



ÍNDICE

1. MEMORIA

- 1.1 ANTECEDENTES Y OBJETO.
- 1.2 PROCEDIMIENTO DE OBTENCIÓN DE LOS TERRENOS.
- 1.3 CARACTERÍSTICAS Y DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE VALORACIÓN.
- 1.4 CRITERIOS DE VALORACIÓN.
 - 1.4.1. Criterios generales.
 - 1.4.2. Valoración suelo urbanizado sin edificar.
- 1.5 VALORACIÓN OTROS ELEMENTOS.
- 1.6 VALORACIÓN DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS.
- 1.7 VALORACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES.
- 1.8 SERVIDUMBRES Y/O CARGAS.
- 1.9 PRESUPUESTO DEL PROYECTO.

2. HOJAS DE APRECIO

3. PLANOS

- 3.1. PLANO DE SITUACIÓN E: 1/5000
- 3.2. PLANO DE ORDENACIÓN E: 1/500
- 3.3. PLANO PARCELARIO E: 1/500
- 3.4. PLANO CATASTRAL E: 1/500
- 3.5. PLANO PARCELARIO CON ORTOFOTO E: 1/500
- 3.6. PLANO ESTADO ACTUAL CON ELEMENTOS EXISTENTES E: 1/500
- 3.7. PLANO DELIMITACIÓN "ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO" E: 1/2000

4. ANEXO PLANO CON LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO APORTADO EL SERVICIO CENTRAL DE CARTOGRAFÍA E INFORMACIÓN.

5. ANEXO FOTOS PARCELA E INVENTARIO.

6. ANEXO FICHAS CATASTRALES.

| | | | |
|-------------|---|------------|---|
| EXP: 13GE17 | PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE FRANCISCO PAREDES DE PUENTE TOCINOS, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA. | JUNIO 2019 | 1 |
|-------------|---|------------|---|

| | | | |
|-------------|--|------------|---|
| EXP: 13GE17 | PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE FRANCISCO PAREDES DE PUENTE TOCINOS, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.. | JUNIO 2019 | 2 |
|-------------|--|------------|---|



1.1 ANTECEDENTES Y OBJETO

En respuesta a la comunicación interior de fecha 11 de marzo de 2019 remitida por la Adjunta del Servicio Administrativo de Gestión, se procede a redactar el Proyecto de Obtención de Suelo necesario para la prolongación de la calle Francisco Paredes de Puente Tocinos, por el **sistema de expropiación mediante el procedimiento de tasación conjunta**.

Mediante Comunicación Interior, de fecha 12 de marzo de 2019, se solicita al Servicio Central de Cartografía e Información que realice el levantamiento topográfico con listado de coordenadas UTM ETRS 89 del terreno objeto de obtención, que corresponde a los atrios de las viviendas nº 19, 21 y 23 de la calle Francisco Paredes de Puente Tocinos, que impiden la continuación de la acera en ese tramo de la calle.

Con fecha 2 de abril de 2019 la Jefa del Servicio Central de Cartografía e Información Urbanística remite informe con el levantamiento topográfico solicitado (se adjunta plano N° 3 en el ANEXO 4 de este proyecto).

De acuerdo con los datos facilitados una vez contrastados los mismos con la cartografía del Plan General, se ha comprobado que el terreno que se pretende ocupar, se encuentra incluido en un área de suelo clasificado como **Suelo Urbano Consolidado "U"** destinado a **viario público**. La superficie de los atrios reflejada en el levantamiento topográfico, corresponde a la superficie real a obtener, afectando parcialmente a tres parcelas catastrales.

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.

1.2. PROCEDIMIENTO OBTENCIÓN DE LOS TERRENOS.

Tal y como se expone en la comunicación interior de fecha 11 de marzo de 2019 remitida por la Adjunta del Servicio Administrativo de Gestión, el sistema de obtención de suelo en este expediente ha de ser el de **expropiación por tasación conjunta**.

| | | | |
|-------------|---|------------|---|
| EXP: 13GE17 | PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE FRANCISCO PAREDES DE PUENTE TOCINOS, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA. | JUNIO 2019 | 3 |
|-------------|---|------------|---|

El Sistema de Expropiación se encuentra regulado en los siguientes textos legales: Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento de 16 de diciembre de 1954, art. 189.2 y art. 222 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación del territorio y urbanística de la Región de Murcia, 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, RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo y arts. 201 a 210 del Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

1.3. CARACTERÍSTICAS Y DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE VALORACIÓN

El Servicio Central de Cartografía e Información Urbanística ha remitido a este Servicio Técnico el plano con el levantamiento topográfico del terreno objeto de ocupación que afecta a 3 parcelas.

