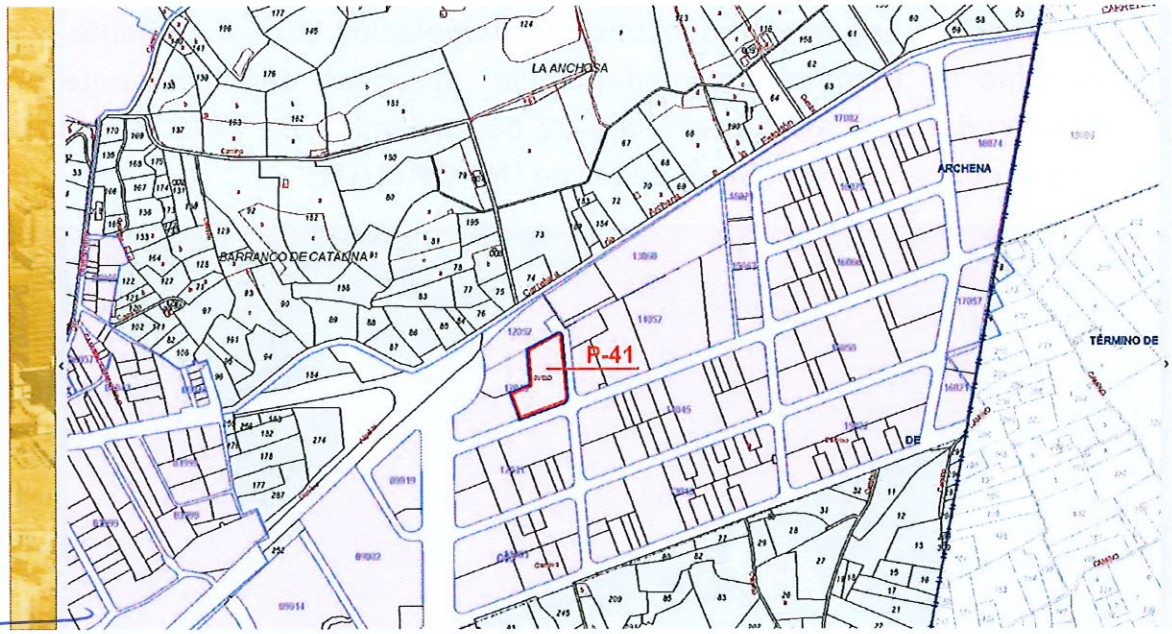
A requerimiento de la Sra. Alcaldesa del Ayuntamiento de Archena, y en relación con **la parcela nº 41B** —resultante de la división en dos lotes de la nº 41— del Polígono Industrial "La Capellanía – Fase II; Unidad de Actuación nº 1", según el Proyecto de Reparcelación correspondiente, y el "documento de rectificación y adaptación" aprobado definitivamente por Resolución de la Alcaldía con fecha 20 de noviembre de 2012, el técnico municipal que suscribe tiene el deber de **INFORMAR:**

