

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL VIAL
DE CONEXIÓN ENTRE LAS CALLES
D'EIVISSA Y D'ES PORT EN EL NÚCLEO
DE SANT MIQUEL SEGÚN LAS NN.SS.
MEMORIA
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

Antonio Ramis Ramos
ARQUITECTO

Passeig d'Es Born, 15, 4E
07012 - PALMA
ramis.antonio@gmail.com

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL VIAL DE CONEXIÓN ENTRE LAS CALLES D'EIVISSA Y D'ES PORT EN EL NÚCLEO DE SANT MIQUEL

MEMORIA

ÍNDICE

01. INTRODUCCIÓN

02. OBJETO Y ÁMBITO DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

03. LEGISLACIÓN APLICABLE

04. PLANEAMIENTO MUNICIPAL

05. PARCELAS AFECTADAS

06. CRITERIOS DE VALORACIÓN

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

01. VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

1.1. Accesibilidad a población y distancia a centros de actividad

1.2 Cálculo del coeficiente de localización

02. VALORACIÓN DE LAS CONTRUCCIONES

03. VALORACIÓN DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS E INSTALACIONES

04. VALORACIÓN DE LAS PLANTACIONES

05. RESUMEN DE LA VALORACIÓN

**ANEXO I
ESTUDIO DE MERCADO**

**ANEXO II
RESUMEN DE LA VALORACIÓN**

**ANEXO III
FICHAS INDIVIDUALIZADAS**

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL VIAL DE CONEXIÓN ENTRE LAS CALLES D'EIVISSA Y D'ES PORT EN EL NÚCLEO DE SANT MIQUEL

MEMORIA

01. ANTECEDENTES

Este proyecto tiene por objeto la expropiación del vial de conexión entre la calle d'Eivissa y la calle d'es Port en el núcleo de Sant Miquel, según la delimitación y calificación urbanística de dominio público viario establecida en las NN.SS. de planeamiento de Sant Joan de Labritja, aprobadas definitivamente con prescripciones el 29 de abril de 2011 (BOIB n. 104, de 07.07.11) y cumplimentación aprobada el 9 de febrero de 2012 (BOIB n. 159, de 27.10.12) y el 27 de septiembre de 2013 (BOIB n. 6, de 14.01.14), que se encuentra situado en el núcleo urbano de Sant Miquel, entre las calles d'Eivissa y d'es Port.

Todo el suelo objeto de este proyecto se expropiará libre de cargas y gravámenes y es el formado por las fincas registrales que se relacionan en las fichas individualizadas anexas a esta memoria se corresponden con las fincas catastrales siguientes:

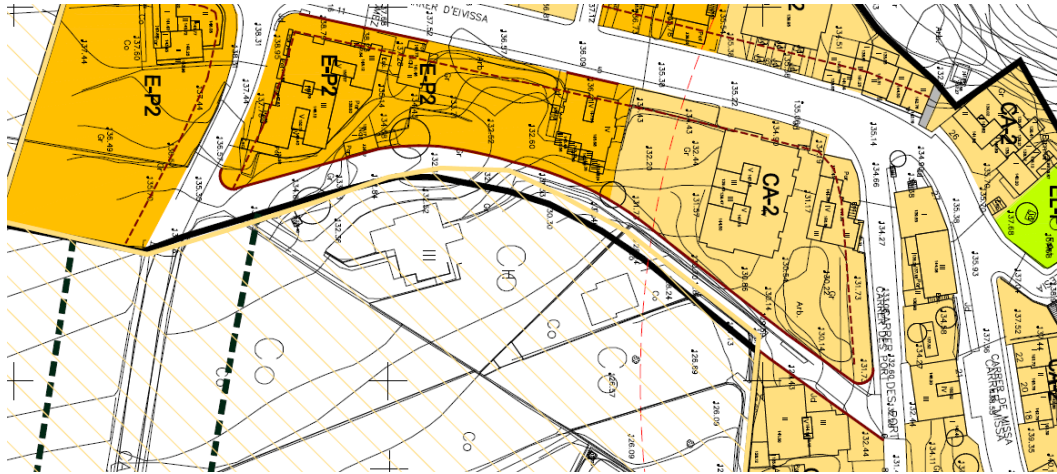
NUM.	REFERENCIA CATASTRAL	NUM.	REFERENCIA CATASTRAL	NUM.	REFERENCIA CATASTRAL
1	4942212CD6244S0000SI	1	4942212CD6244S0021RM	5	4942208CD6244S0001RO
	4942212CD6244S0001DO		4942212CD6244S0022TQ	6	07050A019000400000OO
	4942212CD6244S0002FP		4942212CD6244S0023YW		07050A019000400001PP
	4942212CD6244S0003GA		4942212CD6244S0024UE		07050A019000400002AA
	4942212CD6244S0004HS		4942212CD6244S0025IR	7	4942207CD6244S0001KO
	4942212CD6244S0005JD		4942212CD6244S0026OT	8	07050A019001020000OO
	4942212CD6244S0006KF		4942212CD6244S0027PY		07050A019001020001PP
	4942212CD6244S0007LG		4942212CD6244S0028AU	9	4942202CD6244S0001LO
	4942212CD6244S0008BH		4942212CD6244S0029SI	10	4942203CD6244S0001TO
	4942212CD6244S0009ZJ	2	07050A019000380000OK		4942203CD6244S0002YP
	4942212CD6244S0010LG		07050A019000380001PL		4942203CD6244S0003UA
	4942212CD6244S0011BH	3	07050A019001030000OK		4942203CD6244S0004IS
	4942212CD6244S0012ZJ		07050A019001030001PL		4942203CD6244S0005OD
	4942212CD6244S0013XK	4	4942209CD6244S0001DO		4942203CD6244S0006PF
	4942212CD6244S0014ML		4942209CD6244S0002FP		4942203CD6244S0007AG
	4942212CD6244S0015QB		4942209CD6244S0003GA		4942203CD6244S0008SH
	4942212CD6244S0016WZ		4942209CD6244S0004HS		4942203CD6244S0009DJ
	4942212CD6244S0017EX		4942209CD6244S0005JD		4942203CD6244S0010AG
	4942212CD6244S0018RM		4942209CD6244S0006KF		4942203CD6244S0011SH
	4942212CD6244S0019TQ		4942209CD6244S0007LG		4942203CD6244S0012DJ
	4942212CD6244S0020EX		4942209CD6244S0008BH		

Este proyecto tiene por objeto la expropiación de un sistema viario local previsto en las NN.SS. vigentes. No obstante, una pequeña parte de la superficie del proyecto de obras del vial, como consecuencia del ajuste de los radios de giro de los vehículos, especialmente autocares y camiones de transporte, si bien no está dentro del ámbito de la expropiación determinado en las NN.SS., es también objeto de este expediente de expropiación, aunque como servidumbre de uso y no por adquisición directa, excepto que el propietario así lo manifieste de acuerdo con el artículo 23 de la Ley de expropiación forzosa. En este caso, para su expropiación, sería de aplicación el mismo valor base obtenido para el resto de la finca corregido con el coeficiente legal correspondiente a las expropiaciones del derecho de servidumbre y no de la propiedad. Esta circunstancia sólo afecta a las fincas 1 y 9.

En cuanto a las fincas 8 y 10, la superficie afectada por el vial se ajusta a la topografía por lo que se produce un pequeño incremento de superficie objeto de expropiación, respecto de la que figura en la representación gráfica de las NN.SS., de 1,43 m² y 6,96 m², respectivamente, que son objeto de expropiación igual que el resto de la finca o parcela expropiable.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN: MEMORIA Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

En cualquier caso, según lo señalado anteriormente, de acuerdo con el referido artículo 23 de la Ley de expropiación forzosa, el propietario siempre podrá solicitar a la administración municipal la expropiación de la superficie de la finca situada fuera de este ámbito por resultar su conservación antieconómica.



Zona afectada por el sistema viario local según las NN.SS. vigentes.

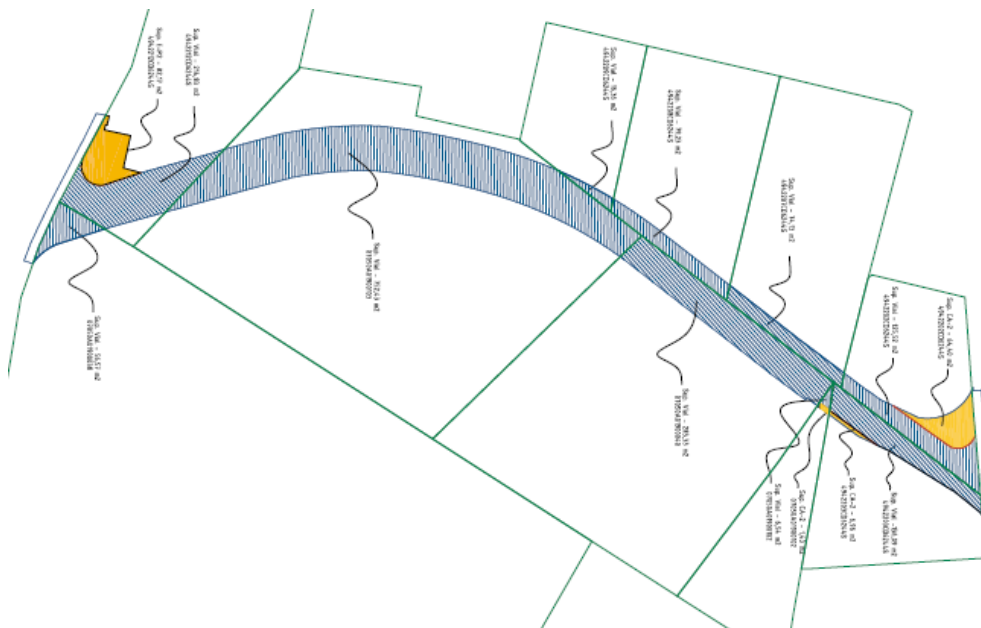
02. OBJETO Y ÁMBITO DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

2.1. Objeto.

El objeto de este proyecto, como se ha señalado, es la obtención por expropiación del suelo privado, que, según lo establecido en las NN.SS., se encuentra incluido dentro del ámbito del sistema viario local para su destino como vial público.

2.2. Ámbito.

La superficie total del sistema viario local, según medición topográfica es de: 1.745,03 m², aunque existe una superficie, situada fuera del ámbito delimitado en las NN.SS., necesaria para la funcionalidad del vial, de: 154,96 m², según la siguiente delimitación gráfica (resaltada en color amarillo) y que, según se ha descrito anteriormente, también formará parte de este proyecto de expropiación:



Fincas afectadas por la delimitación del sistema viario local.

03. LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley de 16 de diciembre de 1954, de expropiación forzosa.
- 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 (BOE n. 261, de 31.10.15).
- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE n. 270, de 09.11.11).
- ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. (BOE n. 249, de 17.10.07).
- Normas Subsidiarias de planeamiento de Sant Joan de Labritja, aprobadas definitivamente con prescripciones el 29 de abril de 2011 (BOIB n. 104, de 07.07.11) y cumplimentación aprobada el 9 de febrero de 2012 (BOIB n. 159, de 27.10.12) y el 27 de septiembre de 2013 (BOIB n. 6, de 14.01.14).

De acuerdo con el artículo 67 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB):

“La aprobación de los planes implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los bienes, los derechos y los intereses patrimoniales legítimos que sean necesarios para su ejecución, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.”

El artículo 92 de la referida LUIB establece lo siguiente:

“1. El sistema de expropiación se aplicará por unidades de actuación completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

2. Se adjuntará a la delimitación de las unidades de actuación por el sistema de expropiación, cuando no la haya ni resulte del instrumento de planeamiento, una relación de personas propietarias y una descripción de los bienes o derechos afectados, de acuerdo con lo que dispone la legislación estatal de expropiación forzosa.

3. Asimismo, el sistema de expropiación podrá aplicarse también con la finalidad de incrementar el patrimonio público de suelo para satisfacer demandas sociales motivadas por razones de interés general.”

Por otra parte, el artículo 132 establece los siguientes supuestos expropiatorios por razón de urbanismo:

“a) La determinación de este sistema por la unidad de actuación correspondiente.

b) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a dotaciones y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que tengan que ser adquiridos forzosamente por la administración actuante por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita o porque haya una necesidad urgente de anticipar su adquisición. A efectos de la expropiación, la imposición de servidumbres o la ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar las dotaciones, los equipamientos o los servicios previstos en el instrumento de planeamiento o que resulten beneficiados especialmente por estas obras o servicios y se delimiten con esta finalidad.

c) La adquisición de bienes para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para la constitución y la ampliación, de acuerdo con la presente ley.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN: MEMORIA Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

d) *La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave o muy grave.*

e) *El incumplimiento de la función social de la propiedad, en los siguientes supuestos:*

i. *Inobservancia de los plazos fijados para la formulación o la tramitación del instrumento de planeamiento o por la ejecución total de este o de alguna de las fases en que aquella haya quedado dividida.*

ii. *Transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la finalización de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que hayan sido reservadas en la correspondiente área o sector.*

iii. *Inobservancia de los deberes exigibles legalmente de conservación y rehabilitación de los inmuebles.*

f) *Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación y se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible e inadecuada.*

g) *La inclusión de terrenos, respecto de los que se ha incumplido el deber de edificar, en situación de ejecución por sustitución.*

h) *La aprobación de proyectos de obras públicas ordinarias, respecto a los terrenos que sean necesarios para su ejecución.*

i) *La obtención de terrenos destinados por el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como a usos declarados de interés social.*

j) *Otros previstos por la legislación general aplicable.*

2. *La delimitación de la unidad de actuación o de las zonas o áreas en los supuestos previstos en las letras b), d) y e) del apartado 1 anterior, como también la lista de las personas titulares y la descripción concreta e individualizada de los bienes y los derechos objeto de expropiación en el resto de supuestos que se enumeran en el mismo apartado 1, determinarán que se tenga que declarar la necesidad de ocupación y que se tengan que incoar los correspondientes expedientes expropiatorios.*

3. *La aprobación de un plan urbanístico o la declaración de la existencia de alguno de los supuestos del apartado 1 anterior determinará la declaración de la utilidad pública.*

4. *Las personas ocupantes legales de inmuebles afectados por una expropiación urbanística que tengan su residencia habitual tendrán el derecho de realojo o de retorno, en los términos establecidos por la legislación aplicable.”*

Finalmente, la expropiación podrá ser de manera individualizada (art. 133 y 137), cuando se trate de actuaciones aisladas, o la administración expropiante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta de acuerdo a los artículos 135 y 136 de la LUIB.

El referido artículo 135 de la LUIB establece el siguiente procedimiento:

“Artículo 135

Tramitación del procedimiento de tasación conjunta

1. *El expediente de expropiación, en los supuestos del procedimiento de tasación conjunta, contendrá los siguientes documentos:*

a) *La determinación del ámbito territorial, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y límites.*

b) *La fijación de precios, de acuerdo con la legislación general en materia de valoraciones.*

c) *Las hojas de justiprecio individualizado de cada finca, que contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.*

d) *Las hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.*

2. *El expediente de expropiación se expondrá al público por el plazo de un mes, para que las personas que puedan resultar interesadas formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular con respecto a la titularidad o valoración de sus derechos. Los errores no denunciados ni justificados en el plazo señalado no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando, sin embargo, las personas interesadas el derecho a ser indemnizadas en la forma que corresponda.*

3. *La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.*

4. *Asimismo, la resolución o el acuerdo de aprobación inicial del proyecto y las tasaciones correspondientes se notificarán individualmente a las personas que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante el traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración para que, en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación, puedan formular observaciones y reclamaciones concernientes a la titularidad o la valoración de sus respectivos derechos.*

5. *Efectuados los trámites previstos en los apartados anteriores, en caso de que la administración expropiante sea un municipio con una población inferior a 25.000 habitantes, se dará traslado de una copia completa del expediente actuado y debidamente diligenciado al correspondiente consejo insular, a fin de que en un plazo máximo de tres meses emita un informe de carácter no vinculante con carácter previo a la aprobación definitiva, que evaluará la suficiencia de la documentación, la corrección en los trámites procedimentales y la adecuación de los valores propuestos en el proyecto.*

6. *La aprobación definitiva del proyecto de expropiación será competencia de la administración expropiante.*

7. *El órgano competente de la administración expropiante notificará individualmente la resolución definitiva del proyecto de expropiación a las personas titulares de bienes y derechos afectados, a fin de que puedan manifestar por escrito su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado. La notificación advertirá a las personas interesadas que la falta de pronunciamiento en el plazo de los veinte días siguientes se considerará como una aceptación de la valoración fijada, caso en el que se entenderá que el justiprecio ha sido determinado definitivamente. Si las personas interesadas, en el plazo mencionado, manifestaran por escrito su disconformidad con la valoración aprobada, el órgano competente de la administración expropiante enviará el expediente a la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears, para que fije el justiprecio que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación general aplicable.”*

En cuanto a las mencionadas servidumbres de uso, éstas se valoran en función del tipo de gravamen o grado de limitación del pleno dominio impuesto sobre el bien o parcela afectada. En general se valora teniendo en cuenta la diferencia entre valor en venta que

poseía la parcela inicialmente a la imposición de la servidumbre y el valor en venta que poseerá como consecuencia de la carga o gravamen que se pretende imponer. En consecuencia, en atención al gravamen que supone a la finca, se viene considerando el valor de dicha imposición en un rango entre el 40% y el 60% del valor de la superficie del suelo afectado. En este caso, las propiedades mantienen el aprovechamiento urbanístico por lo que se ha considerado un valor equivalente al 40% del valor de expropiación.

En este proyecto no se valoran de las ocupaciones temporales, aunque, si como consecuencia del proyecto de urbanización, éstas fueran necesarias, se deberá contemplar esta partida dentro de dicho proyecto de obras y su valoración se realizará de conformidad con lo establecido en el artículo 115 y siguientes de la LEF, es decir:

“... se referirán siempre a la apreciación de los rendimientos que el propietario haya dejado de percibir por las rentas vencidas durante la ocupación, sumando, además los perjuicios estimados que se causen a la finca o los gastos que supongan restituirla a su estado primitivo...”

En todo caso, los perjuicios irrogados en ningún caso puedan ser superiores al valor del bien, por lo que dicho valor de indemnización se calculará en base al 10% del valor del terreno afectado según este proyecto de expropiación por cada año de ocupación del mismo.

04. PLANEAMIENTO MUNICIPAL

El planeamiento municipal vigente son las Normas Subsidiarias de planeamiento de Sant Joan de Labritja, aprobadas definitivamente con prescripciones el 29 de abril de 2011 (BOIB n. 104, de 07.07.11) y cumplimentación de prescripciones aprobada el 9 de febrero de 2012 (BOIB n. 159, de 27.10.12) y el 27 de septiembre de 2013 (BOIB n. 6, de 14.01.14).



Situación del sistema viario local en las NN.SS. vigentes.

Dichas NN.SS. incluyen como vial público a obtener por expropiación el suelo incluido dentro del ámbito de este sistema local.

05. PARCELAS AFECTADAS

De acuerdo con este proyecto de expropiación y según medición topográfica, la zona a expropiar se corresponde con las fincas comprendidas dentro del ámbito calificado por las

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN: MEMORIA Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

NN.SS. vigentes como sistema local viario público, sin que haya ninguna de ellas que sea de titularidad municipal.

Estas fincas son las siguientes:

NUM.	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA	SUPERFICIES TOTALES Y AFECTADAS			FUERA DEL ÁMBITO
							PARCELA	EDIFICACIÓN	EXPROPIABLE	
1	4942212CD6244S0000SI	7889	1265	125	8	3	1.488,00	0,00	214,83	82,17
	4942212CD6244S0001DO	7902	1196	118	74	4		104,00		
	4942212CD6244S0002FP	7903	1196	118	74	4		102,00		
	4942212CD6244S0003GA	7904	1196	118	77	4		183,00		
	4942212CD6244S0004HS	8289	1279	127	172	5		62,00		
	4942212CD6244S0005JD	Finca registral desconocida						233,00		
	4942212CD6244S0006KF	8291	1279	127	177	3		55,00		
	4942212CD6244S0007LG	7907	1196	118	83	3		63,00		
	4942212CD6244S0008BH	7908	1196	118	85	4		73,00		
	4942212CD6244S0009ZJ	8892	1457	147	102	1		35,00		
	4942212CD6244S0010LG	Finca registral desconocida						35,00		
	4942212CD6244S0011BH	8294	1279	127	186	1		29,00		
	4942212CD6244S0012ZJ	Finca registral desconocida						49,00		
	4942212CD6244S0013XK	Finca registral desconocida						80,00		
	4942212CD6244S0014ML	Finca registral desconocida						37,00		
	4942212CD6244S0015QB	7914	1196	118	97	8		47,00		
	4942212CD6244S0016WZ	Finca registral desconocida						37,00		
	4942212CD6244S0017EX	Finca registral desconocida						101,00		
	4942212CD6244S0018RM	Finca registral desconocida						111,00		
	4942212CD6244S0019TQ	Finca registral desconocida						106,00		
	4942212CD6244S0020EX	Finca registral desconocida						101,00		
	4942212CD6244S0021RM	Finca registral desconocida						111,00		
	4942212CD6244S0022TQ	7925	1196	118	119	3		106,00		
	4942212CD6244S0023YW	7919	1199	118	108	3		95,00		
	4942212CD6244S0024UE	7920	1199	118	109	3		58,00		
	4942212CD6244S0025IR	7921	1196	118	111	5		59,00		
	4942212CD6244S0026OT	7922	1199	118	113	6	63,00			
	4942212CD6244S0027PY	7926	1196	118	121	1	153,00			
	4942212CD6244S0028AU	7928	1196	118	125	1	59,00			
	4942212CD6244S0029SI	7929	1196	118	127	8	63,00			
TOTAL PARCELA 1							1.488,00	2.410,00	214,83	82,17