| DATOS CATASTRALES | | | SUPERFICIES LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO | | | DATOS PGMOU | | |
|-------------------|----------------------|------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------|----------------|-------------------|
| PARCELAS | REF. CATASTRAL | SUPERFICIE (m ²) | REAL (m ²) | A OCUPAR (m ²) | A OBTENER (m ²) | CLASIFICACIÓN | CALIFICACIÓN | SISTEMA OBTENCIÓN |
| P-1 | 7073801XH6077S0001WJ | 279 | | 23,39 | 23,39 | Urbano consolidado "U" | Viarío Público | Expropiación |
| P-2 | 7073802XH6077S0001AJ | 209 | | 24,77 | 24,77 | Urbano consolidado "U" | Viarío Público | Expropiación |
| P-3 | 7073804XH6077S0001YJ | 210 | | 29,10 | 29,1 | Urbano consolidado "U" | Viarío Público | Expropiación |
| TOTAL | | 698,00 | | 77,26 | 77,26 | | | |

Las 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 la superficie de la parcela incluida en el presente proyecto de obtención de suelo, así como de los elementos que deben de ser indemnizados:

| Parcela | Referencia Catastral | Superficie | Clasificación suelo. | Uso asignado por Planeamiento | Sistema Obtención |
|-------------------------|---|----------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------|
| P-1 | 7073801XH6077S0001WJ | 23,39 m ² | Urbano consolidado "U" | Viarío Público | EXPROPIACION |
| Elementos indemnizables | Atrio: - Solado de baldosas de terrazo para uso exterior, sobre solera de hormigón. - Cerramiento perimetral del atrio mediante murete de ladrillo cerámico revestido con mortero monocapa con piedra proyectada, con un ancho de 30 cm y altura media de 40 cm. | | | | |
| Observaciones | Visita realizada al exterior de la parcela el día 13/06/2019 | | | | |

| | | | |
|-------------|--|------------|---|
| EXP: 13GE17 | PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE FRANCISCO PAREDES DE PUENTE TOCINOS, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.. | JUNIO 2019 | 4 |
|-------------|--|------------|---|



| Parcela | Referencia Catastral | Superficie | Clasificación suelo. | Uso asignado por Planeamiento | Sistema Obtención |
|-------------------------|--|----------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------|
| P-2 | 7073802XH6077S0001AJ | 24,77 m ² | Urbano consolidado "U" | Viario Público | EXPROPIACION |
| Elementos indemnizables | Atrio: - Solado de baldosas cerámicas para uso exterior, sobre solera de hormigón. - Cerramiento perimetral del atrio mediante murete de ladrillo cerámico revestido con baldosas cerámicas y cubremuro con losas de mármol, con un ancho de 30 cm y altura media de 40 cm. | | | | |
| Observaciones | Visita realizada al exterior de la parcela el día 13/06/2019. | | | | |

| Parcela | Referencia Catastral | Superficie | Clasificación suelo. | Uso asignado por Planeamiento | Sistema Obtención |
|-------------------------|--|----------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------|
| P-3 | 7073804XH6077S0001YJ | 29,10 m ² | Urbano consolidado "U" | Viario Público | EXPROPIACION |
| Elementos indemnizables | Atrio: - Solado de baldosas cerámicas para uso exterior, sobre solera de hormigón. | | | | |
| Observaciones | Visita realizada al exterior de la parcela el día 13/06/2019. | | | | |

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 Expropiación por Tasación Conjunta.**

La superficie total objeto de valoración incluida en el presente proyecto de obtención de suelo asciende a la cantidad de 77,26 m².

1.4. 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.

| | | | |
|-------------|---|------------|---|
| EXP: 13GE17 | PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE FRANCISCO PAREDES DE PUENTE TOCINOS, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA. | JUNIO 2019 | 5 |
|-------------|---|------------|---|

- 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.

1.4.1. Criterios generales.

Según el artículo 35.2 de la Ley 7/2015:

“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”.

Por lo tanto, el primer paso es remitirnos al art. 21 de la Ley, el cual establece que **“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 del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:*

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

| | | | |
|-------------|--|------------|---|
| EXP: 13GE17 | PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE FRANCISCO PAREDES DE PUENTE TOCINOS, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.. | JUNIO 2019 | 6 |
|-------------|--|------------|---|



- 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 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, cuentes con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.”*

Por tanto, en este caso **el terreno a obtener se encuentra en la situación básica de suelo urbanizado**, sin edificaciones existentes sobre él.

1.4.2. Valoración suelo urbanizado sin edificar.

1.4.2.1 Cálculo edificabilidad media “EM”

El art. 37.1 de la Ley 7/2015 establece que “Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de edificación es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

- a) *Se consideran 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.”*

| | | | |
|-------------|---|------------|---|
| EXP: 13GE17 | PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE FRANCISCO PAREDES DE PUENTE TOCINOS, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA. | JUNIO 2019 | 7 |
|-------------|---|------------|---|

En este sentido, el art.22 del Rgto. de valoraciones establece la fórmula de cálculo para la valoración del suelo urbanizado no edificado:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

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

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

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

El terreno situado en suelo urbano destinado a viario público no tiene asignado uso privado por el Plan General, por lo que a efectos de su valoración nos tenemos que remitir al art. 37.1.a) del RDL 7/2015 y el art. 20.3 del Reglamento.

Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración”

3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o **uso privado** por la ordenación urbanística, se les atribuirá la **edificabilidad media**, así definida en el artículo siguiente, y el **uso mayoritario** en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para desarrollo.”

El art. 21 del Reglamento de Valoraciones establece la fórmula para determinar la **edificabilidad media** del ámbito espacial homogéneo:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \times S_i \times VRS_i}{VRS_r}}{SA-SD}$$

Donde:

EM = Edificabilidad media (m²/m²)

E_i = Edificabilidad atribuida a cada parcela del ámbito obtenida por aplicación de las ordenanzas, fondo máximo edificable y número de plantas en función del ancho de la calle (m²/m²).

| | | | |
|-------------|--|------------|---|
| EXP: 13GE17 | PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE FRANCISCO PAREDES DE PUENTE TOCINOS, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.. | JUNIO 2019 | 8 |
|-------------|--|------------|---|



S_i = Superficie de cada parcela del ámbito (m^2).

VRS_i = Valor repercusión suelo de cada parcela ($€/m^2$).

VRS_r = Valor de repercusión de suelo del uso característico del ámbito (normalmente el de mayor edificabilidad ($€/m^2$).

SA = Superficie del ámbito (m^2)

SD = Superficie suelo dotacional público existente afectado a su destino (m^2).

Para proceder al cálculo de la edificabilidad media EM, se ha delimitado un ámbito espacial homogéneo que corresponde a la zona más próxima al terreno objeto de valoración (plano nº7).

El **uso característico** en el ámbito seleccionado es **residencial** a desarrollar mediante la tipología de edificación de vivienda colectiva en Manzana Cerrada "RM". La edificabilidad neta de las manzanas edificables se obtendrá en función del fondo máximo edificable y número de plantas según en el ancho de la calle. Para ello, nos hemos de remitir al art. 5.5.3 de las NNUU del Plan General que establece las condiciones de edificación para la tipología RM:

Ocupación:

- Fondo máximo edificable = 15m.
- La ocupación del solar podrá ser total en planta baja para usos no residenciales.

Altura:

- 2 plantas en calles menores de 4 m.
- 3 plantas en calles de 4 a 8 m.
- 4 plantas en calles de 8 m a mayor ancho.

A efectos de esta valoración, se considera que la planta baja se destina a **uso comercial** (uso compatible según art. 5.5.2 de las NNUU del Plan General) con una ocupación total y el resto de plantas a uso residencial.

En el siguiente cuadro se reflejan las edificabilidades por manzanas y usos una vez realizada medición sobre la cartografía del Plan General aplicando las condiciones de edificación (ocupación y altura) establecidas para la tipología RM en el Plan General, donde se ha aplicado la fórmula para obtener la edificabilidad media "EM".

| | | | |
|-------------|---|------------|---|
| EXP: 13GE17 | PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE FRANCISCO PAREDES DE PUENTE TOCINOS, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA. | JUNIO 2019 | 9 |
|-------------|---|------------|---|

| ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO | | | | | | | |
|--|--------------------|-------------|-----------|------------|----------------------|---|--------------------|
| MANZANA | SUPERFICIE Si (m²) | USO | TIPOLOGIA | Nº PLANTAS | SUP. EDIFICABLE (m²) | EDIFICABILIDAD (E _i x S _i) | |
| | | | | | | Comer. en planta baja | Res. resto plantas |
| 1 | 1.342,22 | Residencial | RM | 1 | 1.342,22 | 1.342,22 | |
| | | | | 2 | | | 0,00 |
| | | | | 3 | 1.342,22 | | 4.026,66 |
| | | | | 4 | | | 4.026,66 |
| 2 | 664,49 | Residencial | RM | 1 | 664,49 | 664,49 | |
| | | | | 2 | | | 0,00 |
| | | | | 3 | 664,49 | | 1.993,47 |
| | | | | 4 | | | 1.993,47 |
| 3 | 856,71 | Residencial | RM | 1 | 856,71 | 856,71 | |
| | | | | 2 | | | 0,00 |
| | | | | 3 | 856,71 | | 2.570,13 |
| | | | | 4 | | | 2.570,13 |
| Total | | | | | | 2.863,42 | 8.590,26 |
| | | | | | | 11.453,68 | |
| ∑ E_i x S_i Comercial en planta baja | | | | | | 2.863,42 | |
| ∑ E_i x S_i Residencial | | | | | | 8.590,26 | |
| SA Superficie ámbito espacial homogéneo (m²) | | | | | | 4.894,49 | |
| SD Superficie dotacional público afectado a su destino (m²) | | | | | | 0,00 | |
| SA-SD | | | | | | 4.894,49 | |
| ∑ E x S x VRs comercial en planta baja (2.863,42 m² x 226,27 €/m²) | | | | | | 647.906,04 | |
| ∑ E x S x VRs residencial (8.590,26 m² x 231,84 €/m²) | | | | | | 1.991.565,88 | |
| Suma ∑ E _i x S _i x VRS _i (647.906,04 + 1.991.565,88) | | | | | | 2.639.471,92 | |
| EM Edificabilidad media (∑ E_i x S_i x VRS_i/VRS_r /SA-SD) (2.639.471,92/231,84)/4.894,49 | | | | | | 2,33 | |
| VRS residencial = VRS _r (**) | | | | | | 231,84 €/m²(*) | |
| VRS comercial = | | | | | | 226,27 €/m²(*) | |
| SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS m²) | | | | | | 0,00 | |
| SUPERFICIE ZONAS VERDES (m²) | | | | | | 0,00 | |
| TOTAL SUPERFICIE DOTACIONAL PUBLICO "SD" (m²) | | | | | | 0,00 | |

