

INFORME SOBRE VALOR DE LA FINCA URBANA Nº  
8300211VL5880S0001MP. SITO CALLE LAS DAMAS Nº 1. FRESNO DE  
CANTESPINO. SEGOVIA.  
RELATIVO AL PROCEDIMIENTO EXPROPIACION, PARA FIJAR  
JUSTIPRECIO.  
EXPROPIADA: DOÑA JULIANA ILLANA ALCOL  
TERMINO MUNICIPAL DE FRESNO CANTESPINO. SEGOVIA.

TOMAS SANZ ARRANZ  
ARQUITECTO  
CANTALEJO JUNIO 2010

## **0. OBJETO.**

De conformidad con el artículo 139 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 419 del Decreto 22/2004 que aprueba su Reglamento se elabora el presente informe sobre el valor de la finca identificada en el Registro de la Propiedad de Segovia con el números 8300211VL5880S0001MP, a fin de determinar el justiprecio de la misma relativo al procedimiento de expropiación forzosa que pretende realizar el Ayuntamiento de Fresno de Cantespino.

## **1. DOCUMENTACION.**

La documentación facilitada, es la siguiente:

- Se ha efectuado visita de inspección ocular de la finca.
- Se ha utilizado en la valoración, la normativa urbanística de las NN.SS. de Planeamiento Municipal de Fresno de Cantespino, la ficha catastral de la finca y el valor de bienes inmuebles urbanos por precios medios de mercado elaborado por la Consejería de Hacienda de la Junta de Castilla y León.

## **2. NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN.**

La normativa urbanística de aplicación en el término municipal de Fresno de Cantespino en el momento de inicio del expediente de expropiación (Aprobación Inicial del documento de modificación Puntual de NN.SS.), esta compuesta por:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y su modificación.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y su modificación.
- Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

## **3. NORMATIVA DE VALORACION DE APLICACIÓN.**

- Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.
- Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

#### **4. IDENTIFICACION.**

##### **4.1. INMUEBLE.**

La parcela, conforma una disposición irregular, pudiendo asimilarse a un trapecio, teniendo un ancho muy estrecho.

La parcela tiene fachada a dos calles, con un frente de parcela hacia la calle de su situación de 4,60 m. y hacia la calle de La Miel, de unos 5,60 m. Se encuentra sin edificar.

##### **4.2. UBICACIÓN Y REFERENCIA CATASTRAL.**

La parcela se sitúa en la calle Damas n<sup>o</sup> 1, con referencia catastral 8300211VL5880S0001MP. Colinda en la medianera con el inmueble donde se ubica la Casa Consistorial..

##### **4.3. DATOS REGISTRALES.**

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Riaza al Folio 79 del Tomo 587 del Ayuntamiento de Fresno de Cantespino, Finca número 3.699, en pleno dominio de Doña Juliana Illana Alcol por título de herencia.

##### **4.4. SUPERFICIES.**

Superficie de suelo catastral de la finca: 72,00 m<sup>2</sup>s.

Superficie que figura en el Registro de la Propiedad: unos 100,00 m<sup>2</sup>

Superficie real de la finca: 72,00 m<sup>2</sup>s.

**TOTAL SUPERFICIE PARCELA: 72,00 m2s**

##### **4.5. NORMATIVA URBANISTICA.**

En cuanto a la normativa de aplicación consideramos la aplicable a fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Fresno de Cantespino, solicitando el Ayuntamiento la incoación de expediente de expropiación y fijación y pago de justiprecio en fecha junio de 2010.

Como se ha dicho anteriormente, el solar esta afectado por las NN.SS.

Según se desprende de las NN.SS. la parcela objeto de la valoración, se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado, no estando incluida en ninguna unidad de actuación.

Observando la calificación urbanística de dicha parcela, se aprecia que esta calificada como uso residencial, asignando la normativa urbanística coeficiente de edificabilidad a dicho ámbito (2,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s).