NUM.	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA	SUPERFICIES TOTALES Y AFECTADAS			FUERA DEL ÁMBITO
							PARCELA	EDIFICACIÓN	EXPROPIABLE	
2	07050A019000380000OK	2935	1969	206	115	5	17.936,00	908,00	56,57	0,00
	07050A019000380001PL									
TOTAL PARCELA 2							17.936,00	908,00	56,57	0,00

NUM.	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA	SUPERFICIES TOTALES Y AFECTADAS			FUERA DEL ÁMBITO
							PARCELA	EDIFICACIÓN	EXPROPIABLE	
3	07050A019001030000OK	2530	331	59	209	7	3.874,00	308,00	752,43	0,00
	07050A019001030001PL									
TOTAL PARCELA 3							3.874,00	308,00	752,43	0,00

NUM.	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA	SUPERFICIES TOTALES Y AFECTADAS			FUERA DEL ÁMBITO
							PARCELA	EDIFICACIÓN	EXPROPIABLE	
4	4942209CD6244S0001DO	7234	1139	107	139	1	575,00	124,00	16,36	0,00
	4942209CD6244S0002FP	7233	1139	107	137	1		100,00		
	4942209CD6244S0003GA	7236	1139	107	143	1		130,00		
	4942209CD6244S0004HS	7235	1139	107	141	2		107,00		
	4942209CD6244S0005JD	7238	1139	107	147	2		72,00		
	4942209CD6244S0006KF	7237	1139	107	145	1		118,00		
	4942209CD6244S0007LG	7240	1139	107	151	2		75,00		
	4942209CD6244S0008BH	7239	1139	107	149	1		105,00		
TOTAL PARCELA 4								575,00		

NUM.	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA	SUPERFICIES TOTALES Y AFECTADAS			FUERA DEL ÁMBITO
							PARCELA	EDIFICACIÓN	EXPROPIABLE	
5	4942208CD6244S0001RO	9453	1648	166	199	1	1.023,00	0,00	79,23	0,00
TOTAL PARCELA 5							1.023,00	0,00	79,23	0,00

NUM.	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA	SUPERFICIES TOTALES Y AFECTADAS			FUERA DEL ÁMBITO
							PARCELA	EDIFICACIÓN	EXPROPIABLE	
6	07050A019000400000OO	Finca registral desconocida					2.797,00	98,00	283,33	0,00
	07050A019000400001PP									
	07050A019000400002AA									
TOTAL PARCELA 6							2.797,00	98,00	283,33	0,00

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN: MEMORIA Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

NÚM.	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA	SUPERFICIES TOTALES Y AFECTADAS			FUERA DEL ÁMBITO
							PARCELA	EDIFICACIÓN	EXPROPIABLE	
7	4942207CD6244S0001KO	9436	1648	166	149	1	1.321,00	2.200,00	74,13	0,00
		9437	1648	166	152	1				
		9438	1648	166	154	1				
		9439	1648	166	157	1				
		9440	1648	166	160	1				
		9441	1648	166	163	1				
		9442	1648	166	167	3				
		9443	1648	166	169	1				
		9445	1648	166	175	1				
		9446	1648	166	178	1				
		9447	1648	166	181	1				
		9448	1648	166	184	1				
		9449	1648	166	187	1				
TOTAL PARCELA 7							1.321,00	2.200,00	74,13	0,00

NÚM.	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA	SUPERFICIES TOTALES Y AFECTADAS			FUERA DEL ÁMBITO
							PARCELA	EDIFICACIÓN	EXPROPIABLE	
8	07050A019001020000OO	Finca registral desconocida					633,00	0,00	6,54	1,43
	07050A019001020001PP									
TOTAL PARCELA 8							633,00	0,00	6,54	1,43

NÚM.	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA	SUPERFICIES TOTALES Y AFECTADAS			FUERA DEL ÁMBITO
							PARCELA	EDIFICACIÓN	EXPROPIABLE	
9	4942202CD6244S0001LO	2917	1244	123	112	4	712,00	0,00	125,52	64,40
TOTAL PARCELA 9							712,00	0,00	125,52	64,40

NÚM.	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA	SUPERFICIES TOTALES Y AFECTADAS			FUERA DEL ÁMBITO		
							PARCELA	EDIFICACIÓN	EXPROPIABLE			
10	4942203CD6244S0001TO	7234	1139	107	139	1	812,00	314,00	136,09	6,96		
		4942203CD6244S0002YP	7233	1139	107	137		1			54,00	
		4942203CD6244S0003UA	7197	1135	106	162		2			66,00	
		4942203CD6244S0004IS	7198	1135	106	164		2			60,00	
		4942203CD6244S0005OD	7199	1135	106	166		2			64,00	
		4942203CD6244S0006PF	7200	1135	106	168		2			106,00	
		4942203CD6244S0007AG	7201	1135	106	170		2			105,00	
		4942203CD6244S0008SH	7202	1135	106	172		2			118,00	
		4942203CD6244S0009DJ	7203	1135	106	174		3			106,00	
		4942203CD6244S0010AG	Finca registral desconocida								105,00	
		4942203CD6244S0011SH	7204	1139	107	1		3			118,00	
		4942203CD6244S0012DJ	7205	1139	107	3		3			50,00	
		TOTAL PARCELA 10									812,00	1.266,00

06. CRITERIOS DE VALORACIÓN

Las NN.SS. de Sant Joan de Labritja, si bien disponen de estudio económico y financiero, no existe la evaluación económica de las actuaciones previstas en relación con este sistema local.

Por lo tanto, en este caso, el planeamiento no ha evaluado su expropiación por lo que este proyecto calcula a la fecha del mismo el valor de las expropiaciones de este sistema local que, de todas formas, en caso de haber figurado en el EEF del planeamiento, su valor estaría desfasado por el tiempo transcurrido.

A los efectos del cálculo de los costes de expropiación de los bienes y derechos afectados se considera como suelo urbanizado el que cumple con los servicios básicos del artículo 22 de la LUIB, es decir:

- Red viaria, pavimentada debidamente con, en su caso, aceras encintadas y que tenga un grado de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica.
- Abastecimiento de agua.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Saneamiento de aguas residuales.

El resto se considera en situación básica de suelo rural según determina el artículo 21 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, que establece lo siguiente:

“... 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 aquéllos 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.”

En cuanto a las construcciones existentes, no se afecta ninguna.

Por lo tanto, dado que no existe valor de expropiación establecido en el estudio económico y financiero del planeamiento, se procede a calcular su valor de expropiación a día de hoy de acuerdo con lo establecido en los siguientes artículos del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo:

1. Terrenos en situación de suelo urbanizado:

A estos efectos se aplica el artículo 6 del RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento de valoraciones de la ley de suelo, que determina el siguiente ámbito de aplicación:

“1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos cuyo objeto sea alguno de los establecidos en el artículo 21.1 del texto refundido de la Ley de Suelo se rigen por lo dispuesto en dicha ley, y en virtud de la misma, en este Reglamento.

2. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad. Cuando estos existan, el valor de los mismos deberá deducirse del valor del derecho de propiedad. Se considerarán, entre ellos:

a) Los derechos reales limitativos del pleno dominio.

b) Anulado.

3. El suelo se tasarán en la forma establecida en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. A tales efectos:

a) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de rural, se estará a lo dispuesto en el Capítulo III de este Reglamento.

b) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de urbanizado, se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV de este Reglamento.

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 el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento.

4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en suelo rural, así como el resto de elementos unidos inseparablemente al suelo, se tasarán con independencia de los terrenos, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, en los términos establecidos en el artículo 5 de este Reglamento, 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, de acuerdo con lo previsto en el artículo 18 de este Reglamento.

5. En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad en los términos establecidos en el artículo 5 de este Reglamento, se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista por el artículo 23 y siguientes de este Reglamento. La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

6. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

7. El cálculo de las indemnizaciones arrendaticias, cuando procedan de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa, se realizará conforme a la legislación estatal siguiente:

a) En arrendamientos rústicos y aparcerías, tal y como disponen las leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos, salvo en el caso de arrendamientos rústicos históricos, en los que el cálculo de la indemnización se efectuará conforme a su legislación propia.

b) En arrendamientos urbanos, conforme a la legislación de arrendamientos urbanos, teniendo en cuenta, en todo caso, los siguientes criterios: dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas, cuantía de los gastos de traslado por licencias, portes, nuevos contratos, etc. y valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.

8. La valoración de los demás supuestos indemnizatorios no contemplados en el presente Reglamento se fijará de acuerdo con lo previsto en el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo.”

Por lo tanto, su valor será el resultado de aplicar las reglas establecidas en el artículo 22 (Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado) que establece lo siguiente:

“1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

Siendo:

VS = valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por 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.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

Siendo:

VRS = valor de repercusión del suelo en euros por m² edificable del uso considerado.

Vv = valor en venta del m² de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por m² edificable.

K = coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de 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 una 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, el 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 en euros por m² edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

VSo = valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será 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. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.”

Las primas de riesgo a las que se refiere este artículo se determinan en el anexo IV del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, es decir:

PRIMA DE RIESGO	Porcentaje
Edificio uso residencial (primera residencia)	8
Edificio uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

En el caso de edificios destinados a varios usos, la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

2. Terrenos en situación de suelo rural:

A estos efectos se aplicará el artículo 7 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, que determina lo siguiente:

“Artículo 7. Valoración en situación de suelo rural.

1. Cuando el suelo estuviera en situación de rural, los terrenos se valorarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación calculada de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de este Reglamento, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración y adoptándose la que sea superior.

La capitalización de la renta, real o potencial se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 11 y siguientes de este Reglamento y en función de la naturaleza de la explotación.

2. Cuando no exista explotación en el suelo rural ni pueda existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración y, por consiguiente, no se pueda determinar una renta real o potencial, se estará a lo dispuesto en el Artículo 16 de este Reglamento.

3. El valor del suelo obtenido de acuerdo con lo dispuesto en los dos apartados anteriores podrá ser corregido al alza mediante la aplicación del factor de corrección por localización al valor de capitalización, en los términos establecidos en el Artículo 17 de este Reglamento.

4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rural, cuando deban valorarse con independencia del mismo, se tasarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de este Reglamento. Para valorar las plantaciones y sembrados preexistentes a que alude el Artículo 45 de la Ley de Expropiación Forzosa se estará a lo dispuesto en el Artículo 26 del Reglamento para la aplicación de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, sobre seguros agrarios combinados, aprobado por Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, y la Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo, por la que se aprueba la Norma general de peritación de los daños ocasionados sobre producciones agrícolas.

