



Concejalía de Urbanismo  
Medio Ambiente, Agua y Huerta

Murcia

## Servicio Técnico de Gestión Urbanística

**Proyecto. EXP: 22GE18**

**PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA  
EJECUCIÓN DE RAMAL DE  
ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE  
DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA  
DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.**

### Autores:

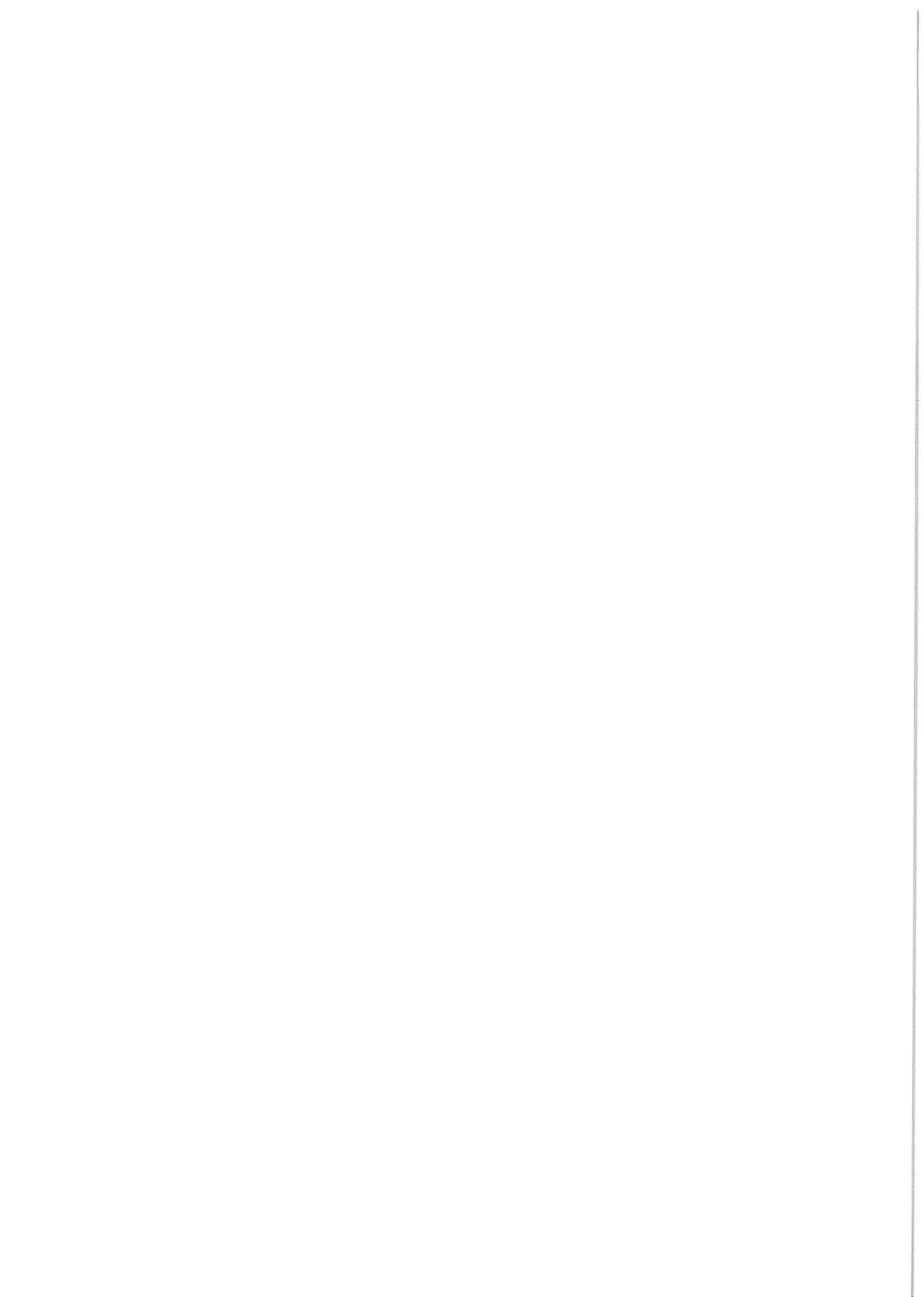
El Arquitecto Municipal:

Alfredo Mérida Abril

La Arquitecta Técnica Municipal:

Florencia González Requena

Abril 2019





## 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 EXPROPIACIÓN.
    - 1.4.1.1 Valoración suelo situación rural.
    - 1.4.1.2 Valoración indemnización pérdida facultad participar en actuaciones de nueva urbanización.
- 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. HOJA DE APRECIO INDIVIDUALIZADA.

