



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. HOJA 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: 1/300
- 3.4. PLANO CATASTRAL E: 1/500
- 3.5. PLANO PARCELARIO CON ORTOFOTO E: 1/300
- 3.6. PLANO ESTADO ACTUAL CON ELEMENTOS EXISTENTES E: 1/300
- 3.7. PLANO DELIMITACIÓN "ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO" E: 1/2000

4. ANEXO PLANO CON LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO APORTADO POR LA CONCEJALÍA DE INFRAESTRUCTURAS, OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS (INGENIERÍA CIVIL).

5. ANEXO FOTOS PARCELA E INVENTARIO.

6. ANEXO FICHA CATASTRAL.

7. ANEXO VALORACIÓN INGENIERO AGRÓNOMO.

EXP: 021GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	JUNIO 2019	1
--------------	---	------------	---

EXP: 021GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	JUNIO 2019	2
--------------	---	------------	---



1. ANTECEDENTES Y OBJETO

En respuesta a la comunicación interior de fecha 22 de noviembre de 2018 remitida por la Adjunta del Servicio Administrativo de Gestión, se procede a redactar el Proyecto de Obtención de Suelo necesario para la ejecución de la acera para dar acceso al CEIP Saavedra Fajardo de Algezares por el **sistema de expropiación mediante el procedimiento de tasación conjunta**.

Mediante Comunicación Interior, de fecha 30 de abril de 2019, se remite a este Servicio Técnico CD firmado y fechado con el levantamiento topográfico y listado de coordenadas UTM ETRS 89, realizado por la Concejalía de Infraestructuras, Obras y Servicios (Ingeniería Civil), de la superficie necesaria a ocupar para la ejecución de la acera en la calle Ramón y Cajal, para dar acceso al CEIP Saavedra Fajardo de Algezares, en base al cual, se realizará su volcado sobre la cartografía del PGMOU para obtener la superficie afectada, zonificación e información necesaria para redactar este proyecto (se adjunta plano con levantamiento topográfico en el ANEXO 4 de este proyecto).

De acuerdo con los datos facilitados una vez contrastados los mismos con el 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 **viarío público**. La **superficie necesaria a ocupar (48,67 m²)** reflejada en el levantamiento topográfico, corresponde a la franja de terreno entre el límite del asfaltado existente en la calle Ramón y Cajal y la alineación que limita el vial con la parcela de equipamientos "DE", afectando parcialmente a la parcela catastral 6619201XH6061N0001DK.

No obstante, el límite de la parcela catastral en esta zona no coincide con la delimitación física real existente apreciada sobre el terreno (restos cerramiento de parcela) y georreferenciada en el levantamiento topográfico aportado. Por tanto, la **superficie real a obtener (30,14 m²)** es la resultante del reajuste a estos restos existentes, quedando una franja de superficie hasta el límite del asfaltado sin referencia catastral considerada de uso público que se excluye de la superficie objeto de obtención de este proyecto.

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.

EXP: 021GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	JUNIO 2019	3
--------------	---	------------	---

2. PROCEDIMIENTO OBTENCIÓN DE LOS TERRENOS.

Tal y como se expone en la comunicación interior de fecha 22 de noviembre de 2018 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**.

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.

3. CARACTERÍSTICAS Y DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE VALORACIÓN

La Concejalía de Infraestructuras, Obras y Servicios Públicos ha remitido a este Servicio Técnico el plano con el levantamiento topográfico del terreno objeto de ocupación que afecta a una única parcela.

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	6619201XH6061N0001DK	1.234,00		48,67	30,14	Urbano consolidado "U"	Viarío Público	Expropiación

La parcela catastral está afectada 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	6619201XH6061N0001DK	30,14 m ²	Urbano consolidado "U"	Viarío Público	EXPROPIACION
Elements indemnizables	21,00 ml restos cerramiento de parcela mediante murete de piedra de 40 cm de altura, cuyo estado de conservación es deficiente. Palmera datilera de 8 brazos.				

EXP: 021GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	JUNIO 2019	4
--------------	---	------------	---



	Morera. (Descripción arbolado en ANEXO 7).
Observaciones	Visita realizada al exterior de la parcela el día 29 de mayo 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 Expropiación por Tasación Conjunta.**

La superficie total objeto de valoración incluida en el presente proyecto de obtención de suelo asciende a la cantidad de 30,14 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.

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

EXP: 021GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	JUNIO 2019	5
--------------	---	------------	---

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.*

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*

EXP: 021GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	JUNIO 2019	6
--------------	---	------------	---



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.”*

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

EXP: 021GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	JUNIO 2019	7
--------------	---	------------	---

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).