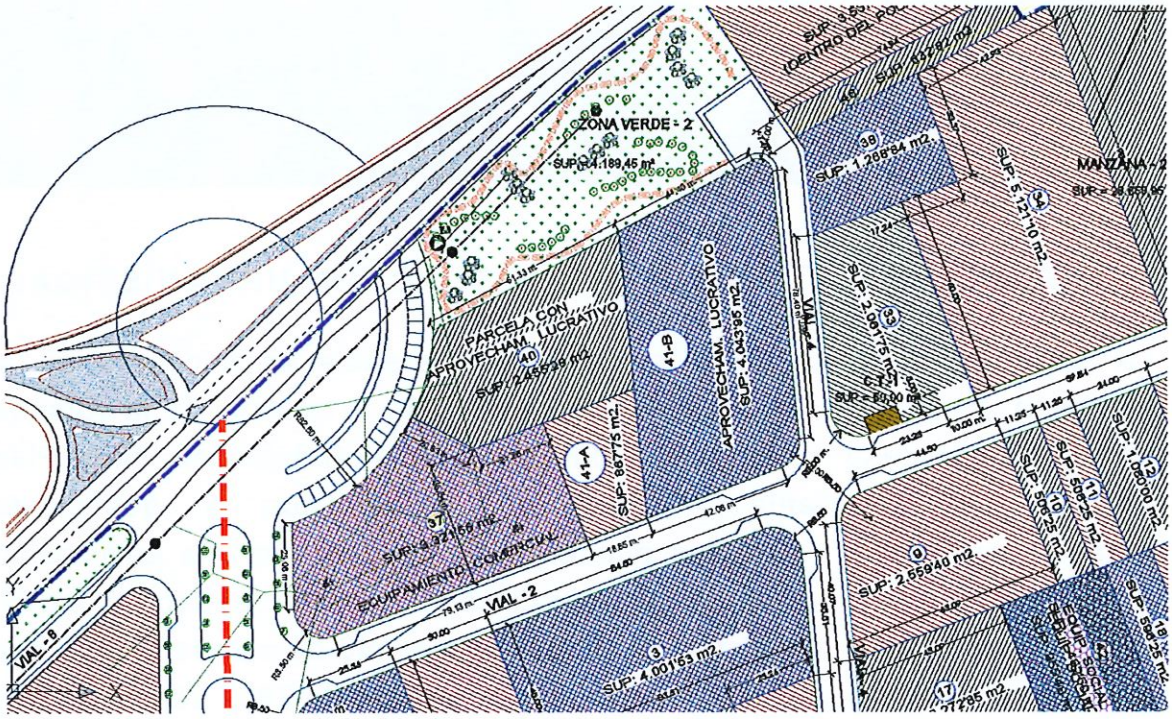
PRIMERO: EMPLAZAMIENTO Y SITUACIÓN URBANÍSTICA.

La ubicación concreta de la parcela de referencia se encuadra en la manzana ubicada al sur de la carretera RM-554, y al este de la rotonda principal de acceso al polígono industrial. Con el ámbito del citado Plan Parcial "La Capellanía – Fase II" desarrollado y gestionado urbanísticamente, las parcelas pueden considerarse con una calificación equivalente a Suelo Urbano y con la calificación propia del uso industrial, según la regulación urbanística de dicho instrumento de planeamiento, que le confiere (artº. 60; B.O.R.M. nº 28 de 2 de febrero de 2002 página 1720 y

AYUNTAMIENTO DE ARCHENA
OFICINA TECNICA

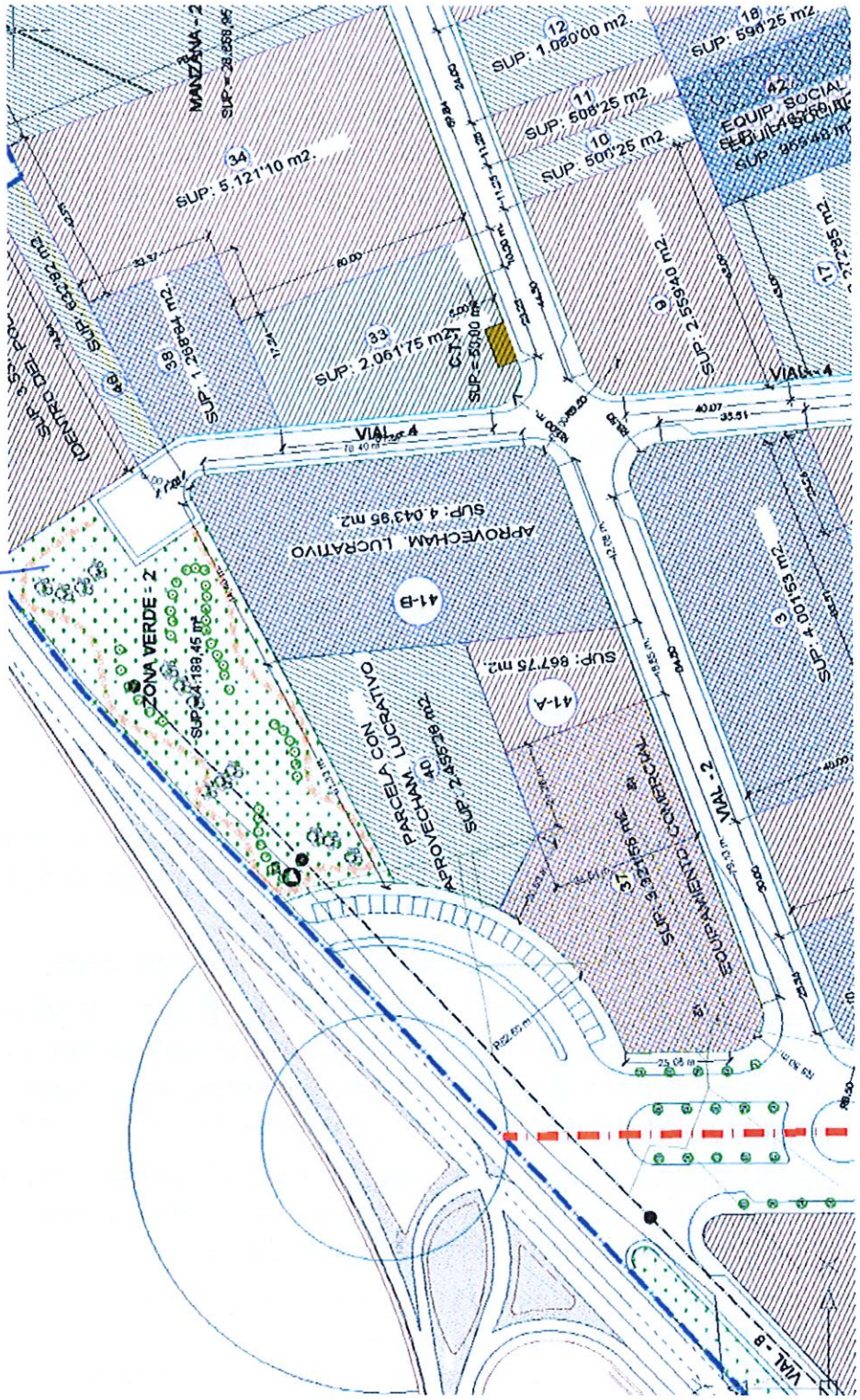
ss.) una ocupación máxima sobre rasante del 90%, y una edificabilidad, también sobre rasante, de 0'95 m2.t./m2.s., para uso dominante industrial.