### 3. PLANOS

- 1. PLANO DE SITUACION E = 1:3000
- 2. PLANO DE ORDENACIÓN E = 1:1000
- 3. PLANO PARCELARIO E = 1:1000
- 4. PLANO CATASTRAL E = 1:1000
- 5. PLANO PARCELARIO SOBRE ORTOFOTO E = 1:1000

22GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	ABRIL 2019	1
--------	---	------------	---

4. ANEXO PLANO DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO APORTADO POR EL INGENIERO DE CAMINOS DE LA CONCEJALÍA DE OBRAS Y SERVICIOS COMUNITARIOS.
5. ANEXO VALORACIÓN INGENIERO AGRÓNOMO MUNICIPAL.
6. ANEXO FOTOS PARCELAS E INVENTARIO.
7. ANEXO FICHAS CATASTRALES.
8. ANEXO POBLACIONES.

22GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	ABRIL 2019	2
--------	---	------------	---



## 1.1 ANTECEDENTES Y OBJETO

En respuesta a la comunicación interior de fecha 22/11/2018 remitida por la Adjunta del Servicio Administrativo de Gestión, se procede a redactar el Proyecto de Obtención de Suelo de los terrenos para realizar las obras necesarias para generar una nueva entrada a la calle Mayor de Sangonera la Verde, desde la variante de dicha pedanía en la rotonda situada al comienzo de la misma en su intersección con la RM-603.

Según volcado sobre la cartografía del PGOU de las coordenadas UTM reflejadas en el plano de la zona afectada por el vial, realizado por el Ingeniero de la Concejalía de Infraestructuras, Obras y Servicios Públicos y aportado en papel y formato "dwg" en soporte digital al expediente administrativo, los terrenos necesarios para la ejecución de la obra citada anteriormente se encuentran incluidos dentro del **Plan Especial PM-SV1**, ámbito de suelo clasificado como **suelo urbano**. A fecha de hoy el planeamiento de desarrollo del Plan Especial PM-SV1 **no se ha iniciado**.

Según la preordenación básica de la cartografía del PGOU el área objeto de obtención se corresponde con viario público del Plan Especial, con una superficie de 466,21 m<sup>2</sup>.

**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. 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 22/11/2018, el sistema de obtención de suelo, en este caso, será 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.

22GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	ABRIL 2019	3
--------	---	------------	---

### 1.3. CARACTERÍSTICAS Y DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE VALORACIÓN

La obtención de los terrenos indicados en el plano del levantamiento topográfico aportado por la Concejalía de Infraestructuras, Obras y Servicios Públicos, en la fase correspondiente a la redacción del presente Proyecto, afecta a una única parcela que no consta catastrada según datos consultados de la Sede Electrónica del Catastro y supone una **superficie total de la actuación de 466,39 m<sup>2</sup>** a obtener por el sistema de **expropiación**.

PARCELAS	REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL	SUP. CATASTRAL PARCELA (m <sup>2</sup> )	SUP. PARCELA (m <sup>2</sup> )	SUP. A OBTENER (m <sup>2</sup> )	ÁMBITO	SISTEMA OBTENCIÓN DE LOS TERRENOS
P-1	NO CONSTA CATASTRADA			466,21	466,21	PM-SV1	EXPROPIACIÓN
<b>TOTAL</b>				<b>466,21</b>	<b>466,21</b>		

A continuación, se realiza una descripción de la superficie afectada incluida en el presente proyecto de la obtención de suelo, así como de los elementos que deben de ser indemnizados:

Parcela	Referencia Catastral	Superficie a obtener	Clasificación suelo.	Uso asignado por Planeamiento	Sistema Obtención
P-1	No consta catastrada	466,21 m <sup>2</sup>	Suelo urbano. Ámbito PM-Sv1	Viarío público	EXPROPIACION
Elementos indemnizables	No existen elementos indemnizables diferentes del suelo.				
Observaciones	Visita realizada el día 31-12-2018				

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 **466,21 m<sup>2</sup>**.