En relación a las determinaciones establecidas en la LUCYL y RUCYL, se hacen las siguientes consideraciones:

La parcela objeto de la valoración, no se encuentra afectada por ninguna unidad de actuación. En efecto, el artículo 12 LUCYL como en el artículos 26 RUCYL, establece la necesidad de delimitar sectores para obtener dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución de cargas y beneficios, como es el caso en que nos encontramos, no existe tal delimitación.

#### **A. 12.1.b). LUCYL.**

*b) Suelo urbano no consolidado, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano. En particular, se incluirán en esta categoría:*

*1º. Los terrenos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación*

#### **A.26.1.a). RUCYL**

*a) Los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación.*

Por otra parte, debemos de hacer referencia a los artículos 40 y 42 RUCYL en donde se definen los derechos de los propietarios de suelo urbano consolidado como de suelo urbano no consolidado:

**A.40.1.b). 2º RUCYL:** *Suelo urbano consolidado.*

*Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre las parcelas que resulten de una actuación aislada. Cuando no sean posibles dichas opciones deben ser compensadas mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo.*

**A. 42.1.b).3º RUCYL: Suelo urbano no consolidado.**

*Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre las parcelas que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo.*

Por ultimo es de destacar también el artículo 190 RUCYL, en donde define el procedimiento para obtener los sistemas generales, así como las dotaciones urbanísticas públicas, dado que nos encontramos en el precitado artículo.

**A. 190 RUCYL: Obtención de suelo para dotaciones urbanísticas.**

*Los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas pueden ser obtenidos:*

- a) *Por cesión gratuita, mediante alguno de los procedimientos regulados en los artículos 211 a 222 para las actuaciones aisladas y 233 a 276 para las actuaciones integradas, y de acuerdo a las normas señaladas en el artículo 207.*
- b) **Por expropiación forzosa, mediante los procedimientos previstos en la legislación del Estado y de forma complementaria en los artículos 223 a 227 para las actuaciones aisladas y 277 a 283 para las actuaciones integradas.**
- c) *Por ocupación directa, mediante el procedimiento previsto en los artículos 228 a 232.*

En relación la legislación estatal básica, el Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, es de aplicación el Artículo 24, Valoración en el suelo urbanizado:

1. **Para la valoración del suelo urbanizado que no esté edificado, o en que la edificación existentes o en curso de ejecución es ilegal o se encuentre en situación de ruina física:**
  - a) *Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.....*

**4.6. CARACTERISTICAS, LOCALIDAD Y ENTORNO**

- LOCALIDAD:  
TIPO DE NÚCLEO: RURAL  
ACTIVIDAD DOMINANTE: SERVICIOS

POBLACIÓN: 281 HABITANTES.

- SIGNIFICACION:  
TIPO: URBANO  
CONSOLIDACIÓN: 100%  
DESARROLLO: ACTIVO.  
CARACTERIZACIÓN: RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS.  
ANTIGÜEDAD MEDIA DE LOS EDIFICIOS DEL ENTORNO: 35-50 AÑOS.  
CARÁCTER DEL ENTORNO: VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS, II PLANTAS.
- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:  
PAVIMENTACIÓN: SI  
RED SANEAMIENTO: SI  
RED ALUMBRADO PÚBLICO: SI  
RED DE ENERGIA ELECTRICA: SI  
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA: SI  
RED DE GAS NATURAL: SI  
RED TELECOMUNICACIONES: SI  
JARDINES: SI  
ENCINTADO DE ACERAS: SI
- DOTACIONES URBANÍSTICAS:  
COMERCIAL: ESCASO  
ESCOLAR: MALO  
SANITARIO: MALO  
APARCAMIENTOS: SUFICIENTE  
COMUNICACIONES: BUENO
- CALIDAD DE UBICACIÓN:  
CALIDAD DE LA UBICACIÓN: BUENA

#### **4.7. CONDICIONES URBANISTICAS DE LA PARCELA.**

- CLASIFICACION URBANISTICA: SUELO URBANO CONSOLIDADO.
- CONDICION DE SOLAR: CUMPLE CON LAS CONDICIONES DE SOLAR.
- CALIFICACION URBANISTICA SEGÚN NN.SS.: RESIDENCIAL
- INCLUIDA EN UNIDAD DE GESTION: NO.
- USO CARACTERISTICO DEL AREA: RESIDENCIAL.
- TIPOLOGIA DEL PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA: NN.SS.
- ORDENANZA DE APLICACIÓN: ORDENANZA NUEVA EDIFICACION EN NUCLEO TRADICIONAL