(*) Valores de repercusión de suelo obtenidos en el punto 1.4.2.2 de la Memoria

(**) VRS_r = Valor de repercusión de suelo para uso de mayor edificabilidad del ámbito espacial homogéneo (residencial)

| | | | |
|-------------|--|------------|----|
| EXP: 13GE17 | PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE FRANCISCO PAREDES DE PUENTE TOCINOS, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.. | JUNIO 2019 | 10 |
|-------------|--|------------|----|



1.4.2.2 Valor de repercusión por tipologías "VRS"

Para obtener el **valor de repercusión (VRS_i)**, se aplica la fórmula establecida en el art.22.2 del Reglamento:

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

Donde:

VRS = Valor de repercusión de suelo (€/m²)

Vv = Valor de venta del inmueble obtenido mediante el método de comparación (€/m²).

K = Coeficiente que pondera los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

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

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

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

Vc = Valor de la construcción del uso considerado incluyendo Ejecución Material, gastos generales, beneficio, honorarios y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

VRS uso residencial:

El art. 24.3 del Rgto. de valoraciones establece que *"Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la **estimación del valor de mercado**, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, **se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores**".*

| | | | |
|-------------|---|------------|----|
| EXP: 13GE17 | PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE FRANCISCO PAREDES DE PUENTE TOCINOS, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA. | JUNIO 2019 | 11 |
|-------------|---|------------|----|

Por tanto, este Servicio Técnico se basa en los precios publicados en la Orden de 20 de diciembre de 2018, de la Consejería de Economía y Hacienda por la que se aprueban los **precios medios de mercado** de determinados inmuebles urbanos y rústicos radicados en la Región de Murcia para el 2019, donde se especifica que “ *Los precios medios unitarios que se anexan a la presente Orden, con efectos para el ejercicio 2019, incorporan una actualización derivada de la realización de un nuevo estudio de mercado realizado conforme a la metodología aprobada por Resolución de la Dirección General de Tributos de 7 de enero de 2005 (BORM nº94, de 26 de abril de 2005).*

Dicho estudio está basado en los datos correspondientes al último año, procedentes de tasaciones realizadas por varias empresas del máximo prestigio en el ámbito de las tasaciones inmobiliarias inscritas en el registro oficial de sociedades de tasación del banco de España, en los datos recabados por los Servicios Técnicos de la Agencia Tributaria de la Región de Murcia, consignados por los contribuyentes en sus declaraciones tributarias, para inmuebles de naturaleza urbana y rústica, y en la información obtenida de diversos organismos públicos.”, por lo que se considera **que son valores obtenidos por comparación que cumplen las exigencias establecidas en el art. 24 del Reglamento para la aplicación de este método por comparación.**

No obstante, tal y como se expone en dicha Orden los precios medios de mercado mantienen el mismo criterio de prudencia adoptado en ejercicios anteriores, por lo que complementariamente se realizan consultas a diferentes portales inmobiliarios para determinar si existe diferencia con el mercado real y aplicar los coeficientes correctores a cada caso.

Para uso residencial en vivienda colectiva manzana cerrada se adopta el PMM para esta tipología (Cod. 112.110), incluido parte proporcional de garaje y trastero (Cod. 113.120 y 113.110 respectivamente), en el casco urbano de Puente Tocinos.

Para cuantificar estas superficies se adoptan las limitaciones establecidas en el art. 23.2.b) de la Ordenanza Municipal sobre Edificación y uso del Suelo, que establece **10 m² útiles de trastero** para una **vivienda de 90 m² útiles** y en el art. 7.2 del Decreto nº 5/2015 de 30 de enero, por el que se regula el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016 y el art.3.8.1.2.1d) de la Normas Urbanísticas del Plan General que establece para **la plaza de garaje una superficie de 25 m² útiles.**

Para obtener la superficie construida equivalente por garaje y trastero, se aplica el coeficiente establecido en el ANEXO I de la Orden 20 de diciembre de 2018 de la Consejería de Economía y Hacienda, para el resto de inmuebles (garajes, trasteros):

- Viviendas en general: Superficie útil x 1,25 (coincide con la relación entre superficie útil y construida establecida en el RD 3148/1978 de 10 de noviembre, sobre política de vivienda protegida, Sup útil = Sup. Const x 0,8).
- Resto de inmuebles (trasteros, garajes): Superficie útil x1,10

| | | | |
|-------------|--|------------|----|
| EXP: 13GE17 | PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE FRANCISCO PAREDES DE PUENTE TOCINOS, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.. | JUNIO 2019 | 12 |
|-------------|--|------------|----|



