esa zona.

Con fecha 6 de marzo de 2019 la Jefa del Servicio Central de Cartografía e Información Urbanística remite informe con el levantamiento topográfico solicitado (se adjunta plano Nº 3 en el ANEXO 4 de este proyecto). Una vez volcado este levantamiento sobre la cartografía del Plan General se ha comprobado que el terreno que se pretende obtener se encuentra incluido dentro del **Plan Parcial ZM-SJ1**, **aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 30 de junio de 2005.**

El Plan Parcial ZM-SJ1 divide el sector en cinco unidades de actuación, encontrándose el terreno objeto de obtención dentro de la **UA IV**, cuya gestión no se ha iniciado a fecha de hoy.

En el siguiente cuadro resumen, se detallan los parámetros técnicos de la UA-IV previstos en el Plan Parcial ZM-SJ1:

Superficie total del ámbito	118.492 m²
Indice de edificabilidad	0,60 m²/m²
Edificabilidad total generada	
- Uso residencial	71.095 m²
Superficie parcelas edificables	35.585 m²
Espacios zonas verdes y jardines (EV)	13.780 m²
Dotaciones	29.727 m²
Sistemas Generales y Viario	39.400 m²
Edificabilidad a ceder al Ayuntamiento (10%)	7.109,50 m²
Edificabilidad de derecho	63.985,50 m²

La ordenación pormenorizada del Plan Parcial ZM-SJ1 destina el terreno objeto de obtención a **viario público**, con una superficie total de **787,53 m².**

El Proyecto de Obtención de Suelo es un documento Técnico, cuyo objeto es la identificación y relación pormenorizada de los bienes y derechos que se van a ver afectados, con el fin de ser valorados e indemnizados.

La utilidad pública, así como la necesidad de ocupación de los mencionados terrenos será justificada y evaluada en el informe jurídico que se realice por el Servicio Administrativo de Gestión Urbanística.

2. RÉGIMEN DE ADQUISICIÓN DE LOS TERRENOS

Tal y como se indica en la Comunicación Interior de la Adjunta del Servicio Administrativo de Gestión Urbanística, de fecha 14 de febrero de 2019, el sistema de obtención de suelo, en este caso, será el de **ocupación directa**, ya que la ordenación pormenorizada se encuentra aprobada de acuerdo con lo previsto en el art. 225 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM).

En este sentido el art. 180.c de la Ley 13/2015 indica que podrán ser adquiridos *"Mediante ocupación directa, en el caso de **sistemas y dotaciones urbanísticas generales o locales**, conforme a lo previsto en esta ley."*

Así mismo, el art. 225 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la región de Murcia (LOTURM), establece en su apartado primero:

> *"1. Podrán ser objeto de obtención por ocupación directa los terrenos reservados por el planeamiento para sistemas generales, mediante **el reconocimiento formal a sus propietarios del derecho al aprovechamiento en la unidad de ejecución a la que se vinculan**".*
>
> *2. La ocupación directa requiere que esté **aprobada** la ordenación pormenorizada, tanto de los terrenos a ocupar, con determinación del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, como de la Unidad de Actuación en la que hayan de integrarse".*

El Plan Parcial ZM-SJ1 cuenta con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente con determinación de su aprovechamiento y delimitación de Unidades de actuación, por lo que se cumplen los requisitos necesarios para obtener los terrenos mediante el sistema de **Ocupación Directa.**

No obstante, mediante 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 de fecha 29/01/2016 (pág. 2631), establece en el punto 5º que ***"En relación con el art. 225.2 ambas partes entienden que la recta interpretación del***

precepto requiere considerar que para que pueda operar la ocupación directa será requisito previo imprescindible el previo consentimiento del expropiado."

Por tanto, en caso de que el propietario afectado no de su consentimiento a la obtención de sus terrenos por el sistema de Ocupación Directa, y renuncie así a la reserva del aprovechamiento urbanístico que le corresponde, **se ha de indemnizar el suelo por su valor de expropiación.**

3. CARACTERÍSTICAS Y DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE VALORACIÓN

La obtención de los terrenos necesarios para la prolongación de la calle Cresta de Gallo, en la fase correspondiente a la redacción del presente Proyecto, afecta a un total de 2 parcelas catastrales que suponen una superficie total de la actuación de **787,53 m².**