## **5. PROCESO DE VALORACION.**

### **5.1. CONSIDERACIONES PREVIAS.**

La normativa a aplicar en el proceso de valoración está compuesta por el Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo; Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes así como la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

### **5.2. SUPERFICIE OBJETO DE LA VALORACION.**

La superficie de suelo objeto de la valoración asciende a 72,00 m<sup>2</sup>s.

### **5.3. METODOLOGIA.**

1. Según se establece en el **Artículo 24 Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo:**

*“24.1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:*

- a) ***Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.***

*Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.*

El citado artículo 24.1 del RD. Ley 8/2007 sigue la misma línea argumental del antiguo artículo 29 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones. Que reconoce que en estos supuestos de obtención de terrenos por expropiación para la ubicación de sistemas generales, el aprovechamiento lucrativo que hay que tomar como referencia es el que se le asigna en la propia normativa urbanística.

Para evaluar el aprovechamiento de la superficie de suelo a expropiar se atenderá al Artículo 24 RD. Ley 8/2007, dado que nos encontramos en suelo urbano consolidado con la calificación de Residencial, es decir a dicha parcela las NN.SS. le atribuye aprovechamiento urbanístico lucrativo privado

**Artículo 24.1 a) del RD. Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.** Valor del suelo en los supuestos de existencia de aprovechamiento.

***a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.***

Más adelante se especifica el método de valoración a aplicar en su apartado 1. ***b): Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual.***

2. En relación a la **Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos** para ciertas finalidades financieras, debemos de considerar lo siguiente:

**Artículo 3, apartados b), c), e), h), i)**, se tienen en cuenta a la hora de la valoración:

**b) Principio de finalidad según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.**

**c) 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, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.**

.....

**e) Principio de proporcionalidad, según el cual los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de la valoración, así como su singularidad en el mercado.**

.....

**h) Principio de temporalidad, según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.**

**i) Principio de transparencia, según el cual el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas**

En relación al **Artículo 4**, se hace referencia a los niveles de urbanización de los terrenos que son objeto de la valoración. Realizada visita de inspección se observa que la parcela se puede considerar incluida dentro del NIVEL URBANISTICO I.

En el RD. Ley 8/2007, de Suelo, se establece como método de valoración el correspondiente al **Método Residual Estático**.

#### **5.4. APROVECHAMIENTOS DEL USO PREDOMINANTE.**

USO PREDOMINANTE DE LA PARCELA OBJETO DE LA EXPROPIACION:  
**RESIDENCIAL**

El aprovechamiento que se le debe asignar a la superficie de suelo a expropiar objeto de la valoración, tomaremos el que se le asigna las NN.SS. que es la Ordenanza Nueva Edificación en Núcleo Tradicional

#### **Dimensiones de las parcelas:**

Frente mínimo de las parcelas a vía pública será de 4,00 m. y la superficie mínima será de 60,00 m<sup>2</sup>s.

#### **Ocupación de la parcela:**

No se indica

#### **Alturas:**

La altura máxima a línea de cornisa será de 7,00 m. (Baja+1) y bajo cubierta.

**Edificabilidad:** 2,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

Superficie suelo a expropiar: 72,00 m<sup>2</sup>s

Uso predominante Sector: Residencial

Aprovechamiento lucrativo (edificabilidad): Superficie suelo x Edificabilidad =  
72,00 m<sup>2</sup>s x 2,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s = 144,00 m<sup>2</sup>c

**Edificabilidad lucrativa sobre rasante: 144,00 m<sup>2</sup>c. sobre rasante.**

**No se considera la edificabilidad lucrativa bajo rasante**

**EDIFICABILIDAD TOTAL = 144,00 m<sup>2</sup>c**

**Coefficiente edificabilidad = 144,00 m<sup>2</sup>c / 72,00 m<sup>2</sup>s = 2,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s**