Adoptando estas superficies y los PMM publicados por la Consejería se obtiene el siguiente valor de venta "Vv":

| USO Y TIPOLOGIA Vivienda Colectiva en Manzana Cerrada | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) | PRECIO MEDIO MERCADO "PMM" (€/m ²) | PRECIO VENTA (€) | VALORES M ² CONST. (€/m ²) |
|--|---|--|---------------------|--|
| Vivienda (m ²) | 112,50 | 817,65 | 91.985,63 | |
| Plaza garaje (ud) | 1,00 | 10.814,38 | 10.814,38 | |
| Trastero (m ²) | 11,00 | 386,92 | 4.256,12 | |
| Valor de venta | | | 107.056,13 | 951,61 |
| Coef. Corrector diferencias mercado | | | | 1,20 |
| Valor de venta corregido (Vv) | | | | 1.141,93 |

El criterio aplicado por este Servicio Técnico es que el PMM no ha de ser inferior al valor de construcción (Vc) ponderado por el coeficiente de gastos generales, en este caso K=1,30.

Plaza garaje: $27,5 \text{ m}^2 \times 297,63 \text{ €/m}^2 \times 1,30 = 10.814,38 \text{ €/plaza garaje} > \text{PMM}=8.625,83 \text{ €/plaza garaje}$.

Trastero: $297,63 \times 1,30 = 386,92 \text{ €/m}^2 \text{ c trastero} > \text{PMM} = 345,03 \text{ €/m}^2 \text{ c trastero}$.

En la obtención del **valor de la construcción "Vc"** se adoptan los valores reflejados en el ANEXO-I de la Ordenanza para determinar el ICIO para el año 2019, para uso residencial en vivienda colectiva en manzana cerrada, incluyendo proporcional de trastero y plaza de garaje, incrementado con los costes correspondientes.

| | | | |
|-------------|---|------------|----|
| EXP: 13GE17 | PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE FRANCISCO PAREDES DE PUENTE TOCINOS, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA. | JUNIO 2019 | 13 |
|-------------|---|------------|----|

| USO | RESIDENCIAL | | Mr | Cc(*) | PRECIO |
|--|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------|-------------------------|
| TIPOLOGIA EDIFICAC | Vivienda Colec. Manzana Cerrada | | | 1 | (Euros/m ²) |
| 1.- PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL | ORDENANZA FISCAL | | 397,60 | 1,00 | 397,60 |
| 2.- GASTOS GENERALES CONTRATA | 13% PEM (ART. 24 LEY 6/2012) | | | | 51,69 |
| 3.- BENEFICIO INDUSTRIAL CONTRATA | 6% PEM (ART. 24 LEY 6/2012) | | | | 23,86 |
| | IMPORTE PRESUPUESTO POR CONTRATA | | | | 473,14 |
| 4.- HONORARIOS PROFESIONALES | 10% DEL PEM | | | | 39,76 |
| 5.- IMPUESTOS Y TASAS | 5% DEL PEM | | | | 19,88 |
| 6.- CONTROL CALIDAD MATERIALES Y GEOTECI | 3% DEL PEM | | | | 11,93 |
| | SUMA TOTAL | | | | 544,71 |
| USO | RESIDENCIAL | | Mr | Cc(*) | PRECIO |
| TIPOLOGIA EDIFICAC | Viv. Colectiva Manz. Cerrad. Garaje | | | 1 | (Euros/m ²) |
| 1.- PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL | ORDENANZA FISCAL | | 217,25 | 1,00 | 217,25 |
| 2.- GASTOS GENERALES CONTRATA | 13% PEM (ART. 24 LEY 6/2012) | | | | 28,24 |
| 3.- BENEFICIO INDUSTRIAL CONTRATA | 6% PEM (ART. 24 LEY 6/2012) | | | | 13,04 |
| | IMPORTE PRESUPUESTO POR CONTRATA | | | | 258,53 |
| 4.- HONORARIOS PROFESIONALES | 10% DEL PEM | | | | 21,73 |
| 5.- IMPUESTOS Y TASAS | 5% DEL PEM | | | | 10,86 |
| 7.- CONTROL CALIDAD MATERIALES Y GEOTECI | 3% DEL PEM | | | | 6,52 |
| | SUMA TOTAL | | | | 297,63 |
| USO | RESIDENCIAL | | Mr | Cc(*) | PRECIO |
| TIPOLOGIA EDIFICAC | Viv. Colectiva Manz. Cerrad. Trastero | | | 1 | (Euros/m ²) |
| 1.- PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL | ORDENANZA FISCAL | | 217,25 | 1,00 | 217,25 |
| 2.- GASTOS GENERALES CONTRATA | 13% PEM (ART. 24 LEY 6/2012) | | | | 28,24 |
| 3.- BENEFICIO INDUSTRIAL CONTRATA | 6% PEM (ART. 24 LEY 6/2012) | | | | 13,04 |
| | IMPORTE PRESUPUESTO POR CONTRATA | | | | 258,53 |
| 4.- HONORARIOS PROFESIONALES | 10% DEL PEM | | | | 21,73 |
| 5.- IMPUESTOS Y TASAS | 5% DEL PEM | | | | 10,86 |
| 7.- CONTROL CALIDAD MATERIALES Y GEOTECI | 3% DEL PEM | | | | 6,52 |
| | SUMA TOTAL | | | | 297,63 |
| (*) Coeficiente calidad constructiva | | | | | |
| | SUPERFICIE PRES. CONTRATA | PRECIO | | | |
| Vivienda | 112,5 | 544,71 €/m ² | 61.280,10 | | |
| Garaje | 27,5 | 297,63 €/m ² | 8.184,89 | | |
| Trastero | 11,00 | 297,63 €/m ² | 3.273,96 | | |
| | | | 72.738,95 € | | |
| COSTES DE CONSTRUCCION PARA UNA VIVIENDA COLECTIVA DE 112,5 m ² CONSTRUIDOS | | | 646,57 €/m ² | | |