### 1.4. CRITERIOS DE VALORACIÓN

A los efectos de expropiación, las valoraciones de suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el Real

22GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	ABRIL 2019	4
--------	---	------------	---



Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

En virtud del mencionado Texto legal, a efectos de valoraciones, dispone el art. 35 del RDL 7/2015 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 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**:

**"Artículo 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.*

22GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	ABRIL 2019	5
--------	---	------------	---

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.”

En este caso, el terreno a valorar está clasificado como **suelo urbano**, situado dentro del ámbito del Plan Especial PM-SV1, para la ordenación de una zona semiedificada en torno a las calles Hernán Cortés, Canalón, Parrales y Carril Muñoz en Sangonera la Verde. Si bien es cierto que parte del ámbito está edificado la urbanización no está completa, por lo que no cumpliría con lo establecido en el apartado b del art. 21.3 indicado anteriormente, considerando por tanto que el suelo está sometido a una actuación de nueva urbanización y afectos de su valoración en la **situación básica de suelo rural**.

Al estar estos terrenos (PM-SV1) sujetos a transformación urbanística los propietarios afectados por expropiación, tendrían derecho a percibir la indemnización por la pérdida de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización, según lo establecido en el **art. 38 de la Ley 7/2015**, el cual establecía en su apartado 2 lo siguiente:

22GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	ABRIL 2019	6
--------	---	------------	---



*“La indemnización por impedir el ejercicio de la facultad de participar en la actuación o alterar sus condiciones será el resultado de aplicar el mismo porcentaje que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para la participación de la comunidad en las plusvalías de conformidad con lo previsto en la letra b) del apartado primero del art. 18 de esta Ley:*

**a) A la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando se impida el ejercicio de esta facultad.**

*b) A la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando se alteren las condiciones del ejercicio de la facultad.”*

**Por lo tanto, esta indemnización sería el resultado de aplicar el porcentaje del 10% que establece el art. 87 d) de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, a la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada dicha actuación.**

No obstante, según Sentencia 218/2015, de 22 de octubre de 2015, del Pleno del Tribunal Constitucional **se declara inconstitucional** el art. 25.2 a) del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo equivalente al art. 38.2 a) del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, indicando que **corresponde al legislador establecer el método de valoración de la facultad del derecho de participar en actuaciones de nueva urbanización definida en el art. 8.3 c) del texto refundido de la Ley del Suelo.**

A fecha de hoy, esta regulación no se ha producido por lo que, ante el vacío legal generado y puesto que el Tribunal Constitucional declara únicamente inconstitucional el método de valoración de la indemnización, pero no el derecho a percibirla, este **Servicio Técnico** procede a plantear una alternativa con carácter provisional en tanto el legislador fija la metodología a aplicar, en donde se propone adoptar para su cálculo criterios y métodos ya existente en la normativa y legislación vigente:

#### **PROPUESTA DE CALCULO DE LA INDEMNIZACION.**

Es importante resaltar que no se está valorando el aprovechamiento resultante de la actuación de urbanización, ya que ésta no es una cualidad del suelo misma sino un contenido que le otorga la ley y el plan a cambio del cumplimiento de determinadas obligaciones, las cuales no se han cumplido por el propietario de los terrenos en el momento en que se está expropiando, y por tanto, no tiene derecho al aprovechamiento que le confiere la edificabilidad generada por los terrenos a expropiar.

La indemnización propuesta por m<sup>2</sup> expropiado según lo expuesto sería:

22GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	ABRIL 2019	7
--------	---	------------	---

$$\text{Indemnización (I)} = \text{Au} * (\text{PR} + \text{TLR}).$$

En donde:

Au = Incremento del valor de los terrenos como consecuencia de la actuación de nueva urbanización, en donde se incluyen tanto los gastos de urbanización como el incremento del valor del terreno resultante de la actuación urbanística.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno (cuadro ANEXO IV del RD 1492/2011, que es el mismo que el indicado en el primer cuadro representado en el art. 35 de la EHA/3011/2007).