S_i = Superficie de cada parcela del ámbito (m²).

VRS_i = Valor repercusión suelo de cada parcela (€/m²).

VRS_r= Valor de repercusión de suelo del uso característico del ámbito (normalmente el de mayor edificabilidad (€/m²).

SA = Superficie del ámbito (m²)

SD = Superficie suelo dotacional público existente afectado a su destino (m²).

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 “RM” y “RC”. La edificabilidad neta de las manzanas edificables se obtendrá en función del fondo máximo edificable y número de

EXP: 021GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	JUNIO 2019	8
--------------	---	------------	---



plantas según en el ancho de la calle. Para ello, nos hemos de remitir al art. 5.5.3 y 5.3.3 de las NNUU del Plan General que establece las condiciones de edificación para las tipologías RM y RC respectivamente:

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 y 5.3.3 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 las tipologías RM y RC en el Plan General, donde se ha aplicado la fórmula para obtener la edificabilidad media "EM".

ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO							
MANZANA	SUPERFICIE Si (m ²)	USO	TIPOLOGIA	Nº PLANTAS	SUP. EDIFICABLE (m ²)	EDIFICABILIDAD (E, x S,)	
						Comer. en planta baja	Res. resto plantas
1	9.722,96	Equipamiento Público	DE				
2	1.204,34	Residencial	RM	1	1.204,34	1.204,34	
				2			0,00
				3	1.067,33		3.201,99
				4			3.201,99
3	420,63	Residencial	RM	1	420,63	420,63	
				2			0,00
				3	420,63		1.261,89
				4			1.261,89

EXP: 021GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	JUNIO 2019	9
--------------	---	------------	---

4	420,23	Residencial	RC	1	420,23	420,23	
				2	420,23		840,46
				3			0,00
				4			840,46
5	797,69	Residencial	RM	1	797,69	797,69	
				2	157,11		314,22
				3	638,87		1.916,61
				4			2.230,83
6	532,93	Residencial	RM	1	532,93	532,93	
				2			0,00
				3	532,93		1.598,79
				4			1.598,79
7	783,17	Residencial	RM	1	783,17	783,17	
				2	158,88		317,76
				3	624,26		1.872,78
				4			2.190,54
8	519,65	Residencial	RM	1	519,65	519,65	
				2	268,54		537,08
				3	251,11		753,33
				4			1.290,41
9	591,39	Residencial	RM	1	591,39	591,39	
				2	319,98		639,96
				3	271,41		814,23
				4			1.454,19
10	1.078,48	Residencial	RM	1	1.078,48	1.078,48	
				2	310,52		621,04
				3	767,94		2.303,82
				4			2.924,86
Total						6.348,51	16.993,96
∑ Ei x Si Comercial en planta baja						6.348,51	
∑ Ei x Si Residencial						16.993,96	
SA Superficie ámbito espacial homogéneo (m ²)						22.468,91	
SD Superficie dotacional público afectado a su destino (m ²) (DE)						9.722,96	

EXP: 021GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	JUNIO 2019	10
--------------	---	------------	----



SA-SD		12.745,95
EM Edificabilidad media	$(\sum E_i \times S_i \times VRS_i / VRS_r) / SA-SD$	1,89
VRS _r residencial =	176,18 €/m ²	
VRS comercial =	193,60 €/m ²	

1.2.2.2 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***

EXP: 021GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	JUNIO 2019	11
--------------	---	------------	----

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”.

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 Algezares.

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):

EXP: 021GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	JUNIO 2019	12
--------------	---	------------	----



- 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

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 (m²)	112,50	775,32	87.223,50	
Plaza garaje (ud)	1,00	9.821,79	9.821,79	
Trastero (m²)	11,00	357,16	3.928,76	
Valor de venta			100.974,05	897,55
Coef. Corrector diferencias mercado inmobiliario				1,10
Valor de venta corregido (Vv)				987,30

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=1,20.

Plaza garaje: 27,5 m² x 297,63 €/m² x 1,20 = 9.821,79 €/plaza garaje > PMM=8.625,83 €/plaza garaje.

Trastero: 297,63 x 1,20 = 357,16 €/m²c trastero > PMM = 345,03 €/m²c 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: 021GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, 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					
	SUPERFICI	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 1,20 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: 021GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	JUNIO 2019	14
--------------	---	------------	----



USO Y TIPOLOGIA Vivienda Colectiva en Manzana Cerrada	
Valor venta Vv	987,30 €/m ²
Valor construcción Vc	646,57 €/m ²
Coefficiente gastos K	1,20
Valor repercusión VRSi= Vv/k-Vc	176,18 €/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). Al valor de venta obtenido se ha aplicado un coeficiente de minoración igual a 0,90 por su localización ya que el PMM corresponde a la calle Saavedra Fajardo y esta parcela se encuentra en la prolongación de dicha calle al final del límite del casco urbano de Algezares donde la actividad económica es menor y por tanto, el valor de venta de los locales comerciales es más bajo.