En este caso se reduce el **coeficiente de gastos generales "K"** hasta 1,30 en función de lo establecido en el art. 22.2 del Reglamento de Valoraciones, puesto que este coeficiente va ligado a la dinámica del mercado inmobiliario de la zona que afecta al precio final de venta del inmueble.

Aplicando los valores obtenidos a la fórmula establecida en el art. 22.2 del Reglamento se obtiene el **valor de repercusión de suelo** para la tipología RM en esa zona:

| | | | |
|-------------|--|------------|----|
| EXP: 13GE17 | PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE FRANCISCO PAREDES DE PUENTE TOCINOS, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.. | JUNIO 2019 | 14 |
|-------------|--|------------|----|



| USO Y TIPOLOGIA Vivienda Colectiva en Manzana Cerrada | |
|---|---------------------------|
| Valor venta Vv | 1.141,93 €/m ² |
| Valor construcción Vc | 646,57 €/m ² |
| Coeficiente gastos K | 1,30 |
| Valor repercusión VRSi= Vv/k-Vc | 231,84 €/m ² t |

VRS uso comercial en planta baja:

Para obtener el **valor de venta "Vv"** se adopta como referencia el PMM publicado para local comercial en planta baja en edificio mixto residencial (Cod. 411.110), para la pedanía de Puente Tocinos. Al valor de venta obtenido se ha aplicado un coeficiente de minoración igual a 0,90 por su localización ya

| USO Y TIPOLOGIA | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) | PRECIO MEDIO MERCADO "PMM" (€/m ²) | PRECIO VENTA (€) | VALORES M ² CONST. (€/m ²) |
|---|---|--|---------------------|---|
| Comercio en planta baja (m ²) | 1,00 | 569,13 | 569,13 | |
| Valor de venta | | | 569,13 | 569,13 |
| Coef. Corrector diferencias mercado | | | | 1,10 |
| Valor de venta corregido (Vv) | | | | 626,04 |

Estos PMM se refieren a su estado origen con instalaciones y acabados básicos (local en bruto), según queda establecido en el Anexo IV de la Resolución de la Dirección General de Tributos de 7 de enero de 2005, por la que se hace público el método técnico de obtención de los precios medios de mercado aplicables a determinados bienes urbanos y rústicos radicados en la Región de Murcia, por lo que se adopta como coste de construcción el módulo del ICIO correspondiente al m² de Comercio (N2), descontando los costes de adecuación interior de local incluso nueva fachada que corresponde al módulo R1:

$$Mr = N2 - R1 = 483,55 - 297,20 = 186,35 \text{ €/m}^2$$

| | | | |
|-------------|---|------------|----|
| EXP: 13GE17 | PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE FRANCISCO PAREDES DE PUENTE TOCINOS, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA. | JUNIO 2019 | 15 |
|-------------|---|------------|----|

| USO | COMERCIAL | Mr | Ag | PRECIO |
|--|---|--------|----|------------|
| TIPOLOGIA EDIFICACION | Local en edificio plurifamiliar diáfanos en estructura sin acabados | | 1 | (Euros/m²) |
| 1.- PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL | ORDENANZA FISCAL | 186,35 | 1 | 186,35 |
| 2.- GASTOS GENERALES CONTRATA | 13% PEM (ART. 24 LEY 6/2012) | | | 24,23 |
| 3.- BENEFICIO INDUSTRIAL CONTRATA | 6% PEM (ART. 24 LEY 6/2012) | | | 11,18 |
| | IMPORTE PRESUPUESTO POR CONTRATA | | | 221,76 |
| 4.- HONORARIOS PROFESIONALES | 10% DEL PEM | | | 18,64 |
| 5.- IMPUESTOS Y TASAS | 5% DEL PEM | | | 9,32 |
| 6.- CONTROL CALIDAD MATERIALES Y GEOTECNIA | 3% DEL PEM | | | 5,59 |
| | SUMA TOTAL | | | 255,30 |

Se adopta un coeficiente K de 1,30, en base al art. 22.2.a) del Reglamento de valoraciones.