TLR= Tasa libre de riesgo en tanto por uno (Art. 22.3 del Reglamento de Valoraciones).

Para el cálculo de Au se considera necesario referenciarlo a valores reglamentariamente cuantificables y no a cantidades de difícil precisión (gastos de urbanización pendientes e incremento del valor del terreno como consecuencia de la actuación urbanística), por lo que se partirá del valor del suelo en situación de urbanizado (Vs) en donde ya se han adquirido las expectativas derivadas del cumplimiento de las cargas y deberes legalmente establecidos, y cuyo total se ajustará a la siguiente expresión;

$$\text{Vs} = \text{Vo} + \text{Au} + \text{Be}$$

En donde:

Vo = Valor del terreno en su situación de origen (situación rural).

Au = Incremento del valor de los terrenos como consecuencia de la actuación de nueva urbanización, en donde se incluyen tanto los gastos de urbanización como el incremento del valor del terreno resultante de la actuación urbanística.

Be = Beneficio empresarial como consecuencia de la actuación urbanística. En concordancia con lo indicado en el art. 42 de la ORDEN ECO/805/2003 y posterior modificación de la ORDEN EHA/3011/2007, será el resultado de aplicar en tanto por uno el porcentaje indicado en la correspondiente tabla (b) al valor del suelo en situación de urbanizado, por lo que sería de aplicación a los efectos hipotecarios la aplicación del método residual estático ( $\text{Be} = \text{Vs} * \text{b}$ ).

Desarrollando:

$$\text{Vs} = \text{Vo} + \text{Au} + (\text{Vs} * \text{b})$$

$$\text{Au} = \text{Vs} - \text{Vs} * \text{b} - \text{Vo} = \text{Vs} * (1 - \text{b}) - \text{Vo}$$

Sustituyendo Au por la anterior expresión, la indemnización (I) será:

$$\text{I} = (\text{Vs} * (1 - \text{b}) - \text{Vo}) * (\text{PR} + \text{TLR}).$$

Que en resumen de lo anteriormente indicado serán:

22GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	ABRIL 2019	8
--------	---	------------	---



**Vs** = Valor de suelo urbanizado obtenido a partir del aprovechamiento urbanístico y del VRS (Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable, art. 22.2 RD 1492/2011).

**Vo** = Valor del terreno en su situación de origen (situación rural, art. 17 RD 1492/2011).

**b** = Porcentaje en tanto por uno de la tabla 2 del art. 35 de la EHA/3011/2007 que modifica la ORDEN ECO/805/2003).

**PR** = Prima de riesgo en tanto por uno (cuadro ANEXO IV del RD 1492/2011, que es igual al primer cuadro representado en el art. 35 de la EHA/3011/2007).

**TLR** = Tasa libre de riesgo en tanto por uno (Art. 22.3 del Reglamento de Valoraciones).

#### 1.4.1 VALORACIÓN INDEMNIZACIÓN POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN.

##### 1.4.1.1. Valoración suelo situación rural.

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 Reglamento de Valoraciones, 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 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 efecto, 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*

22GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	ABRIL 2019	9
--------	---	------------	---

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:

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

Donde:

*V* = Valor de capitalización en euros.

*R*<sub>1</sub>, *R*<sub>2</sub>... *R*<sub>*n*</sub> = 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* → ∞.

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

22GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	ABRIL 2019	10
--------	---	------------	----



“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.”

En el ANEXO 5 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:

$$V = 7,17 \text{ €/m}^2$$

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:

$$V_f = V \cdot FI$$

Donde:

$V_f$  = Valor final del suelo, en euros.

$V$  = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

$FI$  = 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, aspecto que queda derogado en la redacción del art. 36.1.a) del RDL 7/2015.

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  $u_3$ .

22GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	ABRIL 2019	11
--------	---	------------	----

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:

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

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 línea 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.

$$FI = U_1 \times U_2 \times U_3$$

22GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	ABRIL 2019	12
--------	---	------------	----



En base a lo expuesto, se establece a continuación el **coeficiente de localización  $FI$**  a aplicar al terreno (se adjunta como anexo 8 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 Mercamurcia, para la obtención del coeficiente  $u_2$ ).