AYUNTAMIENTO DE ARCHENA

CENTENARIO
INOCENCIO MEDINA VERA
1876 - 1918



AYUNTAMIENTO DE ARCHENA

C/. Mayor, 26 • Telf.: 968 67 00 00 • Fax: 968 67 19 76 • 30600 ARCHENA (MURCIA)

www.archena.es • N° Registro Entidad: 01300098 • C.I.F. P- 3000900-E

AYUNTAMIENTO DE ARCHENA
OFICINA TECNICA

Con ésto, si partimos de una superficie de 4.043'95 m.2., resultará un aprovechamiento urbanístico de 3.841'75 m2.t.; la parcela en cuestión, nº 41-B, contará con esta superficie y con una longitud de fachada de 42'08 m.l. a la calle Comunidad Valenciana, y con 78'40 m.l. a la calle Castilla y León, como lote resultante de la división de la parcela nº 41.

SEGUNDO: VALORACIÓN DEL SUELO POR EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

A) NORMATIVA Y FUNDAMENTOS LEGALES DE APLICACIÓN:

Para la realización de la presente valoración o tasación, se han tenido en cuenta los criterios establecidos por el conjunto de normas y disposiciones legales vigentes, a saber:

- 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 (B.O.E. nº 261, de 31 de octubre).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (B.O.E. nº 270, de 9 de noviembre de 2011).
- Reglamento de Gestión Urbanística (artículos vigentes).
- Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio (B.O.E. 22-VII-93), por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- Tasas anuales mínimas y primas de riesgo mínimas a los efectos de la valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras (Resolución de 20 de julio de 1999).
- Valoración de los bienes hipotecarios (Orden del Ministerio de Economía y Hacienda, de 27 de marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, que sustituye a la Orden Ministerial de 30 de noviembre de 1994; Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo —B.O.E. 9 de abril; corrección de errores B.O.E. 20 de mayo).

— Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales.

B) MÉTODO DE VALORACIÓN.

Según lo dispuesto por el artículo 37.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (R.D.L. 7/2015), el valor del suelo urbanizado resultará de aplicar la edificabilidad y el uso asignados por el planeamiento urbanístico al terreno o parcela en cuestión, mediante el valor de repercusión del suelo (según el uso correspondiente), determinado por el método residual estático; en el caso de no contar con edificabilidad o uso privado asignados 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.

Al resultado obtenido según lo expuesto en el párrafo anterior se le han de deducir los costes derivados de la urbanización precisa y no ejecutada, así como los costes de financiación, gestión y promoción.