Aplicando los valores obtenidos a la fórmula establecida en el art. 22.2 del Reglamento se obtiene el **valor de repercusión de suelo** para la tipología comercial en planta baja en edificio residencial en esa zona:

| USO Y TIPOLOGIA | |
|-------------------------|--------------|
| Comercio en planta baja | |
| Valor venta Vv | 626,04 €/m² |
| Valor construcción Vc | 255,30 €/m² |
| Coeficiente gastos K | 1,30 |
| Valor repercusión | |
| VRSi= Vv/k-Vc | 226,27 €/m²t |

1.4.2.3 Cálculo valor del suelo

Aplicando la edificabilidad media EM = 2,33 m²/m² al valor de repercusión de suelo para el uso mayoritario del ámbito, en este caso la tipología de más edificabilidad es RM (VRS_r= 231,84 €/m²), según art. 20.3 del Reglamento de valoraciones, se obtiene el valor del suelo:

$$VS = 2,33 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 231,84 \text{ €/m}^2 = 540,19 \text{ €/m}^2\text{s}.$$

A este valor habría que descontarle los costes por las obras de urbanización pendientes de realizar en el ámbito de acuerdo con la siguiente expresión (art. 22.3 del Reglamento de valoraciones):

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

Siendo:

| | | | |
|-------------|--|------------|----|
| EXP: 13GE17 | PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE FRANCISCO PAREDES DE PUENTE TOCINOS, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.. | JUNIO 2019 | 16 |
|-------------|--|------------|----|



VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes (€/m²).

VS = Valor del suelo no edificado (€/m²).

G = Costes de urbanización pendientes de realizar (€)

TRL = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La **superficie pendiente de urbanizar** del ámbito delimitado corresponde a la superficie de los atrios a obtener con superficie total de 77,26 m².

Para determinar los costes de urbanización se adopta el valor reflejado en el ANEXO-I de la Ordenanza para determinar el ICIO para urbanización de terrenos y parcelas incrementado con los costes correspondientes:

| USO | URBANIZACION | Mr | Ag | PRECIO (Euros/m ²) |
|------------------------------------|----------------------------------|-------|----|-----------------------------------|
| | Urbanización completa de calle | | 1 | |
| 1,- PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL | ORDENANZA FISCAL | 67,95 | 1 | 67,95 |
| 2,- GASTOS GENERALES CONTRATA | 13% PEM (ART.24 LEY 6/2012) | | | 8,83 |
| 3,- BENEFICIO INDUSTRIAL CONTRATA | 6% PEM (ART.24 LEY 6/2012) | | | 4,08 |
| | IMPORTE PRESUPUESTO POR CONTRATA | | | 80,86 |
| 4,- HONORARIOS PROFESIONALES | 10% DEL PEM | | | 6,80 |
| 5,- CONTROL CALIDAD MATERIALES | 2% DEL PEM | | | 1,36 |
| | SUMA TOTAL | | | 89,01 |

Por lo tanto, el coste de la urbanización será:

$$77,26 \text{ m}^2 \times 89,01 \text{ €/m}^2 = 6.876,91 \text{ €}$$

El importe de la repercusión de la urbanización sobre la **superficie del ámbito** (4.894,49 m²) sería de:

$$G = 6.876,91 \text{ €} / 4.894,49 \text{ m}^2 = 1,41 \text{ €/m}^2$$

Para la determinación de la prima de riesgo se utilizará como referencia el porcentaje establecido para edificio de uso residencial (primera residencia) en el cuadro del Anexo IV del Reglamento (PR = 8%). En cuanto a la tasa libre de riesgo, se adopta la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años, según art. 22.3 del Rgto. de valoraciones.

| | | | |
|-------------|---|------------|----|
| EXP: 13GE17 | PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE FRANCISCO PAREDES DE PUENTE TOCINOS, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA. | JUNIO 2019 | 17 |
|-------------|---|------------|----|

III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

8315 Resolución de 3 de junio de 2019, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.

Mayo de 2019

| Tipos de referencia ¹ | Porcentaje |
|--|------------|
| 1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años | 0,066 |
| 2. Referencia interbancaria a un año (Euribor) | -0,134 |
| 3. Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años | -0,023 |
| 4. Tipo interbancario a un año (Míbor) ² | -0,134 |

Madrid, 3 de junio de 2019.–El Director General de Estabilidad Financiera, Regulación y Resolución, Jesús Saurina Salas.