<b><math>FI = u_1 * u_2 * u_3 =</math></b>		<b>2,2912</b>
<b><math>u_1 = 1 + (P_1+P_2/3) \times (1/1.000.000)</math></b>		
P1	P2	<b>u1</b>
36.961	1.212.050	<b>1,4410</b>
<b><math>u_2 = 1,6-0,01*d</math></b>		
d (Km)		<b>u2</b>
1,0		<b>1,5900</b>
d = distancia del terreno a Mercamurcia		
<b><math>u_3 = 1,10+0,1*(p+t)</math></b>		<b>u3 = 1</b>
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 para las parcelas afectadas, será el siguiente:

VALOR SUELO MEDIANTE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS		
VALOR DEL SUELO POR CAP. RENTA(€/m <sup>2</sup> ) Art. 13.b) Rgto.	FACTOR DE LOCALIZACIÓN Art. 17 Rgto.	VALOR FINAL DEL SUELO (€/m <sup>2</sup> ) Art. 17 Rgto.
7,17	2,2912	16,43

#### 1.4.1.2. Cálculo indemnización pérdida facultad participar en actuaciones de nueva urbanización.

El cálculo de esta indemnización se realiza en base a la propuesta indicada en el apartado 1.4 CRITERIOS DE VALORACIÓN de esta Memoria. Para ello, se ha de calcular el primer lugar el **valor de suelo que le correspondería al ámbito del Plan Especial PM-SV1 si la actuación estuviera terminada.**

#### Valor de suelo urbanizado "Vs".

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

22GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	ABRIL 2019	13
--------	---	------------	----

- a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos por la parcela por la edificación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o en 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 de 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 caso, el terreno a valorar está destinado a viario público, debiendo adoptar por tanto, el aprovechamiento de referencia asignado al plan especial PM-SV1 como **edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo**. En la ficha urbanística nº 126 del Plan General se establecen las condiciones de desarrollo de este ámbito:

Uso: Residencial  
 Tipología de edificación: Vivienda Unifamiliar Adosada "RD1"  
 Superficie: 76.996 m<sup>2</sup>  
 Aprovechamiento de referencia: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Respecto al **valor de repercusión de suelo**, se ha de obtener aplicando la fórmula establecida en el art. 22.2 del Reglamento:

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

Donde:

**VRS** = Valor de repercusión de suelo (€/m<sup>2</sup>)

**Vv** = Valor de venta del inmueble obtenido mediante el método de comparación (€/m<sup>2</sup>).

**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

22GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	ABRIL 2019	14
--------	---	------------	----



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 del 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.

Para calcular el **valor de repercusión (VRS<sub>i</sub>)** es necesario obtener el valor de venta del inmueble terminado (Vv), el valor de construcción (Vc) y el coeficiente de gastos generales que intervienen en la promoción (K), en este caso se ha considerado un coeficiente de 1,20.

El art. 24.3 del Reglamento 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**”*. Por tanto, este Servicio Técnico se basa en los precios publicados en la Orden de 21 de diciembre de 2017, 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 estudios y estadísticas que publican periódicamente la Administración General del Estado sobre los valores de los bienes inmuebles de uso residencial, así como las distintas sociedades de tasación, corroboran la bondad y el ajuste de los precios medios que se aprueban para esta tipología, **situándose en todos los casos por debajo de los publicados por todas las instituciones y tasadora sindicadas**”*, por lo que complementariamente se realizan

22GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	ABRIL 2019	15
--------	---	------------	----

consultas a diferentes portales inmobiliarios para determinar esta diferencia con el mercado real y aplicar los coeficientes correctores a cada caso.

Para uso residencial en vivienda unifamiliar RD1 se adopta el PMM para esta tipología (Cod. 122.110), incluido parte proporcional de sótano (Cod.123.120), en el casco urbano de Sangonera la Verde.) . No obstante, al PMM se ha aplicado un coeficiente corrector ya que se han apreciado diferencias con los valores de mercado en esa zona obtenidos vía internet a través de diferentes portales inmobiliarios. Esta diferencia está en torno al 10%, por lo que se aplica un coeficiente corrector de 1,10.