5. En ninguno de los casos previstos en este artículo, podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun efectivamente realizados.”

En el caso de afectarse edificaciones existentes, su valor se determina en el artículo anterior, según lo establecido en el artículo 18 de este Reglamento.

“Artículo 18. Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural.

1. 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:

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

Siendo:

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

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

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

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

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

4. El coeficiente corrector β , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

Siendo:

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

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

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

Fc = fecha de construcción o implantación.

Fr = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.”

Finalmente, para la valoración de las plantaciones y sembrados preexistentes, del artículo 45 de la LEF, se debe estar a lo dispuesto en el Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre sobre seguros agrarios combinados y la Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo.

Sant Joan de Labritja, firmado en la fecha de la firma electrónica.

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

01. VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE URBANIZADO

1. Estudio de mercado:

Para realizar el estudio de mercado se han obtenido 10 muestras de cada uso por zonas de las cuales se han descartado, después de homogeneizarlas, las 2 más altas y las 2 más bajas, calculando el valor medio de mercado de las muestras homogeneizadas sobre 6 muestras resultantes (ver estudio de mercado).

Con este fin las muestras obtenidas se han homogeneizado de acuerdo con los coeficientes correspondientes a:

- Localización.
- Uso.
- Configuración.
- Tipología y parámetros básicos.
- Superficie.
- Calidad de la edificación.

Antigüedad respecto de la fecha de la toma de datos y estado de conservación.

Gravámenes.

Estos coeficientes responden a las siguientes definiciones y criterios de cálculo:

Localización:

Las muestras se obtienen en localizaciones próximas o dentro de la zona o del ámbito de suelo objeto de la valoración y se les aplica los coeficientes correctores en función de su mejor o peor situación geográfica respecto al bien a valorar.

En caso de no poderse obtener todas las muestras dentro de la zona homogénea, estas se completan con otras muestras en zonas o núcleos de características similares, aplicando también un coeficiente corrector por localización.

Los coeficientes correctores considerados son los siguientes:

- Muestra situada en mucha mejor zona: 0,80
- Muestra situada en mejor zona: 0,90
- Muestra situada en la misma zona: 1,00
- Muestra situada en peor zona: 1,10
- Muestra situada en mucha peor zona: 1,20

En cualquier caso, se admite la posibilidad de adoptar coeficientes correctores intermedios entre cada uno de los anteriores.

Uso:

Este coeficiente pondera la disponibilidad urbanística de la parcela o de la edificación de instalar, además del uso principal, otros usos admitidos por el planeamiento.

- Muestra con muchos más usos: 0,80
- Muestras con más usos admitidos: 0,90
- Muestra con mismos usos admitidos: 1,00
- Muestra con menos usos admitidos: 1,10

- Muestra con muchos menos usos: 1,20

En cualquier caso, se admite la posibilidad de adoptar coeficientes correctores intermedios entre cada uno de los anteriores.

Configuración:

Este coeficiente pondera la configuración geométrica de la parcela o de la edificación respecto de las muestras, disponer de mayor desarrollo de fachada a vial o a espacios públicos, orientación, volumetría, etc.

- Muestra con mucha mejor configuración: 0,80
- Muestra con mejor configuración: 0,90
- Muestra con la misma configuración: 1
- Muestra con peor configuración: 1,10
- Muestra con mucha peor configuración: 1,20

En cualquier caso, se admite la posibilidad de adoptar coeficientes correctores intermedios entre cada uno de los anteriores.

Tipología:

Se entiende por tipología: edificación aislada, apareada aislada, formando parte de un conjunto asilado de edificaciones adosadas, edificación continua, continua en esquina, fachada con retranqueo a vial, etc., de las muestras respecto de la parcela o edificación objeto de valoración.

- Muestra con mucha mejor tipología: 0,80
- Muestra con mejor tipología: 0,90
- Muestra con la misma tipología: 1
- Muestra con peor tipología: 1,10
- Muestra con mucha peor tipología: 1,20

En cualquier caso, se admite la posibilidad de adoptar coeficientes correctores intermedios entre cada uno de los anteriores.

Superficie:

El coeficiente por superficie se calcula a partir de la superficie del producto inmobiliario acabado que es objeto de valoración respecto de la superficie catastral, incluida, en su caso, la parte proporcional de comunidad, de cada una de las muestras obtenidas, según el siguiente baremo:

Antigüedad y estado de conservación:

Se calcula a partir de la siguiente fórmula:

$$Vv' = Vv.(1-\beta.F)/1-\beta i.F)$$

Siendo:

Vv': Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por m²

Vv: Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F: Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN: MEMORIA Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

B: Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

Bi: Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

Coeficientes adoptados para valorar el estado de conservación:

- Normal: 1
- Regular: 1,2
- Deficiente: 1,5
- Muy deficiente: 2

Calidad de la edificación:

Se entiende por calidad en el uso residencial que la muestra disponga de: ascensor (sólo para el uso plurifamiliar), piscina y otros equipamientos privados (sólo para el uso unifamiliar), terraza y/o jardín, calefacción, aire acondicionado, telecomunicaciones, certificación energética vigente, etc.

- Muestra de mucha mejor calidad: 0,80
- Muestra de mejor calidad: 0,90
- Muestra de igual calidad: 1
- Muestra de peor calidad: 1,10
- Muestra de mucha peor calidad: 1,20

En cualquier caso, se admite la posibilidad de adoptar coeficientes correctores intermedios entre cada uno de los anteriores.

Gravámenes:

Se trata de evaluar la depreciación de valor a consecuencia de las cargas que gravan al derecho de propiedad de las muestras obtenidas respecto de la parcela o edificación objeto de valoración.

En todos los casos se adopta el coeficiente 1

Estudio de costes.

Edificación:

Para el cálculo de costes de edificación se aplica el baremo orientativo establecido por el *Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears* (COAIB) que, para la fecha de valoración, determina el precio unitario medio de ejecución material de la construcción.

Este precio unitario se corrige de acuerdo con el coeficiente de tipología, uso y tamaño. Además, se le aplica los siguientes coeficientes de calidad (Q) y, en función del tamaño de la promoción, moderador (M):

Coeficiente de calidad (Q):

Este coeficiente lo fija el referido baremo del COAIB según el siguiente nivel de calidad de la edificación:

- Nivel superior al estándar: 1,20
- Nivel estándar: 1,00
- Edificios y vivienda de protección oficial: 0,80

Se adopta el coeficiente 1

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN: MEMORIA Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Coefficiente moderador (M):

Este coeficiente lo fija el referido baremo del COAIB según los siguientes tamaños de la promoción:

- Superior hasta 2.000 m²: 1,00
- Superficie entre 2.000 y 5.000 m²: 0,95
- Superficie mayor de 5.000 m²: 0,85

Se adopta el coeficiente moderador: 1

Calculo de los costes de construcción, honorarios técnicos y profesionales, tasas municipales, ICIO y otros costes necesarios:

Uso residencial plurifamiliar aislado (EP2):

CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (Vc)		€/m2
Coste unitario construcción		625,00
Coefficiente corrector por tipología y uso (1)	2,00	
Coefficiente corrector piscina	30,00 1,40	113,54
Coefficiente de calidad (Q)	1	
Coefficiente moderador (M)	1	
Coste unitario de construcción corregido		1.363,54
Control de calidad	1,50%	20,45
Coste medidas seguridad y salud	2,00%	27,27
PEM (€/m2)		1.411,27
BENEFICIO INDUSTRIAL Y GG		
Beneficio industrial	13%	183,46
Gastos generales	6%	84,68
PEC (€/m2)		268,14
HONORARIOS PROFESIONALES		
Proyecto básico, de ejecución y dirección	10,10%	142,54
Estudio y coordinación seguridad y salud	1,01%	14,25
Dirección Técnica de la obra	3,03%	42,76
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.	0,05%	0,71
Proyecto y dirección actividad	0,04%	0,56
SUBTOTAL		200,83
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
Notaría	0,00%	0,00
Registro de la Propiedad	0,00%	0,00
SUBTOTAL		0,00
LICENCIA Y TASAS		
Licencia de obras	2,00%	28,23
ICIO	3,00%	42,34
Ocupación vía pública	0,10%	1,41
Tasa gestión residuos	1,50%	21,17
SUBTOTAL		93,14
OTROS GASTOS NO RECUPERABLES		
Topografía y estudio geotécnico	0,50%	7,06
OCT	4,00%	56,45
Seguro decenal de daños	3,00%	42,34
SUBTOTAL		105,85
COSTE ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN		
Administración y gestión	5,00%	83,97
SUBTOTAL		83,97
GASTOS COMERCIALIZACIÓN Y FINANCIEROS		
Costes de comercialización	3,00%	50,38
Costes financieros	3,00%	50,38
SUBTOTAL		100,76
TOTAL Vc		2.179,99

(1). Superficie de producto inmobiliario final sin comunidad. 76,50

Uso residencial plurifamiliar en edificación continua (CA2):

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN: MEMORIA Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (Vc)		€/m2
Coste unitario construcción		625,00
Coefficiente corrector por tipología y uso (1)	1,80	
Coefficiente corrector piscina	30,00	1,40
Coefficiente de calidad (Q)	1	
Coefficiente moderador (M)	1	
Coste unitario de construcción corregido		1.176,85
Control de calidad	1,50%	17,65
Coste medidas seguridad y salud	2,00%	23,54
PEM (€/m2)		1.218,03
BENEFICIO INDUSTRIAL Y GG		
Beneficio industrial	13%	158,34
Gastos generales	6%	73,08
PEC (€/m2)		231,43
HONORARIOS PROFESIONALES		
Proyecto básico, de ejecución y dirección	9,30%	113,28
Estudio y coordinación seguridad y salud	0,93%	11,33
Dirección Técnica de la obra	2,79%	33,98
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.	0,05%	0,57
Proyecto y dirección actividad	0,04%	0,49
SUBTOTAL		159,64
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
Notaría	0,00%	0,00
Registro de la Propiedad	0,00%	0,00
SUBTOTAL		0,00
LICENCIA Y TASAS		
Licencia de obras	2,00%	24,36
ICIO	3,00%	36,54
Ocupación vía pública	0,10%	1,22
Tasa gestión residuos	1,50%	18,27
SUBTOTAL		80,39
OTROS GASTOS NO RECUPERABLES		
Topografía y estudio geotécnico	0,50%	6,09
OCT	4,00%	48,72
Seguro decenal de daños	3,00%	36,54
SUBTOTAL		91,35
COSTE ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN		
Administración y gestión	5,00%	72,47
SUBTOTAL		72,47
GASTOS COMERCIALIZACIÓN Y FINANCIEROS		
Costes de comercialización	3,00%	43,48
Costes financieros	3,00%	43,48
SUBTOTAL		86,97
TOTAL Vc		1.867,81

(1). Superficie de producto inmobiliario final sin comunidad. 85,00

Costes de las obras de dotación o urbanización pendientes:

En el caso de las obras de urbanización pendientes se adopta el coeficiente de precios de ejecución material del mencionado baremo de honorarios del COAIB corregido con el coeficiente correspondientes a las urbanizaciones. En el caso de las superficies de aparcamiento se aplica el precio unitario de ejecución material de urbanización reducido un 50%.