DATOS CATASTRALES			SUPERFICIES LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO			RESERVA APROVECHAMIENTO			
PARCELAS	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE (m²)	REAL (m²)	AFECTADA (m²)	A OBTENER (m²)	SECTOR	UNIDAD DE ACTUACIÓN	EDIF. (m²/m²)	SISTEMA OBTENCIÓN
P-1	8441319XH6083N0001YF	975,00		164,63	164,63	ZM-SJ1	IV	0,60	OCUPACIÓN DIRECTA
P-2	8441311XH6084S0001EH	2.276,00		622,90	622,90	ZM-SJ1	IV	0,60	OCUPACIÓN DIRECTA
SUPERFICIE TOTAL				**787,53**	**787,53**				

Las dos parcelas catastrales están afectadas parcialmente. La superficie real no se ha reflejado porque se ha realizado levantamiento topográfico únicamente de la superficie afectada por este expediente y no de la superficie total de la parcela inicial. Por tanto, la superficie resultante del resto de la finca matriz una vez deducida la superficie a obtener, no supone un reconocimiento por parte de esta Administración de que ésta sea la superficie real restante, debiéndose entender que la superficie exterior restante es únicamente a los efectos de inscripción registral.

A continuación, se realiza una descripción de las superficies de las parcelas afectadas, así como de los elementos que deben de ser indemnizados.

Parcela	Referencia Catastral	Superficie	Clasif. Urb.	Adscripción	Sistema Obtención
P-1	8441319XH6083N0001YF	164,63 m²	S. Urbanizable	UA IV ZM-SJ1	Ocupación Directa
Elementos indemnizables	20 ml de canal de riego de 0,50 m de ancho y 0,40 m de altura realizada con ladrillo cerámico revestido con mortero de cemento.				
Observaciones	Visita realizada el día 25 de abril de 2019.				

Parcela	Referencia Catastral	Superficie	Clasif. Urb.	Adscripción	Sistema Obtención
P-2	8441311XH6084S0001EH	622,90 m²	S. Urbanizable	UA IV ZM-SJ1	Ocupación Directa
Elementos indemnizables	50 ml de canal de riego de 0,50 m de ancho y 0,40 m de altura realizada con ladrillo cerámico revestido con mortero de cemento. 9,40 ml de cerramiento de parcela mediante murete de bloque de hormigón de 20 cm de ancho y 30 cm de altura.				

Observaciones	Visita realizada el día 25 de abril de 2019.

La relación de propietarios y titularidades se ha obtenido a partir de la información de la Sede Electrónica del Catastro. Tras la fase de exposición pública y resolución de alegaciones, las rectificaciones que se produzcan respecto al presente Proyecto se recogerán en el texto refundido que se redacte posteriormente, para ser sometido a la aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Murcia. **Por parte del Servicio Administrativo de Gestión se deberá recabar los datos registrales relativos a la titularidad de las parcelas afectadas por el presente Proyecto de Ocupación Directa/Expropiación por Tasación Conjunta.**

La superficie total objeto de valoración incluida en el presente proyecto de obtención de suelo asciende a la cantidad de 787,53 m²

4. CRITERIOS DE VALORACIÓN

A los efectos de expropiación, las valoraciones se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos por las siguientes normas:

- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.
- Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.
- Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.
- Decreto Legislativo 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

4.1. VALORACIÓN INDEMNIZACIÓN POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA.

4.1.1. Indemnización por ocupación temporal.

El art. 226.3 de la LOTURM, establece que *"Los propietarios afectados por un expediente de Ocupación Directa tienen derecho a recibir una **indemnización por ocupación temporal** en los términos regulados en la legislación del Estado".*

Por tanto, los titulares de terrenos cuya obtención se realiza por Ocupación Directa, deben recibir una **indemnización por el suelo** que será valorada como una Ocupación Temporal y **se reservarán el aprovechamiento urbanístico de derecho** (aprovechamiento resultante una vez descontado el porcentaje de cesión al Ayuntamiento) generado por los terrenos en el correspondiente sector.