USO Y TIPOLOGIA Vivienda Unifamiliar Adosada	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )(*)	PRECIO MEDIO MERCADO "PMM" (€/m <sup>2</sup> )	PRECIO VENTA (€)	PRECIO VENTA UNITARIO (€/m <sup>2</sup> )
Vivienda (m <sup>2</sup> )	180,00	796,10	143.298,00	
Garaje y trastero en sótano (m <sup>2</sup> )	61,60	390,70	24.067,38	
Valor venta			167.365,38	929,81
Coef. corrector diferencias mercado			1,10	
<b>Valor venta corregido (Vv)</b>			<b>184.101,92</b>	<b>1.022,79</b>

El criterio aplicado en la obtención del valor de venta es que el PMM no ha de ser inferior al valor de construcción "Vc" ponderado por el coeficiente de gastos generales K = 1,20. En este sentido, el PMM asignado para el garaje en sótano (PMM = 356,54 €/m<sup>2</sup>) es inferior al valor de construcción ponderado por el coeficiente K (325,59 x 1,20 = 390,70€/m<sup>2</sup>), adoptando este último como valor de venta.

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 residencia en vivienda colectiva en manzana cerrada, incluyendo proporcional de trastero y plaza de garaje, incrementado con los costes correspondientes.

USO TIPOLOGIA EDIFIC	RESIDENCIAL Vivienda unifamiliar Adosada	Mr	Cc(*) 1	PRECIO (Euros/m <sup>2</sup> )
1.- PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL	ORDENANZA FISCAL	459,70	0,95	436,72
2.- GASTOS GENERALES CONTRATA	13% PEM (ART. 24 LEY 6/2012)			56,77
3.- BENEFICIO INDUSTRIAL CONTRATA	6% PEM (ART. 24 LEY 6/2012)			26,20
	IMPORTE PRESUPUESTO POR CONTRATA			519,69
4.- HONORARIOS PROFESIONALES	12% DEL PEM			52,41
5.- IMPUESTOS Y TASAS	4% DEL PEM			17,47
6.- CONTROL CALIDAD MATERIALES Y GEOTECNIA	3% DEL PEM			13,10
	<b>SUMA TOTAL</b>			<b>602,67</b>

22GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	ABRIL 2019	16
--------	---	------------	----



USO TIPOLOGIA EDIFIC	RESIDENCIAL Garaje y trastero en sótano	Mr	Cc(*) 1	PRECIO (Euros/m <sup>2</sup> )
1,- PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL	ORDENANZA FISCAL	248,35	0,95	235,93
2,- GASTOS GENERALES CONTRATA	13% PEM (ART. 24 LEY 6/2012)			30,67
3,- BENEFICIO INDUSTRIAL CONTRATA	6% PEM (ART. 24 LEY 6/2012)			14,16
	IMPORTE PRESUPUESTO POR CONTRATA			280,76
4,- HONORARIOS PROFESIONALES	12% DEL PEM			28,31
5,- IMPUESTOS Y TASAS	4% DEL PEM			9,44
7,- CONTROL CALIDAD MATERIALES Y GEOTECNIA	3% DEL PEM			7,08
	<b>SUMA TOTAL</b>			<b>325,59</b>
(*) Coeficiente calidad constructiva				
	SUPERF PRES. CONTRATA	PRECIO		
Vivienda	180 602,6667 €/m <sup>2</sup>	108.480,01		
Garaje	61,6 325,5869 €/m <sup>2</sup>	20.056,15		
		128.536,16 €		
<b>VALOR CONSTRUCCION VIV. UNIF. ADOSADA</b>		<b>714,09 €/m<sup>2</sup></b>		

Se establece un coeficiente de gastos generales  $K = 1,20$ .