El coste de ejecución material del acondicionamiento de zonas verdes y sistemas generales de zonas verdes públicas se ha calculado mediante un porcentaje del precio destinado a la ejecución de los viales, aunque moderado en función de su superficie.

En este caso no se consideran costes de urbanización ni de acondicionamiento de zonas verdes.

2. Cálculo de la edificabilidad teórica de las parcelas a valorar.

Sobre los criterios anteriores y a partir del planeamiento urbanístico aplicable, realizamos los siguientes cálculos:

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN: MEMORIA Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

SUELO URBANO	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO		
EP2	231,19	1	231,19
CA2	421,93	1,2	506,32
TOTAL	653,12		737,51

3. Valoración de las parcelas destinadas a sistema viario público situadas en suelo urbano.

En el anexo I se relacionan las muestras de mercado analizadas y seleccionadas.

Todas las muestras seleccionadas se encuentran en el mismo núcleo o zonas con semejantes características urbanísticas y, de acuerdo con el reglamento de valoraciones y la jurisprudencia, todas ellas se han identificado en cuanto a dirección y referencia catastral. A estos efectos, se han obtenido 10 muestras de mercado de las que, una vez homogeneizadas, se han desechado las 2 más altas y las 2 más bajas, resultado en total 6 muestras a los efectos de obtener el valor medio de mercado en la fecha de la obtención de las muestras.

Para la homogeneización de las muestras se han adoptado los criterios relacionados en el apartado 1 anterior.

De acuerdo con el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.

En este caso se ha optado por su valoración como residencial plurifamiliar.

Resultado de la valoración:

Cálculo del valor medio de mercado del uso residencial plurifamiliar aislado:

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR AISLADO			DATOS DEL ANUNCIO		DATOS DEL CATASTRO	
MUESTRAS	SITUACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	Superficie	Valor venta	Vivienda (m2)	Comunidad
MUESTRA 1	C. Rector Xicu Torres, 20	1564309CD7216N0001ZS	60,00	395.000,00	60,00	0,00
MUESTRA 2	C. Rector Xicu Torres, 20	1564309CD7216N0001ZS	145,00	850.000,00	145,00	0,00
MUESTRA 3	C. Venda de cas Savions, 16	3882001CD6138S0013II	119,00	790.000,00	114,00	4,00
MUESTRA 4	C. Pere de Portugal, 2	1637001CD6113N0001MD	49,00	394.000,00	49,00	0,00
MUESTRA 5	C. Pere de Portugal, 2	1637001CD6113N0001MD	50,00	405.000,00	50,00	0,00
MUESTRA 6	C. Isidor Macabich, 16	1314818CD6113N0001TD	95,00	397.500,00	95,00	0,00
MUESTRA 7	C. Pintor Narcís Puget, 4	4251003CD5145S0001FO	102,00	790.000,00	105,00	0,00
MUESTRA 8	C. Isidor Macabich, 11	1239716CD6113N0005ZJ	200,00	750.000,00	151,00	0,00
MUESTRA 9	C. del Pintor Vizcai, 13	3366012CD7136N0086UU	106,00	490.000,00	79,00	17,00
MUESTRA 10	C. de la Sèquia des Mallorquí, 5	2763508CD7126S0023TS	130,00	548.000,00	112,00	16,00

MUESTRAS	Valor venta - comisión	Estado de conservación	Fecha de construcción	Años desde última refor.	ESTUDIO DE MERCADO			
					Edificabilidad	Valor venta	Valor aparc.	Valor (VU) (*)
MUESTRA 1	95%	1	2.024	0	60,00	395.000,00	-23.797,67	5.877,37 €
MUESTRA 2	95%	1	2.024	0	145,00	850.000,00	-23.797,67	5.413,05 €
MUESTRA 3	95%	1	1.992	32	118,00	790.000,00	0,00	6.360,17 €
MUESTRA 4	95%	1	2.024	0	49,00	394.000,00	-23.797,67	7.177,39 €
MUESTRA 5	95%	1	2.024	0	50,00	405.000,00	-23.797,67	7.242,84 €
MUESTRA 6	95%	1	2.023	1	95,00	397.500,00	-23.797,67	3.737,02 €
MUESTRA 7	100%	1	1.990	34	105,00	790.000,00	-23.797,67	7.297,17 €
MUESTRA 8	95%	1	2.005	19	151,00	750.000,00	-23.797,67	4.568,82 €
MUESTRA 9	95%	1	2.010	14	96,00	490.000,00	-23.797,67	4.613,46 €
MUESTRA 10	100%	1	2.008	16	128,00	548.000,00	0,00	4.281,25 €

(*) Valor en venta menos valor del aparcamiento y comisión del agente inmobiliario.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN: MEMORIA Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

COEFICIENTES CORRECTORES DE LAS MUESTRAS									
MUESTRAS	Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad (*)	β	Gravámenes	
MUESTRA 1	1,05	1,00	0,80	1,00	0,90	1,00	0,0000	1,00	
MUESTRA 2	1,05	1,00	0,80	1,00	1,15	1,00	0,0000	1,00	
MUESTRA 3	0,80	0,80	0,90	0,80	1,05	1,05	0,2112	1,00	
MUESTRA 4	0,85	1,00	0,90	0,80	0,85	1,00	0,0000	1,00	
MUESTRA 5	0,85	1,00	0,90	0,80	0,85	1,00	0,0000	1,00	
MUESTRA 6	0,85	1,00	0,90	0,80	1,00	1,00	0,0051	1,00	
MUESTRA 7	0,85	0,90	0,90	0,80	1,05	1,05	0,2278	1,00	
MUESTRA 8	0,85	0,90	0,90	0,80	1,15	1,05	0,1131	1,00	
MUESTRA 9	0,80	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	0,0798	1,00	
MUESTRA 10	0,80	1,00	1,00	1,05	1,10	1,05	0,0928	1,00	

(*) El ascensor no se considera en viviendas unifamiliares ni en viviendas en planta baja.

MUESTRAS	Conservación 0,5401			Coeficiente de homogen.	VALOR MEDIO HOMOGENEIZADO			Muestras rechazadas
	β	F=Vc/VM	Σ		Valor (VU)	Coeficiente	VUH	
MUESTRA 1	0,0000	0,54	1,0000	0,7560	5.877,37	0,7560	4.443,29 €	
MUESTRA 2	0,0000	0,54	1,0000	0,9660	5.413,05	0,9660	5.229,01 €	
MUESTRA 3	0,2112	0,54	1,1287	0,5734	6.360,17	0,5734	3.647,12 €	
MUESTRA 4	0,0000	0,54	1,0000	0,5202	7.177,39	0,5202	3.733,68 €	
MUESTRA 5	0,0000	0,54	1,0000	0,5202	7.242,84	0,5202	3.767,73 €	
MUESTRA 6	0,0051	0,54	1,0027	0,6137	3.737,02	0,6137	2.293,31 €	
MUESTRA 7	0,2278	0,54	1,1403	0,6924	7.297,17	0,6924	5.052,81 €	
MUESTRA 8	0,1131	0,54	1,0650	0,7083	4.568,82	0,7083	3.236,25 €	
MUESTRA 9	0,0798	0,54	1,0450	0,9217	4.613,46	0,9217	4.252,31 €	
MUESTRA 10	0,0928	0,54	1,0528	1,0214	4.281,25	1,0214	4.372,80 €	
Muestras rechazadas.				VALOR MEDIO DE MERCADO			4.036,15 €	16/08/2024

Cálculo del valor medio de mercado en la fecha de valoración:

VARIACIÓN DEL VALOR MEDIO DE MERCADO POR EL TIEMPO TRANSCURRIDO	Meses	Porcentaje (*)	Variación (%)
Tiempo transcurrido desde la fecha de valoración y la toma de muestras de mercado	0	0,00%	0,00%
(*) Histórico de precios de venta de viviendas los últimos años (fuente: Idealista)	VUH actual	Variación (%)	VUH a origen
VALOR MEDIO DE MERCADO A LA FECHA DE LA VALORACIÓN	16/08/2024	4.036,15 €	0,00%
			4.036,15 €

Cálculo del valor medio de mercado del uso residencial plurifamiliar entre medianeras:

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS			DATOS DEL ANUNCIO		DATOS DEL CATASTRO	
MUESTRAS	SITUACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	Superficie	Valor venta	Vivienda (m2)	Comunidad
MUESTRA 1	C. Rector Xicu Torres, 20	1564309CD7216N0001ZS	60,00	395.000,00	60,00	0,00
MUESTRA 2	C. Rector Xicu Torres, 20	1564309CD7216N0001ZS	145,00	850.000,00	145,00	0,00
MUESTRA 3	C. Venda de cas Savions, 16	3882001CD6138S0013II	119,00	790.000,00	114,00	4,00
MUESTRA 4	C. Pere de Portugal, 2	1637001CD6113N0001MD	49,00	394.000,00	49,00	0,00
MUESTRA 5	C. Pere de Portugal, 2	1637001CD6113N0001MD	50,00	405.000,00	50,00	0,00
MUESTRA 6	C. Isidor Macabich, 16	1314818CD6113N0001TD	95,00	397.500,00	95,00	0,00
MUESTRA 7	C. Pintor Narcís Puget, 4	4251003CD5145S0001FO	102,00	790.000,00	105,00	0,00
MUESTRA 8	C. Isidor Macabich, 11	1239716CD6113N0005ZJ	200,00	750.000,00	151,00	0,00
MUESTRA 9	C. del Pintor Vizcay, 13	3366012CD7136N0086UU	106,00	490.000,00	79,00	17,00
MUESTRA 10	C. de la Sèquia des Mallorquí, 5	2763508CD7126S0023TS	130,00	548.000,00	112,00	16,00

MUESTRAS	Valor venta - comisión	Estado de conservación	Fecha de construcción	Años desde última refor.	ESTUDIO DE MERCADO			
					Edificabilidad	Valor venta	Valor aparc.	Valor (VU) (*)
MUESTRA 1	95%	1	2.024	0	60,00	395.000,00	-23.797,67	5.877,37 €
MUESTRA 2	95%	1	2.024	0	145,00	850.000,00	-23.797,67	5.413,05 €
MUESTRA 3	95%	1	1.992	32	118,00	790.000,00	0,00	6.360,17 €
MUESTRA 4	95%	1	2.024	0	49,00	394.000,00	-23.797,67	7.177,39 €
MUESTRA 5	95%	1	2.024	0	50,00	405.000,00	-23.797,67	7.242,84 €
MUESTRA 6	95%	1	2.023	1	95,00	397.500,00	-23.797,67	3.737,02 €
MUESTRA 7	100%	1	1.990	34	105,00	790.000,00	-23.797,67	7.297,17 €
MUESTRA 8	95%	1	2.005	19	151,00	750.000,00	-23.797,67	4.568,82 €
MUESTRA 9	95%	1	2.010	14	96,00	490.000,00	-23.797,67	4.613,46 €
MUESTRA 10	100%	1	2.008	16	128,00	548.000,00	0,00	4.281,25 €