En el mismo sentido se expresa el artículo 22 y sus concordantes del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, que determina que el valor del suelo urbanizado no edificado se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según los números 20 y 21 de su articulado, el valor de repercusión según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i . VRS_i,$$

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.

AYUNTAMIENTO DE ARCHENA
OFICINA TECNICA

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

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 metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado 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:

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.

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 metro cuadrado 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.

C) CALCULO DE LA VALORACIÓN.

En primer lugar se ha de estimar el valor de mercado de los inmuebles, cuya promoción sea la más probable, según el principio de mayor y mejor uso. Así pues, consideraremos naves industriales de tipo simple y características habituales (cubierta de chapa metálica sobre correas y cerchas metálicas; cerramiento de bloque de hormigón, revocado interiormente, y/o con paneles prefabricados de hormigón; solado continuo

AYUNTAMIENTO DE ARCHENA
OFICINA TECNICA

de hormigón; etc.), que en el entorno próximo constituyen una oferta que oscila entre 300 €./m2.c. del municipio de Ceutí y 375 €./m2.c. de los de Lorquí y Molina de Segura, pudiendo estimar un valor medio de mercado de unos 337'50 €./m2.c. Además, consideraremos, como en muchos de los casos ejecutados en este Plan Parcial, que el adquirente puede construir en el 100% de la parcela un sótano para destinar a garaje o a otros usos, con un precio de venta inferior al de la nave, que puede concretarse en 300 €/m2.

En segundo lugar evaluaremos el coste de ejecución material de los inmuebles supuestos, para cada tipo de uso, según datos habituales de mercado:

Nave Industrial: Vc = 225 €/m^2.c.
Garaje u otros usos en semisótano: Vc = 200 €/m^2.c.

Por tanto, aplicando a cada uso la fórmula que indica el artículo 21 del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo para el **método residual estático:** **VRS = (Vv / K) – Vc**

1.- Nave Industrial:
VRS = (337'50 €/m2.c. / 1'20) – 225'00 €/m2.c. =56'25 €/m2.c.

2.- Garaje u otros usos en semisótano:
VRS = (300'00 €/m^2.c. / 1'20) – 200'00 €/m2.c. =50'00 €/m^2.c.

Una vez obtenido este valor, se ha de multiplicar por el aprovechamiento urbanístico (edificabilidad neta) que corresponda a los terrenos:

Nave Industrial:
56'25 €/m2.c. x 0'95 m2.t/m2.s. =53'4375 €/m2.s.

Garaje u otros usos en semisótano:
50'00 €/m2.c. x 1'00 m2.t/m2.s =50'0000 €/m2.s.

El Valor unitario del Suelo **Vs,** ascendería a:
53'4375 €/m2.s. + 50'0000 €/m2.s. =**100'4375 €/m2.s.**

Aplicando estos valores unitarios a la parcela de referencia, obtendríamos:

4.043'95 m.2. de superficie x 100'4375 €/m2.s. = **406.164'23 € (I.V.A. e impuestos, aparte).**

Al resultado obtenido según lo que expusimos con anterioridad se le han de deducir, en su caso, los costes derivados de la urbanización precisa y no ejecutada, así como los costes de financiación, gestión y promoción de la urbanización; dado que la parcela en cuestión se halla en una urbanización totalmente gestionada desde el punto de vista urbanístico, no procede descontar a su valor ningún gasto por partida alguna de obras de urbanización.

Por tanto, el valor de la parcela en cuestión (nº 41-B de la Unidad de Actuación nº 1 del Polígono Industrial "La Capellanía – Fase II") será de **CUATROCIENTOS SEIS MIL, CIENTO SESENTA Y CUATRO EUROS, CON VEINTITRÉS CÉNTIMOS DE EURO** (I.V.A. y otros impuestos, aparte).

Es todo lo que se tiene el deber de informar a los efectos oportunos; la Corporación Municipal, con su superior criterio, y a la vista del oportuno informe jurídico, decidirá lo que estime más conveniente.

En Archena, a diez de octubre de dos mil diecinueve.

Fdo: Diego Sánchez Marín.
Arquitecto Municipal.

AYUNTAMIENTO DE ARCHENA
OFICINA TECNICA

AYUNTAMIENTO DE MOGEDA
SECRETARIA