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

USO Y TIPOLOGIA Vivienda Unfamiliar Adosada	
Valor venta Vv	1.022,79 €/m <sup>2</sup>
Valor construcción Vc	714,09 €/m <sup>2</sup>
Coeficiente gastos K	1,20
<b>Valor repercusión VRSi</b>	<b>138,23 €/m<sup>2</sup></b>

Para obtener el valor unitario de suelo urbanizado se ha de aplicar el valor de repercusión obtenido al aprovechamiento de referencia del PM-SV1, descontando la cesión del 10% de cesión obligatoria al Ayuntamiento:

$$VUS = 138,23 \text{ €/m}^2 \times 1 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 0,90 = 124,41 \text{ €/m}^2$$

Aplicando los valores obtenidos a la fórmula propuesta de la indemnización se obtiene su valor:

$$I = (Vs \cdot (1-b) - Vo) \cdot (PR + TLR) = 7,04 \text{ €/m}^2$$

$$VS = 124,41 \text{ €/m}^2$$

$$Vo = 16,43 \text{ €/m}^2$$

$$b = 18 \text{ (Tabla 2 del art. 35 de la EHA/3011/2007 que modifica la ORDEN ECO/805/2003)}$$

22GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	ABRIL 2019	17
--------	---	------------	----

PR = 8 Prima de riesgo en tanto por uno (cuadro ANEXO IV del RD 1492/2011, que es igual al primer cuadro representado en el art. 35 de la EHA/3011/2007)

TLR = 0,223 Tasa libre de riesgo en tanto por uno (Art. 22.3 del Reglamento de Valoraciones. Resolución de 1 de marzo de 2019, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.)

Por tanto, el valor del suelo será:

CONCEPTO	ZONA DE EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA
VALORACIÓN SUELO RURAL (€/m <sup>2</sup> )	16,43
INDEMNIZACIÓN DE LA FACULTAD DE PARTICIPAR EN ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN EN ÁMBITO PM-SV1 (€/m <sup>2</sup> )	7,04
VALORACION FINAL SUELO	23,47

## 1.5. VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES POR ELEMENTOS DISTINTOS DEL SUELO.

En el presente Proyecto **no existen elementos indemnizables** diferentes del suelo afectados por el trazado que se pretende ejecutar.

### 1.5.1. Construcciones e instalaciones.

El art. 35.3 del RDL 7/2015, establece que *“Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, **se tasarán con independencia de los terrenos** siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.”*

En este sentido, el art. 18.1 del Reglamento de valoraciones establece que *“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 entendiéndose 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.*

22GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	ABRIL 2019	18
--------	---	------------	----



$V_R$  = Valor de reposición bruto en euros.

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

$\beta$  = Coeficiente corrector  $\beta$ , por antigüedad y estado de conservación.”

Para determinar el **valor de reposición bruto**  $V_R$  de las edificaciones existentes, este Servicio Técnico viene utilizando como fuente objetiva los PEM recogidos en el Anexo I en la Ordenanza Fiscal para determinar el ICIO (Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras) vigente al momento de la valoración incrementados en una serie de porcentajes para la obtención del valor de replazamiento bruto.

### 1.5.2. Plantaciones y explotaciones agrícolas.

El art.36.c) del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que “*Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como sus indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de la Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.*”

### 1.5.3. Otros elementos.

La indemnización correspondiente a los vallados y otros elementos existentes, se obtiene a partir de los precios contemplados en el Generador de Precios de la Construcción de la CARM para el año 2019.

## 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.

En el presente proyecto no existen servidumbres o cargas afectadas por el trazado que se pretende ejecutar.

22GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	ABRIL 2019	19
--------	---	------------	----

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

En el presente proyecto no existen indemnizaciones por edificaciones, construcciones y otros elementos diferentes de suelo que puedan ser tenidas en cuenta como cantidades pagadas en los gastos de urbanización, por lo tanto, no hay cantidades a reintegrar al ayuntamiento en el desarrollo de la gestión urbanística de la Unidad de Actuación.

## 1.10. PRESUPUESTO DEL PROYECTO Y CONCLUSIÓN

La superficie total objeto de valoración incluida en el Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta, asciende a **466,21 m<sup>2</sup>** y el presupuesto a **11.489,05 Euros**, cuyo desglose por conceptos indemnizables es el siguiente:

CONCEPTO	VALOR (€)	5% PREMIO AFECCION	INDEMNIZACION (€)
Suelo	10.941.95	547,10	11.489,05
<b>TOTAL</b>			<b>11.489,05</b>

Con lo anteriormente expuesto, la hoja de aprecio, 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 Expropiación por Tasación Conjunta.

Murcia, abril 2019

Vº Bº	
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



22GE18	PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.	ABRIL 2019	20
--------	---	------------	----