(*) Valor en venta menos valor del aparcamiento y comisión del agente inmobiliario.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN: MEMORIA Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

COEFICIENTES CORRECTORES DE LAS MUESTRAS									
MUESTRAS	Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad (*)	β	Gravámenes	
MUESTRA 1	1,05	1,00	0,90	1,00	0,85	1,00	0,0000	1,00	
MUESTRA 2	1,05	1,00	0,90	1,00	1,05	1,00	0,0000	1,00	
MUESTRA 3	0,80	0,80	0,90	0,80	1,00	1,05	0,2112	1,00	
MUESTRA 4	0,85	1,00	0,90	0,80	0,80	1,00	0,0000	1,00	
MUESTRA 5	0,85	1,00	0,90	0,80	0,80	1,00	0,0000	1,00	
MUESTRA 6	0,85	1,00	0,90	0,80	1,00	1,00	0,0051	1,00	
MUESTRA 7	0,85	0,90	0,90	0,80	1,00	1,05	0,2278	1,00	
MUESTRA 8	0,85	0,90	0,90	0,80	1,10	1,05	0,1131	1,00	
MUESTRA 9	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,0798	1,00	
MUESTRA 10	0,80	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	0,0928	1,00	

(*) El ascensor no se considera en viviendas unifamiliares ni en viviendas en planta baja.

MUESTRAS	Conservación 0,4833			Coeficiente de homogen.	VALOR MEDIO HOMOGENEIZADO			Muestras rechazadas
	β	F=Vc/VM	Σ		Valor (VU)	Coeficiente	VUH	
MUESTRA 1	0,0000	0,48	1,0000	0,8033	5.877,37	0,8033	4.721,00 €	
MUESTRA 2	0,0000	0,48	1,0000	0,9923	5.413,05	0,9923	5.371,10 €	
MUESTRA 3	0,2112	0,48	1,1128	0,5384	6.360,17	0,5384	3.424,46 €	
MUESTRA 4	0,0000	0,48	1,0000	0,4896	7.177,39	0,4896	3.514,05 €	
MUESTRA 5	0,0000	0,48	1,0000	0,4896	7.242,84	0,4896	3.546,10 €	
MUESTRA 6	0,0051	0,48	1,0024	0,6135	3.737,02	0,6135	2.292,62 €	
MUESTRA 7	0,2278	0,48	1,1228	0,6493	7.297,17	0,6493	4.738,35 €	
MUESTRA 8	0,1131	0,48	1,0574	0,6727	4.568,82	0,6727	3.073,34 €	
MUESTRA 9	0,0798	0,48	1,0398	0,8735	4.613,46	0,8735	4.029,66 €	
MUESTRA 10	0,0928	0,48	1,0466	0,9231	4.281,25	0,9231	3.952,11 €	
Muestras rechazadas.				VALOR MEDIO DE MERCADO			3.864,56 €	16/08/2024

Cálculo del valor medio de mercado en la fecha de valoración:

VARIACIÓN DEL VALOR MEDIO DE MERCADO POR EL TIEMPO TRANSCURRIDO	Meses	Porcentaje (*)	Variación (%)
Tiempo transcurrido desde la fecha de valoración y la toma de muestras de mercado	0	0,00%	0,00%
(*) Histórico de precios de venta de viviendas los últimos años (fuente: Idealista)			
VALOR MEDIO DE MERCADO A LA FECHA DE LA VALORACIÓN	16/08/2024	3.864,56 €	0,00%
			VUH a origen

En el cuadro de valor medio de mercado se relacionan las muestras de mercado homogeneizadas que han sido seleccionadas y el cálculo del valor medio de mercado, en la fecha de la toma de datos de las muestras, así como el cálculo de la variación de este precio a la fecha en la que debe aplicarse la valoración del suelo.

A estos efectos se ha consultado el histórico del portal inmobiliario del “Idealista” de precios de venta de vivienda en el intervalo de tiempo entre la fecha de toma de datos y la fecha de valoración, resultando la siguiente variación:

No se considera variación por ser coincidentes la toma de las muestras y la fecha de esta valoración.

Cálculo del valor del suelo según determina el referido artículo 22 del RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento de valoraciones de la ley de suelo:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

Cálculo del coeficiente K.

Como se ha señalado anteriormente, este coeficiente pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. El artículo 22 del RD 1492/2011, de 24 de octubre, establece los siguientes criterios para su cálculo:

“... 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

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN: MEMORIA Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

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 una 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, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.”

En este caso, al tratarse de una zona de dinámica inmobiliaria normalizada, se ha adoptado el valor: 1,4

Aplicando la fórmula anterior y considerando por la zona donde se encuentra que se trata de un uso residencial básicamente destinado a primera residencia, resulta el siguiente valor del suelo:

Cálculo del valor de repercusión del suelo de uso residencial plurifamiliar aislado:

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	€/m2	Valor total
Vv: valor venta del uso considerado	4.036,15	(€)
K: coeficiente de ponderación de los GG	1,40	231,19
Vc: valor construcción del uso considerado	2.179,99	1,00
$VRS=(Vv / K) - Vc$	702,98	162.521,08
VRS MÍNIMO CONSIDERADO	15%	605,42

Cálculo del valor de repercusión del suelo de uso residencial plurifamiliar entre medianeras:

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	€/m2	Valor total
Vv: valor venta del uso considerado	3.864,56	(€)
K: coeficiente de ponderación de los GG	1,40	421,93
Vc: valor construcción del uso considerado	1.867,81	1,20
$VRS=(Vv / K) - Vc$	892,59	451.931,54
VRS MÍNIMO CONSIDERADO	15%	579,68

02. VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

La determinación del valor unitario de suelo en situación de rural está en función del tipo de cultivo que de forma potencial se desarrolla, por lo que se ha localizado el tipo de cultivo de cada parcela a partir de lo que establece el Catastro, es decir:

FINCA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE EXPROPIABLE		Superficie de la finca	Hortícola regadío	Hortícola secano	Pastos improductivos	Pinar maderero	Suelo transform.
		Dentro ámbito	Fuera ámbito						
2	07050A019000380000OK	56,57		17.936,00	0,00	17.423,00	0,00	0,00	513,00
	07050A019000380001PL			100,00%	0,00%	97,14%	0,00%	0,00%	2,86%
3	07050A019001030000OK	752,43		3.874,00	3.566,00	0,00	0,00	0,00	308,00
	07050A019001030001PL			100,00%	92,05%	0,00%	0,00%	0,00%	7,95%
6	07050A019000400000OO	283,33		2.797,00	2.467,00	0,00	0,00	0,00	330,00
	07050A019000400001PP			100,00%	88,20%	0,00%	0,00%	0,00%	11,80%
	07050A019000400002AA			100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
8	07050A019001020000OO	6,54	1,43	633,00	0,00	0,00	617,00		16,00
	07050A019001020001PP			100,00%	0,00%	0,00%	97,47%	0,00%	2,53%
TOTAL		1.098,87	1,43	25.240,00	6.033,00	17.423,00	617,00	0,00	1.167,00

Cálculo de la renta neta.

Al considerarse el suelo en situación de rural, este se calculará mediante la capitalización de la renta anual potencial, ya que será superior a la real. Así deberán considerarse los usos y actividades más probables, de acuerdo con la legislación y normativa aplicable,

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN: MEMORIA Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

considerando como referentes los estadísticamente más significativos y viables del ámbito territorial.

Cálculo de la renta de la explotación.

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 Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico-económicas de la zona.

Para el cálculo de la renta de explotación se utilizará la fórmula:

$$R = I - C$$

Donde:

R: renta anual potencial de explotación, en euros por hectárea.

I: ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea.

C: costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.

Se considerarán como ingresos anuales de la explotación (I) los indicados como margen bruto de los distintos cultivos en el anexo III de la Resolución de la presidenta del Fondo de Garantía Agraria y Pesquera de las Islas Baleares (FOGAIBA) de 13 de diciembre de 2023 (BOIB n. 172, de 21.12.23) por la cual se aprueban los nuevos modelos de solicitud, la documentación a aportar y las nuevas tablas de márgenes brutos y criterios de cálculo de UTA para la inscripción en el Registro general de explotaciones agrarias de las Islas Baleares, regulado mediante la Ley agraria de las Illes Balears.

Para la renta real, se debe calcular en base “*información técnica, económica y contable de la explotación actual*”. Esta documentación de datos económicos o contables que permiten calcular la renta real no se aporta ni se dispone de ellas, por lo que se deberá calcular un rendimiento teórico sobre el aprovechamiento normal y probable para cultivos en las zonas expropiadas, según las características de la zona.

HORTÍCOLA REGADÍO	(€/ha)	(€/ha)	(€/ha)	(€/ha)
Col, tomates, habas, cebollas	13.822,11	19.720,00	9.462,12	6755,03
Coliflor, pimiento, judías, lechuga	16.937,31	15.149,60	17.523,25	12.760,00
Brócoli, melón, lentejas, acelgas	3.190,00	6.258,43	435,00	19.209,05
Zanahoria, berenjena, guisante, ajos	5.202,14	12.854,13	7.649,46	1.006,82
MARGEN BRUTO MEDIO (€/ha)	9.787,89	13.495,54	8.767,46	9.932,73

MARGEN BRUTO POTENCIAL ROTACIÓN	Rotación 1	Rotación 2	Rotación 3	Rotación 4
MARGEN BRUTO POTENCIAL (€/ha)	12.439,82	15.592,54	7.273,12	6.678,14
MARGEN BRUTO POTENCIAL HORTALIZAS	10.672,42			
MARGEN BRUTO POTENCIAL MEDIO (€/ha)	10.531,21			

HORTÍCOLA REGADÍO VALOR ANUAL	VALOR MEDIO GASTOS GENERALES Y COSTES INDIRECTOS						
	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022
Margen bruto	10.408,49	10.675,99	17.058,69	18.737,14	20.430,02	19.689,08	31.160,19
Margen neto	4.830,54	4.688,66	7.517,81	8.337,33	8.649,85	8.847,17	10.177,93
GG + CI	9.591,16	8.770,97	14.414,15	15.837,27	16.460,79	15.695,13	25.603,58
(GG + CI) / MB	92,15%	82,16%	84,50%	84,52%	80,57%	79,71%	82,17%
GASTOS GENERALES Y COSTES INDIRECTOS (MAGRAMA 2016 a 2022)	PROMEDIO			83,68%			
MARGEN NETO EXPLOTACION REGADÍO (MAGRAMA 2016 a 2022)	PROMEDIO			7.578,47			

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN: MEMORIA Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