## 6. CALCULO DEL VALOR URBANISTICO DE LA PACRELA.

En el **Método Residual Estático** es de aplicación según la Orden ECO/805/2003, que en su Artículo 42 establece la Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento estático en correlación con el Artículo 18, apartados 2 y 3, obtenemos lo siguiente:

$$F = VM \times (1-b) - \sum Ci$$

**F: Valor del terreno o suelo. Valor unitario de repercusión.**

**VM: Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado**

**b: Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno**

**$\sum Ci$ : Cada uno de los pagos necesarios considerados. Suma de los costes de construcción ( coste unitario de construcción; beneficio del constructor; gastos generales del constructor y gastos generales de la promoción)**

- Valor del inmueble (Valor en venta) en la zona objeto de la expropiación: Consideramos la construcción de un edificio entre medianeras para vivienda unifamiliar de **1.048,32 €/m<sup>2</sup>c.**
- Coste de construcción del m<sup>2</sup>c de vivienda: modulo precio construcción para Segovia impuesto por la Orden EHA/1213/2005 de 26 de abril, que fija el Módulo Básico de Construcción **550 €/m<sup>2</sup>c.**
- Honorarios, Licencias, Seguros..... 14% sobre 550 €/m<sup>2</sup>c: **77,00 €.**
- Gastos generales + Beneficio Promoción 16%+6% sobre 550 €/m<sup>2</sup>c: **121,00 €**
- Comercialización + Financiación (22%+12%) sobre 550 €/m<sup>2</sup>c: 187 € sobre esta cantidad calculamos el 8% (3%+5%): **14,96 €.**
- Beneficio de la Promoción 20% sobre el precio valor de repercusión del producto inmobiliario.
- Repercusión coste urbanización: 50 €/m<sup>2</sup>s. 50 €/m<sup>2</sup>s / 2,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s = **25,00 €/m<sup>2</sup>c.** Costes de urbanización necesarios para realizar la edificabilidad prevista.

$$F = VM \times (1-b) - \sum Ci$$

$$F = 1.048,32 (1 - 0,8) - (550,00+77,00+121,00+14,96+25,00)$$

$$F = 838,66 - 787,96 = 50,70 \text{ €/m}^2\text{c}$$

$$F = 50,70 \text{ €/m}^2\text{c (Valor unitario de suelo por cada m}^2\text{c).}$$

**EDIFICABILIDAD TOTAL = 144,00 m<sup>2</sup>c**

Coeficiente =  $144,00 \text{ m}^2\text{c} / 72 \text{ m}^2\text{s} = 2,00 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$

**VALOR SUELO PARCELA:**

F (valor terreno) x edificabilidad =  $50,70 \text{ €/m}^2\text{c} \times 2,00 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} = 101,40 \text{ €/m}^2\text{s}$ .

**VALORACION SUELO EXPROPIAR:**

Superficie suelo expropiar x Valor suelo parcela:  $72,00 \text{ m}^2\text{s} \times 101,40 \text{ €/m}^2\text{s} = 7.300,80.-\text{€}$

Valor suelo €/m<sup>2</sup>s =  $7.300,80.-\text{€} / 72,00 \text{ m}^2\text{s} = 101,40.-\text{€/m}^2\text{s}$

Aplicando el Artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa y el Reglamento:  
*“En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículo anteriores, un 5 por 100 como premios de afección”.*

**Premio de afección 5% sobre 7.300,80.-€ = 365,04.-€**

**TOTAL: 7.300,80.-€ + 365,04.-€ = 7.665,84.-€**

**VALOR TOTAL PARCELA: 7.665,84.-€**

## **7. JUSTIPRECIO PROPUESTO**

**VALOR DE EXPROPIACION:**

El Valor Básico de la expropiación según VALOR URBANÍSTICO ascendería a 7.665,84.-€.

**PROPUESTA TOTAL JUSTIPRECIO: 7.665,84.-€**

CANTALEJO JUNIO 2010  
TOMAS SANZ ARRANZ  
ARQUITECTO