Por lo tanto, el **valor unitario de suelo** descontados los gastos de urbanización pendientes será:

$$V_{So} = 540,19 \text{ €/m}^2 - (1,41 \text{ €/m}^2 \times (1+0,08+0,00136)) = 538,66 \text{ €/m}^2$$

La superficie objeto de expropiación es de 77,26 m², por tanto, el **valor total del suelo** será:

| PARCELA | REF. CATASTRAL | SUPERFICIE (m ²) | V. UNITARIO SUELO (€/m ²) | VALOR SUELO (€/m ²) |
|--------------|----------------------|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| P-1 | 7073801XH6077S0001WJ | 23,39 | 538,66 | 12.599,26 |
| P-2 | 7073802XH6077S0001AJ | 24,77 | 538,66 | 13.342,61 |
| P-3 | 7073804XH6077S0001YJ | 29,10 | 538,66 | 15.675,01 |
| TOTAL | | 77,26 | | 41.616,88 |

1.5. VALORACIÓN OTROS ELEMENTOS.

Se valoran los tratamientos superficiales de los atrios, así como los muretes perimetrales existentes sobre las parcelas P-1 y P-2.

Para obtener estas indemnizaciones nos remitimos al art. 18 del Rgto. de valoraciones establece los criterios de valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural, que se realizará aplicando la siguiente expresión

| | | | |
|-------------|--|------------|----|
| EXP: 13GE17 | PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE FRANCISCO PAREDES DE PUENTE TOCINOS, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.. | JUNIO 2019 | 18 |
|-------------|--|------------|----|



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

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

V_R = Valor de reposición bruto en euros.

V_F = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector β, por antigüedad y estado de conservación.

El **valor de reposición bruto V_R** de las edificaciones existentes se obtiene a partir de los precios contemplados en el Generador de Precios de la Construcción de la CARM para el año 2019.

Respecto al **valor de la edificación al final de su vida útil V_F**, el apartado 3 del art. 18 establece que se determinará de acuerdo con las características de la misma y **no podrá ser superior al 10% del valor de reposición bruto**.

En el ANEXO III del Rgto. de valoraciones se establece la vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones:

| ANEXO III | |
|--|-------------------------------|
| Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones | |
| | vida útil máxima (años) |
| Edificaciones y construcciones: | |
| Edificios de uso residencial | 100 |
| Edificios de oficinas y administrativos | 75 |
| Edificios comerciales y de servicios | 50 |
| Edificios industriales y almacenes | 35 |
| Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija. . . . | 30 |
| Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares. | 40 |
| Pozos | 75 |
| Infraestructuras de transporte sobre ralles, carriles y cable. | 50 |
| Parques | 20 |
| Vallado: | |
| Madera | 10 |
| Alambre | 20 |
| Otros. | 40 |
| Instalaciones: | |
| Instalaciones eléctricas | 25 |
| Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos | 35 |
| Otras instalaciones. | 20 |

En este caso no se dispone de datos para determinar la antigüedad de los elementos indemnizables, no obstante, según el estado de conservación observado en la visita

| | | | |
|-------------|---|------------|----|
| EXP: 13GE17 | PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE FRANCISCO PAREDES DE PUENTE TOCINOS, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA. | JUNIO 2019 | 19 |
|-------------|---|------------|----|

realizada, se establece que ha pasado un 10% de la su vida útil. El **valor de los elementos indemnizables** es el siguiente:

| PARCELA | REF. CATASTRAL | ELEMENTOS INDEMNIZABLES | VALOR (€) | TOTAL /€) |
|--------------|----------------------|-------------------------|-----------|-----------------|
| P-1 | 7073801XH6077S0001WJ | Murete | 592,27 | 1.407,66 |
| | | Solado | 815,38 | |
| P-2 | 7073802XH6077S0001AJ | Murete | 503,08 | 1.627,69 |
| | | Solado | 1.124,61 | |
| P-3 | 7073804XH6077S0001YJ | Solado | 1.321,20 | 1.321,20 |
| TOTAL | | | | 4.356,54 |

1.6. 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.

1.7. ACTIVIDADES EMPRESARIALES

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

1.8. 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.

1.9.- PRESUPUESTO DEL PROYECTO

La superficie total objeto de valoración incluida en el Proyecto de Obtención de Suelo por el sistema de Expropiación por Tasación conjunta asciende a **77,26 m²** y el presupuesto a **48.272,08 €**, cuyo desglose por conceptos indemnizables es el siguiente:

| | | | |
|-------------|--|------------|----|
| EXP: 13GE17 | PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE FRANCISCO PAREDES DE PUENTE TOCINOS, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.. | JUNIO 2019 | 20 |
|-------------|--|------------|----|



| CONCEPTO | VALOR (€) | 5% PREMIO AFECCIÓN | INDEMNIZACIÓN (€) |
|-----------------|------------------|--------------------|-------------------|
| Suelo | 41.616,88 | 2.080,84 | 43.697,72 |
| Otros elementos | 4.356,54 | 217,82 | 4.574,36 |
| TOTAL | 45.973,42 | 2.298,66 | 48.272,08 |

Con lo anteriormente expuesto la ficha de valoración, el anexo fotográfico y los planos que se acompañan, se considera concluida la redacción del presente Proyecto de Obtención de Suelo.

Murcia, junio de 2019

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