CULTIVOS DE REGADÍO: RENTA ANUAL

MARGEN BRUTO POTENCIAL MEDIO (€/ha)	10.531,21
(GG + CI) / MB	83,68%
Media (GG + CI)	7.578,47
SUBVENCIONES	0,00
Margen neto medio potencial (€/m2)	7.578,47
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	0,7578

HORTÍCOLA DE SECANO

	MARGEN BRUTO MEDIO (€/ha)			
Tomate, habas, trigo, barbecho pastizal	11.600,00	191,69	444,29	35,96
Melón, garbanzos, cebada, barbecho pastizal	4.140,04	144,77	184,32	35,96
Sandía, lenteja, triticale, barbecho pastizal	3.150,00	435,00	377,58	35,96
Pimiento, avena forraje, avena, barbecho	4.060,00	378,90	203,00	35,96
MARGEN BRUTO MEDIO (€/ha)	5.737,51	287,59	302,30	35,96

MARGEN BRUTO POTENCIAL ROTACIÓN

	Rotación 1	Rotación 2	Rotación 3	Rotación 4
MARGEN BRUTO POTENCIAL (€/ha)	3.067,99	1.126,27	999,64	1.169,47
MARGEN BRUTO POTENCIAL MEDIO (€/ha)	1.590,84			

HORTÍCOLA DE SECANO

VALOR ANUAL	VALOR MEDIO GASTOS GENERALES Y COSTES INDIRECTOS						
	10.408	10.676	17.059	18.737	20.430	19.689	31.160
Margen neto	445,01	391,41	329,24	311,14	255,38	260,38	362,54
GG + CI	190,62	155,39	72,11	-17,14	13,86	12,03	83,75
(GG + CI) / MB	371,61	334,72	379,99	425,31	318,71	299,58	336,19
GASTOS GENERALES Y COSTES INDIRECTOS	83,50%	85,52%	115,41%	136,69%	124,80%	115,06%	92,73%
MARGEN NETO EXPLOTACION REGADÍO (MAGRAMA 2016 a 2022)				PROMEDIO	107,67%		
GASTOS GENERALES Y COSTES INDIRECTOS (MAGRAMA 2016 a 2022)				PROMEDIO	72,95		

CULTIVOS DE SECANO

	RENTA ANUAL
MARGEN BRUTO POTENCIAL MEDIO (€/ha)	1.590,84
(GG + CI) / MB	107,67%
Media (GG + CI)	72,95
SUBVENCIONES	85,00
Margen neto medio potencial (€/m2)	157,95
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	0,0158

RENTA POTENCIAL CEREAL DE SECANO

CULTIVOS	Anual (€/ha)
Trigo. Labor secano	184,32
Cebada. Labor secano	377,58
Triticale. Labor secano	203,00
Veza-avena (forraje)	302,30
Zulla (enclova)	316,46
MEDIA MARGEN BRUTO	893,20
SUBVENCIONES	418,51
Margen neto medio potencial (€/m2)	893,20
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	0,0893

PASTOS E IMPRODUCTIVOS

MARGEN BRUTO MEDIO	Anual (€/ha)
Rotación 2	1.126,27
Rotación 3	999,64
Rotación 4	1.169,47
PROMEDIO M.B.	1.098,46
% de mejora media produc.	20%
MB gracias al barbecho	219,69

RENTA POTENCIAL PASTOS E IMPRODUCTIVOS (*)

CULTIVOS	Anual (€/ha)
Barbecho pastizal	162,40
MEDIA MARGEN BRUTO	162,40
SUBVENCIONES	85,00
Margen neto medio potencial (€/m2)	247,40
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	0,0247

(*). Descanso de la tierra entre cultivos. Su beneficio redunda en la producción posterior de cultivos en rotación. Se toma el valor promedio de repercusión de mejora de productividad en los cultivos de cereal de secano en un promedio de 3 años. Se toma el valor representativo de las rotaciones 2, 3 y 4 al soler asociarse a las prácticas prolongadas de barbecho.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN: MEMORIA Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

RENTA POTENCIAL EXPLOTACIONES FORESTALES

APROVECHAMIENTOS	Anual (€/ha)
Producción media forestal (Pino carrasco T/Ha.año)	4,50
Ingresos medios madera (30 €/T)	135,00
Coste medios madera (20 €/T)	-90,00
Margen neto medio potencial (€/ha)	45,00
RENTA UNTARIA ANUAL (€/m2)	0,0045

Cálculo medio de las obligaciones del Estado a 30 años:

Obligaciones del Estado (*)	
2.021	1,24%
2.022	2,79%
2.023	4,02%
PROMEDIO	2,68%

(*). Obligaciones a 30 años.

Correctores según tipos de cultivo y localización.

A tal efecto, a consecuencia de que el párrafo 1º, apartado b, del artículo 12 y el anexo I del Reglamento de valoraciones de la LS, aprobado por el RD 1492/2011, fueron anulados por el TC en la sentencia 689, de 8 de junio de 2020, no son de aplicación los coeficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales. No obstante, existen en las Illes Balears los coeficientes oficiales que se determinaron mediante la resolución del presidente de FOGAIBA de 13 de diciembre de 2023 (BOIB n. 172, de 21.12.23) por lo que adoptan los siguientes coeficientes:

TIPO DE CULTIVO	CORRECTOR
Tierras de labor seco y explotaciones cinegéticas extensivas	0,49
Tierras de labor de regadío	0,78
Hortalizas al aire libre	0,78
Cultivos protegidos de regadío	0,78
Frutales cítricos	0,61
Frutales no cítricos	0,72
Víñedo	0,59
Olivar	0,43
Platanera	0,75
Prados naturales de seco	0,39
Prados naturales de regadío	0,39
Pastizales	0,51
Otras explotaciones agropecuarias	0,64
Explotaciones forestales	0,58

r2 = r1.Cc	r1	Cc	r
r1/prado = r1.Cc	2,74%	0,39	1,069%
r2/secano = r2.Cc	2,74%	0,49	1,343%
r3/huerto = r3.Cc	2,74%	0,78	2,137%

Cálculo del corrector de localización:

ACCESIBILIDAD A POBLACIÓN Y DISTANCIA A CENTROS DE ACTIVIDAD

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN: MEMORIA Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

ACCESIBILIDAD POBLACIÓN

Según fórmula: $u1=1+(P1+P2/3) \times 1/1.000.000$

P1: nº habitantes núcleos situados a menos de 4 km en línea recta.

P2: nº habitantes núcleos situados a más de 4 km y menos de 40 km o 50 minutos de trayecto.

Población (habitantes)	6.838,00	
	Menos de 4 km	Más de 4 km
	6.838,00	65.614,00

Accesibilidad población **1,0287**

A CENTROS DE ACTIVIDAD

Proximidad a: centros comunicaciones y transporte, puertos, aeropuertos, estaciones de tren, grandes complejos urbanizados, etc.

Según fórmula: $u2=1,6-0,01 \times d$

d: distancia en kilómetros no superior a 60 km.

Distancia a centro actividad (< 60 Km) **12,08**

Accesibilidad a centros de actividad **1,4792**

EN ENTORNOS SINGULARES

Proximidad a terrenos de valor cultura, ambiental, histórico, arqueológico, científico o paisajístico y red natura 2000.

Según fórmula: $u3=1,1+0,1 \times (p+t)$

p: coeficiente ponderación según calidad ambiental o paisajística.

t: coeficiente ponderación según régimen de usos y actividades.

Valoración calidad ambiental o paisajística **1,50** Entre 0 y 2

Valoración régimen de usos y actividades (*) **2,00** Entre 0 y 7

Coficiente por situación en entorno singular **1,4500**

(*) Si los terrenos permiten un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan su valor

PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD A POBLACIÓN Y DISTANCIA A CENTROS DE ACTIVIDAD



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN: MEMORIA Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

ACCESIBILIDAD A POBLACIÓN

MENOS DE 4 Km	POBLACIÓN	PORCENTAJE	CORRECCIÓN	1.000,00
Ninguno	6.838,00	100,00%	6.838,00	6,84
ENTRE 4 Y 40 Km				
TODOS LOS MUNICIPIOS	POBLACIÓN	PORCENTAJE	CORRECCIÓN	1.000,00
Sant Joan de Labritja	6.838,00	0,00%	0,00	0,00
Santa Eulària des Riu	41.228,00	100,00%	41.228,00	41,23
Sant Antoni de Portmany	28.237,00	100,00%	28.237,00	28,24
Eivissa	51.996,00	100,00%	51.996,00	52,00
Sant Josep de sa Talaia	29.506,00	100,00%	29.506,00	29,51
TOTAL	157.805,00		150.967,00	150,97

DISTANCIA A CENTROS DE ACTIVIDAD

MENOS DE 60 Km	DISTANCIA	PORCENTAJE	CORRECCIÓN	1.000,00
Sant Joan de labritja	4.300,00	100,00%	4.300,00	4,30
Santa Eulària des Riu	10.300,00	100,00%	10.300,00	10,30
Sant Antoni de Portmany	12.566,00	100,00%	12.566,00	12,57
Sant Antoni de Portmany	13.800,00	100,00%	13.800,00	13,80
Eivissa	11.621,00	100,00%	11.621,00	11,62
Sant Josep de sa Talaia	19.865,00	100,00%	19.865,00	19,87
TOTAL	72.452,00		72.452,00	12,08

CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN

CORRECTOR DE LOCALIZACIÓN

Accesibilidad poblacion	1,0287
A centros de actividad	1,4792
En entornos singulares	1,4500
Corrector promedio	2,2065
VALOR ADOPTADO	2,2

VALOR UNITARIO DEL SUELO	Renta anual	Valor capitaliz.	Valor del suelo	Coeficiente de localización	Valor unitario
	(€/m2)	(r1.Cc)	(Vsc-cultivo)		(€/m2)
Huerto regadío	0,7578	2,09%	36,21	2,20	79,66
Huerto secano	0,0893	1,31%	6,79	2,20	14,95
Cereal secano	0,0893	1,31%	6,79	2,20	14,95
Pastos improductivos	0,0247	1,31%	1,88	2,20	4,14
Explotaciones forestales	0,0045	1,56%	0,29	2,20	0,64

En base a los cálculos anteriores se realiza la siguiente valoración del suelo a expropiar a favor de la administración pública:

VALORACIÓN SUELO RÚSTICO		SUPERFICIE EXPROPIABLE		VALOR DEL RÚSTICO
FINCA	REFERENCIA CATASTRAL	Dentro ámbito	Fuera ámbito	
2	07050A019000380000OK	56,57		828,23
	07050A019000380001PL			
3	07050A019001030000OK	752,43		55.420,86
	07050A019001030001PL			
6	07050A019000400000OO	283,33		20.045,56
	07050A019000400001PP			
	07050A019000400002AA			
8	07050A019001020000OO	6,54	1,43	33,00
	07050A019001020001PP			
TOTAL		1.098,87	1,43	76.327,65

03. VALORACIÓN DE LAS CONTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES

La determinación del valor de las edificaciones e instalaciones existentes, según se ha señalado, se determina de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, es decir por su valor de reposición en función de su superficie y uso, corregido según su estado de conservación y antigüedad.