Así mismo, en el art. 48 del RDL 7/2015 quedan especificados los supuestos indemnizatorios de lesiones en los bienes y derechos. En concreto, el apartado e) establece que *"La ocupación de terrenos destinados por la ordenación territorial y urbanística a dotaciones públicas, por el periodo de tiempo que medie desde la ocupación de los mismos hasta la aprobación definitiva del instrumento por el que se le adjudiquen al propietario otros de valor equivalente.* ***El derecho a la indemnización se fijará en los términos establecidos en el art. 112 de la Ley de Expropiación Forzosa****."*

Transcurridos ***cuatro años desde la ocupación sin que hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado instrumento****, los interesados podrán efectuar la advertencia a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, quedando facultados para iniciar el mismo, mediante el envío a aquella de la correspondiente hoja de aprecio, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia."*

El art. 112 de la Ley de Expropiación Forzosa establece que siempre que fuera posible evaluar de antemano la indemnización, se intentará por la Administración, antes de la ocupación, un convenio con el propietario acerca del importe de la misma. En este caso, los terrenos objeto del presente expediente se encuentran dentro de la unidad de actuación UA-IV, cuya gestión no se ha iniciado a fecha actual, por lo que no es posible determinar la duración de la ocupación para calcular el importe de la indemnización. Por ello, nos hemos de remitir al art. 114 de la Ley de Expropiación Forzosa, el cual establece que *"En los casos en los que no fuere posible señalar de antemano la importancia y la* ***duración de la ocupación****, se intentará un convenio con el propietario para fijar una* ***cantidad alzada*** *suficiente para responder del importe de aquélla. ....."*

Para determinar esta cantidad alzada, a efectos de obtener el importe total de la indemnización por ocupación temporal, se establece un **periodo de ocupación de 5 años**, en base al periodo de cuatro años establecido en el art. 48.e) del RDL 7/2015., mencionado anteriormente (coincidente a su vez con el art. 226.4 de la LOTURM), el cual se incrementa un año por la estimación de tiempo hasta que se inicie el expediente de expropiación cuando el propietario de los terrenos lo solicite.

Respecto al valor de la ocupación de los terrenos, el art. 115 de la LEF establece que las tasaciones, en los casos de ocupación temporal, se referirán siempre a la apreciación de **los rendimientos que el propietario hubiere dejado de percibir por las rentas vencidas durante la ocupación.** Estos rendimientos se deben calcular en base a los perjuicios provocados por la ocupación anticipada de los mismos, ya que el efecto del expediente es exclusivamente el adelantar la ocupación de unos terrenos que están destinados a ser

cedidos en el desarrollo del planeamiento, por tanto en ese perjuicio, la indemnización que les compense será la **pérdida de la renta producida por los terrenos durante el periodo de ocupación anticipada (5 años a efectos del cálculo de la indemnización) con anterioridad al desarrollo del planeamiento**, en base al **rendimiento potencial que tienen los terrenos en la situación básica de suelo rural,** tal y como queda regulado en el art. 8 del R.D. 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Los terrenos incluidos en el presente Proyecto de obtención de suelo, se encuentran en la situación básica de **suelo rural**, en virtud del art. 21.2b) del RDL 7/2015., tal y como se expone su justificación el punto 4.2 de esta Memoria.

Conforme se indica en el art. 10 del RD 1492/2011, la descripción de explotaciones rurales a efectos de esta ley, en lo concerniente a **explotaciones agropecuarias,** que serían las que se deban contemplar en el presente caso para los terrenos objeto de valoración, son aquellas cuya actividad comprenda la utilización del suelo para cultivo. Por ello, se ha solicitado al Ingeniero Agrónomo adscrito al Servicio Técnico de Gestión Urbanística informe valorativo de la renta de la explotación agrícola correspondiente a los terrenos afectados por este expediente, en base al cual se obtiene a continuación la indemnización por ocupación temporal.

En el ANEXO 8 se adjunta valoración realizada por el Ingeniero Agrónomo del Servicio Técnico de Gestión, donde se obtiene el valor de la capitalización de la renta potencial del terreno objeto de valoración. La **renta potencial** del cultivo considerado es el siguiente:

$R_{\text{LIMÓN FINO}}$ = I – C = 12.537,14 €/Ha – 6.968,86 €/Ha = **5.568,28 €/Ha**

$R_{\text{LIMÓN VERNA}}$ = I – C = 18.394,81 €/Ha – 7.408,08 €/Ha = **10.986,73 €/Ha**

El porcentaje de producción de cada una de estas variedades respecto del total para la última campaña registrada (Año 2016-2017) es:

Producción de limón Fino = 87,58 %.

Producción de limón Verna = 12,42 %.

Por lo que el valor medio ponderado de la renta potencial será:

$R_{\text{MEDIA PONDERADA}}$ = (5.568,28 €/ ha x 87,58 + 10.986,73 €/ha x 12,42)/100 = **6.241,25 €/ha**

Por tanto, la indemnización por ocupación temporal será:

V. OCUPACIÓN TEMPORAL = 0,624 €/m² x 5 años = 3,12 €/m²

4.1.2.. Reserva aprovechamiento urbanístico.