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	598,53	598,53	
Valor de venta			598,53	598,53
Coef. Corrector localización				0,90
Valor de venta corregido (Vv)				538,68

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: 021GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, 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 1,20, 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	538,68 €/m ²
Valor construcción Vc	255,30 €/m ²
Coeficiente gastos K	1,20
Valor repercusión VRSi= Vv/k-Vc	193,60 €/m ² t

1.2.2.3 Cálculo valor del suelo

Aplicando la edificabilidad media EM = 1,89 m²/m² al valor de repercusión de suelo para el uso mayoritario del ámbito, en este caso la tipología de más edificabilidad es RM y RC (VRS_r= 176,18 €/m²) se obtiene el valor del suelo:

$$VS = 1,89 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 176,18 \text{ €/m}^2 = 332,98 \text{ €/m}^2\text{s.}$$

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: 021GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, 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 ampliación de la acera en el tramo donde se encuentra el terreno afectado. Esta superficie asciende a un total de 92,82 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	URBANIZACIÓN	Mr	Ag	PRECIO
	Urbanización completa de calle		1	(Euros/m ²)
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:

$$92,82 \text{ m}^2 \times 89,01 \text{ €/m}^2 = 8.261,91 \text{ €}$$

El importe de la repercusión de la urbanización sobre la **superficie del ámbito** (22.468,91 m²) sería de:

$$G = 8.261,91 \text{ €} / 22.468,91 \text{ m}^2 = 0,37 \text{ €/m}^2$$

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: 021GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	JUNIO 2019	17
--------------	---	------------	----

BANCO DE ESPAÑA

6769 *Resolución de 3 de mayo de 2019, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.*

Abril 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	0,136
2) Referencia interbancaria a un año (euríbor)	-0,112
3) Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años	0,039
4) Tipo interbancario a un año (mibor) ²	-0,112

Madrid, 3 de mayo de 2019.–El Secretario General del Banco de España, Francisco-Javier Priego Pérez.

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

$$V_{So} = 332,98 \text{ €/m}^2 - (0,37 \text{ €/m}^2 \times (1+0,08+0,00136)) = \mathbf{332,58 \text{ €/m}^2}$$

La superficie objeto de expropiación es de 28,77 m², por tanto, el **valor total del suelo** será:

SUELO	SUPERFICIE (m ²)	VALOR UNITARIO SUELO (€/m ²)	TOTAL VALORACION (€)
Suelo urbano sin edificar	30,14	332,58	10.023,96

5. VALORACIÓN OTROS ELEMENTOS.

Se valoran los tratamientos superficiales del terreno, vallados, arbolado, así como otros elementos existentes. Según visita realizada sobre la superficie a obtener existe una palmera datilera de 8 troncos, una morera y restos del cerramiento de la parcela con murete de piedra de 40 cm de altura, cuyo estado de conservación es deficiente.

Respecto a la indemnización del arbolado se adjunta en el ANEXO 7 de este proyecto, informe del ingeniero agrónomo adscrito al Servicio Técnico de Gestión Urbanística con la valoración.

Para obtener la indemnización del vallado 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:

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

EXP: 021GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	JUNIO 2019	18
--------------	---	------------	----



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 raíles, 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

Dado el estado de conservación del vallado se considera que ha superado su vida útil, por lo que su valor será el 10% del valor de reposición bruto.

EXP: 021GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	JUNIO 2019	19
--------------	---	------------	----

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.- 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 **30,14 m²** y el presupuesto a **14.599,56 Euros**, cuyo desglose por conceptos indemnizables es el siguiente:

CONCEPTO	VALOR (€)	5% PREMIO AFECCIÓN	INDEMNIZACIÓN (€)
Suelo	10.023,96	501,20	10.525,16
Otros elementos	3.880,38	194,02	4.074,40
TOTAL	13.904,34	695,22	14.599,56

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 TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA</p>   <p>Fdo.: Alfredo Mérida Abril</p>	<p>LA ARQUITECTA TÉCNICA, JEFA DE LA SECCIÓN TÉCNICA 1ª DE GESTIÓN URBANÍSTICA</p>  <p>Fdo.: Florencia González Requena</p>
--	---

EXP: 021GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	JUNIO 2019	20
--------------	---	------------	----