En este caso no se consideran ya que no afecta ninguna construcción existente.

04. VALORACIÓN DE LAS PLANTACIONES

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, estos se deben valorar según lo dispuesto en el Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre sobre seguros agrarios combinados y la Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo.

En este caso, no se han considerado.

05. RESUMEN DE LA VALORACIÓN

El resumen de la valoración del suelo más las construcciones e instalaciones existentes, considerando el incremento del 5% de premio de afección, según determina el artículo 47 de la LEF, incluido el valor de las servidumbres de uso público que obligatoriamente se constituyen, es el siguiente: SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL DIECIOCHO EUROS Y CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (**776.018.59 €**).

Sant Joan de Labritja, firmado en la fecha de la fecha electrónica.

ANEXO I
ESTUDIO DE MERCADO

VIVIENDAS PLURIFAMILIARES

MUESTRA 1		FECHA	16/08/2024
SITUACIÓN	C. Rector Xicu Torres, 20	Sant Joan	
DATOS DEL CATASTRO		1564309CD7216N0001ZS	
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.024	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	1
60	0	60	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO		1	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
60	395.000	6.583,33	-23.798 €
		Ascensor	
		Si	
		Instalaciones	
		Si	
		Piscina	
		Si	
		Terraza/jardin	
		Si	
Com. Agencia			
		5%	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/105524780/>

MUESTRA 2		FECHA	16/08/2024
SITUACIÓN	C. Rector Xicu Torres, 20	Sant Joan	
DATOS DEL CATASTRO		1564309CD7216N0001ZS	
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.024	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	3
145	0	145	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO		3	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
145	850.000	5.862,07	-23.798 €
		Ascensor	
		Si	
		Instalaciones	
		Si	
		Piscina	
		Si	
		Terraza/jardin	
		Si	
Com. Agencia			
		5%	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/105547124/>

MUESTRA 3		FECHA	16/08/2024
SITUACIÓN	C. Venda de cas Savions, 16	Sta. Gertrudis	
DATOS DEL CATASTRO		3882001CD6138S0013II	
AÑO CONSTRUCCIÓN		1.992	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	3
114	4	118	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO		2	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
119	790.000	6.638,66	0,00 €
		Ascensor	
		No	
		Instalaciones	
		Si	
		Piscina	
		Si	
		Terraza/jardin	
		Si	
Com. Agencia			
		5%	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/102166288/>

MUESTRA 4		FECHA	16/08/2024
SITUACIÓN	C. Pere de Portugal, 2	Sant Rafel	
DATOS DEL CATASTRO		1637001CD6113N0001MD	
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.024	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	1
49	0	49	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO		1	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
49	394.000	8.040,82	-23.797,67 €
		Ascensor	
		Si	
		Instalaciones	
		Si	
		Piscina	
		Si	
		Terraza/jardin	
		Si	
Com. Agencia			
		5%	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/104515732/>

MUESTRA 5		FECHA	16/08/2024
SITUACIÓN	C. Pere de Portugal, 2	Sant Rafel	
DATOS DEL CATASTRO		1637001CD6113N0001MD	
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.024	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	1
50	0	50	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO		1	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
50	405.000	8.100,00	-23.797,67 €
		Ascensor	
		Si	
		Instalaciones	
		Si	
		Piscina	
		Si	
		Terraza/jardin	
		Si	
Com. Agencia			
		5%	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/102643858/>

MUESTRA 6		FECHA	16/08/2024
SITUACIÓN	C. Isidor Macabich, 16	Sant Rafel	
DATOS DEL CATASTRO		1314818CD6113N0001TD	
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.023	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	1
95	0	95	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO		1	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
95	397.500	4.184,21	-23.797,67 €
		Ascensor	
		Si	
		Instalaciones	
		Si	
		Piscina	
		Si	
		Terraza/jardin	
		Si	
Com. Agencia			
		5%	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/105107852/>

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN: MEMORIA Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

MUESTRA 7		FECHA	16/08/2024
SITUACIÓN	C. Pintor Narcís Puget, 4		Sant Rafel
DATOS DEL CATASTRO		4251003CD5145S0001FO	
AÑO CONSTRUCCIÓN		1.990	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	3
105	0	105	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO		2	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
102	790.000	7.745,10	-23.797,67 €
			
Ascensor			
Si			
Instalaciones			
Si			
Piscina			
No			
Terraza/jardin			
Si			
Com. Agencia			
0%			

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/105253839/>

MUESTRA 8		FECHA	16/08/2024
SITUACIÓN	C. Isidor Macabich, 11		Sant Rafel
DATOS DEL CATASTRO		1239716CD6113N0005ZJ	
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.005	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	4
151	0	151	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO		4	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
200	750.000	3.750,00	-23.797,67 €
			
Ascensor			
Si			
Instalaciones			
Si			
Piscina			
No			
Terraza/jardin			
Si			
Com. Agencia			
5%			

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/103939934/>

MUESTRA 9		FECHA	16/08/2024
SITUACIÓN	C. del Pintor Vizcain, 13		Santa Eulària
DATOS DEL CATASTRO		3366012CD7136N0086UU	
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.010	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	3
79	17	96	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO		2	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
106	490.000	4.622,64	-23.797,67 €
			
Ascensor			
Si			
Instalaciones			
Si			
Piscina			
NO			
Terraza/jardin			
Si			
Com. Agencia			
5%			

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/104231918/>

MUESTRA 10		FECHA	16/08/2024
SITUACIÓN	C. de la Sèquia des Mallorquí, 5		Santa Eulària
DATOS DEL CATASTRO		2763508CD7126S0023TS	
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.008	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	4
112	16	128	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO		2	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
130	548.000	4.215,38	0,00 €
			
Ascensor			
Si			
Instalaciones			
Si			
Piscina			
No			
Terraza/jardin			
Si			
Com. Agencia			
0%			

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/105695249/>

ESTUDIO DE MERCADO DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA ZONA

	SITUACIÓN DE LAS MUESTRAS	
MUESTRA 1	C. Lugo, 14	Sant Josep
MUESTRA 2	C. de Segovia, 810	Santa Eulària
MUESTRA 3	Av Sant Agustí, 45	Sant Josep
MUESTRA 4	C. des Caló, 20	Sant Josep
MUESTRA 5	C. Madrid, 30	Sant Josep
MUESTRA 6	C. de Cèsar Puget Riquer	Santa Eulària
IDENTIFICACIÓN DE LAS MUESTRAS		
MUESTRA 1	https://www.idealista.com/inmueble/97801029/	
MUESTRA 2	https://www.idealista.com/inmueble/105597115/	
MUESTRA 3	https://www.idealista.com/inmueble/105597330/	
MUESTRA 4	https://www.idealista.com/inmueble/100425974/	
MUESTRA 5	https://www.idealista.com/inmueble/100743480/	
MUESTRA 6	https://www.idealista.com/inmueble/105390296/	

Fecha	Superficie	Valor venta	VUV
16/08/2024	20,00	26.500,00 €	1.325,00 €
16/08/2024	19,00	37.500,00 €	1.973,68 €
16/08/2024	22,19	42.000,00 €	1.892,74 €
16/08/2024	15,00	18.000,00 €	1.200,00 €
16/08/2024	15,00	21.000,00 €	1.400,00 €
16/08/2024	12,00	17.561,00 €	1.463,42 €
Localización	Configuración	Com. Agencia	Valor venta
1,00	1,00	5,00%	1.258,75 €
0,85	1,00	5,00%	1.593,75 €
1,00	1,00	5,00%	1.798,11 €
1,00	1,00	5,00%	1.140,00 €
1,00	1,00	5,00%	1.330,00 €
0,85	1,00	5,00%	1.181,71 €

VALOR MEDIO DE MERCADO	1.383,72 €
SUPERFICIE DE LA PLAZA TIPO	17,20
VALOR MEDIO DE LA PLAZA TIPO	23.797,67 €

ANEXO II RESUMEN DE LA VALORACIÓN

NÚM. FINCA	SUPERFICIES A EXPROPIAR		SUPERFICIES SERVIDUMBRE	TIPO DE SUELO	CALIFICACIÓN DEL SUELO	ZONA HOMOGÉNEA	APROVECHAMIENTO		VALOR ECONÓMICO DEL SUELO			P. AFECCIÓN 5%	VALOR DE EXPROPIACIÓN	VALOR DE LAS SERVIDUMBRE	VALOR FINAL EXPROPIACIÓN
	EN EL ÁMBITO	FUERA ÁMBITO					(m2/m2)	(m2/s)	VALOR UNIT.	C.C.	TOTAL				
1	214,83	0,00	82,17	URBANO	Vial	EP2	1,00	214,83	702,98 €	1	151.021,19 €	7.551,06 €	158.572,25 €	23.105,55 €	181.677,80 €
2	56,57	0,00	0,00	RÚSTICO	Vial	--	0,00	0,00	14,64 €	1	828,23 €	41,41 €	869,64 €	0,00 €	869,64 €
3	752,43	0,00	0,00	RÚSTICO	Vial	--	0,00	0,00	73,66 €	1	55.420,86 €	2.771,04 €	58.191,90 €	0,00 €	58.191,90 €
4	16,36	0,00	0,00	URBANO	Vial	EP2	1,00	16,36	702,98 €	1	11.500,75 €	575,04 €	12.075,79 €	0,00 €	12.075,79 €
5	79,23	0,00	0,00	URBANO	Vial	CA2	1,20	95,08	892,59 €	1	84.863,89 €	4.243,19 €	89.107,08 €	0,00 €	89.107,08 €
6	283,33	0,00	0,00	RÚSTICO	Vial	--	0,00	0,00	70,75 €	1	20.045,56 €	1.002,28 €	21.047,84 €	0,00 €	21.047,84 €
7	74,13	0,00	0,00	URBANO	Vial	CA2	1,20	88,96	892,59 €	1	79.401,24 €	3.970,06 €	83.371,30 €	0,00 €	83.371,30 €
8	6,54	1,43	0,00	RÚSTICO	Vial	--	0,00	0,00	4,14 €	1	33,00 €	1,65 €	34,65 €	0,00 €	34,65 €
9	125,52	0,00	64,40	URBANO	Vial	CA2	1,20	150,62	892,59 €	1	134.445,48 €	6.722,27 €	141.167,75 €	27.591,74 €	168.759,49 €
10	136,09	6,96	0,00	URBANO	Vial	CA2	1,20	171,66	892,59 €	1	153.222,00 €	7.661,10 €	160.883,10 €	0,00 €	160.883,10 €
TOTAL	1.745,03	8,39	146,57					737,51			690.782,19 €	34.539,11 €	725.321,30 €	50.697,29 €	776.018,59 €