Los titulares de terrenos cuya obtención se realiza por Ocupación Directa, deben recibir una indemnización por el suelo que será valorada como una Ocupación Temporal y **se reservarán el aprovechamiento urbanístico de derecho** (aprovechamiento resultante una vez descontado el porcentaje de cesión al Ayuntamiento, (según art. 18.1.b del RDL 7/2015) generado por los terrenos en el correspondiente sector en el que se encuentran:

Parcela	Superficie afectada (m²)	Sector	Unidad de Actuación	Índice de edificabilidad sector (m²/m²)	Aprov. de derecho (m²/m²)	Reserva aprov. de derecho (m²)
P-1	164,63	ZM-SJ1	IV	0,60	0,60 x 0,9 = 0,54	88,90
P-2	622,90	ZM-SJ1	IV	0,60	0,60 x 0,9 = 0,54	336,37

4.2. VALORACIÓN INDEMNIZACIÓN SUELO POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN.

El art. 35 del RDL 7/2015, establece lo siguiente:

"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 lo los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos 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.
....."

Al efecto de saber en qué situación se hallan los terrenos que nos ocupan, hay que acudir al artículo 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015 que dispone que todo el suelo se encuentra en la situación básica de suelo rural o en la de suelo urbanizado:

"Articulo 21. Situaciones básicas del suelo.

1.Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

*2. Está en la situación de **suelo rural**:*

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de ***suelo urbanizado*** *el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población de tal forma que, cumpla alguna de las siguientes condiciones:*

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación básica de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

Por consiguiente, los terrenos objeto de expropiación se encuentran en la situación básica de **suelo rural** tal y como establece el art. 21.2 anteriormente descrito y han de ser valorados conforme establece el art.36 de la citada ley.

El art. 36 del RDL 7/2015 establece:

"Art. 36. Valoración en suelo rural"

.....

36.1a)

> *"Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración."*

El art. 8 del RD 1492/2011, establece.

1. "Se entenderá por renta real, aquella que corresponda a la explotación del suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de de la valoración, ya sea la existente debidamente acreditada, o atribuible de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados sobre la base de datos estadísticamente significativos."

2. "Se entenderá por renta potencial, aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y la normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción."

En cuanto al cálculo de la renta de la explotación, el art. 9 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo establece:

"La renta anual, real o potencial, de la explotación, que podrá estar referida al año natural o al año agrícola o de campaña, se determinará a partir de la información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural. A tal afecto, se considerará la información que sobre la renta de la explotación pueda haber sido acreditada por el propietario o el titular de la misma, y en su defecto, se considerará preferente la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico económicas de la zona".

En este caso, la renta anual real o potencial de explotación, se determinará según la siguiente fórmula:

$$R = I - C$$

Donde:

R = Renta anual real o potencial de la explotación en €/Ha.
I = Ingresos anuales de la explotación, en €/Ha.
C = Costes anuales de la explotación, €/Ha.

Por lo que respecta a los criterios generales de capitalización de la renta de la explotación el art.11 del mismo texto establece:

"En la capitalización de la renta real o potencial de la explotación en suelo rural se deberá de considerar en todo caso un escenario ilimitado que contemple la permanencia del suelo rural. Atendiendo a las diferentes clases de explotaciones, carácter cíclico de las mismas y en atención a la naturaleza de determinados recursos que se puedan establecer, se procederá a dividir una duración ilimitada en un número determinado de duraciones limitadas como se prevé en los art.13,14 y 15 del Reglamento. La capitalización de la renta real o potencial de la explotación se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Con carácter general, para la capitalización de la renta de la explotación se utilizará la siguiente expresión:

$$V = \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \ldots\ldots + \frac{R_n}{(1+r)^n} = \sum_{i=1}^{n\to\infty} \frac{R}{(1+r)^i}$$

Donde:

V = Valor de capitalización en euros.
R_1, R_2.... R_n = Renta anual de la explotación desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros.
r = Tipo de capitalización.
i = Índice de suma
n = número de años, siendo $n \to \infty$.

Por último, el art.12 del Reglamento establece los tipos de capitalización que se aplicarán en suelo rural, que serán los siguientes:

a) "Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r_1, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley del Suelo".

b)"Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r_2, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general, r_1, por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I del Reglamento, según el tipo de cultivo o aprovechamiento".

No obstante, respecto al coeficiente r_2 el apartado 2 de la Disposición Adicional 7 del Reglamento establece lo siguiente:

"2. Este tipo de capitalización ***podrá*** *ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo,* ***cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado de suelo rural sin expectativas urbanísticas.*** *Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente."*

Por tanto, se entiende que el factor de corrección r_2 no debe aplicarse automáticamente si no solo en el caso de que el valor de suelo obtenido se alejen de forma significativa de los valores de mercado.

En el ANEXO 8 se adjunta valoración realizada por el Ingeniero Agrónomo del Servicio Técnico de Gestión, donde el valor obtenido de la capitalización de la renta potencial del terreno objeto de valoración es el siguiente:

V = 7,17 €/m²

En el punto 7.3 de la citada valoración se justifica la **no aplicación** del coeficiente corrector r_2 en este caso, ya que el resultado de la valoración obtenida es superior a los valores de suelo publicados oficialmente.

A estos valores se ha de aplicar las especificaciones del art. 17 del Rgto. de valoraciones, el cual establece lo siguiente:

Artículo 17. Factor de corrección por localización.

"1. La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$Vf = V \cdot Fl$$

Donde:

Vf = Valor final del suelo, en euros.
V = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.
Fl = Factor global de localización.

2. El factor global de localización deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos (según **sentencia del Tribunal Constitucional, 141/2014 de fecha 11 de septiembre de 2014, se elimina el límite *"hasta un máximo del doble"* del coeficiente de ponderación por factores de localización).**

a) Por accesibilidad a núcleos de población u_1.
b) Por accesibilidad a centros de actividad económica u_2.
c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico u_3.

En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad."

3. El factor de corrección u_1 se calculará aplicando la siguiente expresión:

$$u_1 = 1 + [P_1 + \frac{P_2}{3}] \times \frac{1}{1.000.000}$$

Donde:

P_1 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos 4Km de distancia media a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en linea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.
P_2 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más 4Km y menos de 40Km de distancia media a vuelo de pájaro, o 50 minutos de trayecto utilizando los medios de transporte habituales en condiciones normales.
4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte por la localización cercana a puertos mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección u_2, se calculará de acuerdo a la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,01.d$$

Donde:

d = distancia km desde el terreno a valorar utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso será > a 60Km.

5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor de corrección u_3, que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \times (p+t)$$

Donde
p = coef de ponderación según calidad ambiental o paisajística.
t = coef de ponderación según el régimen de usos y actividades.

$$FI = U_1 x U_2 x U_3$$

En base a lo expuesto, se estable a continuación el **coeficiente de localización *FI*** a aplicar al terreno (se adjunta como ANEXO 7 de esta memoria los datos relativos a las poblaciones *P_1 y P_2* necesarios para la obtención del coeficiente *u_1*, así como la distancia *d* desde el terreno objeto de valoración a la estación de tren , para la obtención del coeficiente *u_2*).

Ayuntamiento de Murcia

Glorieta de España, 1
30004 Murcia

T: 968 35 86 00
C.I.F. P-3003000 A

Fl = u1 * u2 * u3 =		2,2826
u1 = 1 + (P1+P2/3) x (1/1.000.000)		
P1	P2	**u1**
69.733	1.286.986	**1,4987**
u2 = 1,6-0,01*d		
d (Km)		**u2**
7,7		**1,5230**
d = distancia del terreno a Mercamurcia		
u3 = 1,10+0,1*(p+t)		**u3 = 1**
Se adopta como valor la unidad ya que el terreno no se encuentra dentro de los supuestos establecidos en el art.17.5 del Reglamento de Valoraciones		

Por tanto, el valor del suelo mediante la capitalización de las rentas será el siguiente:

VALOR SUELO MEDIANTE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS		
VALOR DEL SUELO POR CAP. RENTA(€/m²) Art. 13.b) Rgto.	**FACTOR DE LOCALIZACIÓN Art. 17 Rgto.**	**VALOR FINAL DEL SUELO (€/m²) Art. 17 Rgto.**
7,17	2,2826	**16,36**

Respecto a la indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización establecida en el art. 38 del RDL 7/2015, hay que tener en cuenta que en este caso, el terreno a valorar se encuentra dentro de la UA IV del Plan Parcial ZM-SJ1, donde **no se cumple el requisito establecido en el art. 38.b) del RDL 7/2015 y en el art. 28.2 del RD 1492/2011 para valorar esta indemnización, ya que los propietarios no han dado su consentimiento a la obtención de sus terrenos por el sistema de ocupación directa, renunciando voluntariamente a su derecho de participar en el desarrollo de la actuación.** Por tanto, las indemnizaciones a percibir por expropiación serían las siguientes:

PARCELA	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE (m²)	V. UNITARIO SUELO (€/m²)	VALOR SUELO (€/m²)	OTRAS INDEMN.	5% PREMIO AFECCIÓN	INDEMNIZACIÓN (€)
P-1	8441319XH6083N0001YF	164,63	16,36	2.693,35	927,50	181,04	3.801,89
P-2	8441311XH6084S0001EH	622,90	16,36	10.190,64	2.427,43	630,90	13.248,97
TOTAL		**787,53**		**12.883,99**	**3.354,93**	**811,94**	**17.050,86**

5. VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES POR ELEMENTOS DISTINTOS DEL SUELO.

La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni

sean susceptibles de generar rentas de explotación, el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo establece en su artículo 18 el siguiente método de valoración:

"La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiendo por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Siendo:

V = valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.
VR = valor de reposición bruto, en euros.
VF = valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.
β = coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, 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 construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de la edificación, construcción o instalación a final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto."

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III del Rgto.

El valor de reposición se obtiene a partir de los precios contemplados en el Generador de Precios de la Construcción de la CARM para el año 2019.

Según visita realizada el día 25/04/2019 se comprueba que sobre las dos parcelas se encuentra afectado una canaleta de riego de 0,50 m de anchura por 0,40 m de altura realizada con ladrillo cerámico revestido con mortero de cemento y sobre la parcela P-2 se encuentra afectado parte del muro de vallado, de 30 cm altura de 20 cm de espesor de

fábrica de bloque de hormigón para revestir, cuyo estado de conservación es deficiente incluso a desaparecido en algunos tramos.

El anexo III del Rgto. establece una vida útil máxima para vallados de 40 años y para el canal de riego se adopta 75 años de vida útil establecido para los pozos.

Como no se tienen datos respecto a la antigüedad del vallado y del canal de riego se establece como antigüedad la mitad de su vida útil, y un estado de conservación regular para el murete y normal para la canaleta de riego

6. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS.

No se conoce que existan arrendamientos sobre los terrenos que han de expropiarse, en el supuesto de que existiesen, se estaría a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Rústicos sobre la indemnización a percibir por ellos.

7. ACTIVIDADES EMPRESARIALES

En el presente proyecto no existen actividades empresariales afectadas por el trazado que se pretende ejecutar.

8. SERVIDUMBRES O CARGAS.

Cuando la servidumbre o carga sea incompatible con el planeamiento o cause un detrimento en la propiedad o derechos, demostrado y justificado, se valorará la indemnización en metálico según la Ley de Expropiación Forzosa.

9. CANTIDADES A REINTEGRAR AL AYUNTAMIENTO EN EL PROCESO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

Las indemnizaciones de los elementos existentes en este proyecto **serán tenidas en cuenta como cantidades pagadas en los gastos de urbanización, a reintegrar al Ayuntamiento en el proceso de desarrollo de la gestión urbanística de la Unidad de Actuación IV**, que asciende a la cantidad de **3.354,93 €** (excluido 5% premio de afección).

10. PRESUPUESTO DEL PROYECTO Y CONCLUSIÓN

La superficie total objeto de valoración incluida en el Proyecto de Ocupación Directa / Expropiación por Tasación Conjunta, asciende a **787,53 m²** y el presupuesto a **Euros**, cuyo desglose por conceptos indemnizables es el siguiente:

CONCEPTO	SUPERFICIE (m²)	VALOR (€)	5% PREMIO AFECCION (€)	TOTAL INDEMNIZACION (€)
Ocupación temporal	787,53	2.457,10		2.457,10
Otras indemnizaciones		3.354,93	167,75	3.522,68
Total				**5.979,78**

Con lo anteriormente expuesto, las fichas de valoración, el anexo fotográfico y los planos que se acompañan, se considera concluida la redacción del presente Proyecto de Obtención de Suelo por el Sistema de Ocupación Directa / Expropiación por Tasación Conjunta.

Murcia, mayo 2019

EL ARQUITECTO, JEFE DEL SERVICIO TECNICO DE GESTION URBANISTICA	LA ARQUITECTA TECNICA, JEFA DE LA SECCION TECNICA 1ª DE GESTION URBANISTICA
Fdo.: Alfredo Mérida Abril	Fdo.: Florencia González Requena

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA
SERVICIO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA