

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LA  
ACTUACIÓN NO SISTEMÁTICA ANS/3.PA  
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
PLANEAMIENTO DE ANDRATX  
MEMORIA  
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

Antonio Ramis Ramos  
ARQUITECTO

Passeig d'Es Born, 15, 4E  
07012 - PALMA  
[ramis.antonio@gmail.com](mailto:ramis.antonio@gmail.com)

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LA ACTUACIÓN NO SISTEMÁTICA ANS/3.PA DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ANDRATX**

**MEMORIA**

**ÍNDICE**

1. INTRODUCCIÓN
2. OBJETO Y ÁMBITO DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN
3. LEGISLACIÓN APLICABLE
4. PLANEAMIENTO MUNICIPAL
5. PARCELAS AFECTADAS
6. CRITERIOS DE VALORACIÓN

**ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

# PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LA ACTUACIÓN NO SISTEMÁTICA ANS/3.PA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ANDRATX

## MEMORIA

### 1. ANTECEDENTES

Este proyecto tiene por objeto la expropiación de la ANS/3.PA de las NN.SS. de planeamiento de Andratx, aprobadas definitivamente con prescripciones el 5 de mayo de 2023 (BOIB n. 62, de 13.05.23), que se encuentra situada en la calle Isaac Peral del Port d'Andratx.

Todo el suelo a expropiar es el formado por la finca registral: 18138 de Andratx. Inscrita en el tomo: 5138, libro: 375, folio: 154, inscripción: 2, con la siguiente descripción:

*“URBANA: Porción de terreno sita en término de Andratx, señalada con el número sesenta y uno de la calle Isaac Peral. Ocupa una superficie de TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y UN METROS OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS; lindante: por su frente o Norte, Calle Isaac Peral, mediante en parte con finca de Juan Calafell Martorell; derecha, entrando u Oeste, con propiedad de herederos de Margarita Valent-Tomabona; izquierda o Este, propiedad de herederos de Francisco Pujol Jofre; y por fondo o Sur, con finca de que se segrega, registral 1759. Referencia Catastral 7473218DD4777S. No consta coordinada gráficamente con el Catastro.”*

Cargas:

Afección a la revisión del Impuesto, por plazo de 5 años, de fecha 03.07.19, según nota puesta al margen de la inscripción 2ª.

Dicha finca registral, incluida en el ámbito de la ANS/3P.A, se corresponde con las siguientes 65 fincas catastrales:

747321SDD4777S0001EJ	7473218DD4777S0023LP	7473218DD4777S0045SE
7473218DD4777S0002RK	7473218DD4777S0024BA	7473218DD4777S0046DR
7473218DD4777S0003TL	7473218DD4777S0025ZS	7473218DD4777S0047FT
7473218DD4777S0004YB	7473218DD4777S0026XD	7473218DD4777S0048GY
7473218DD4777S0005UZ	7473218DD4777S0027MF	7473218DD4777S0049HU
7473218DD4777S0006IX	7473218DD4777S0028QG	7473218DD4777S0050FT
7473218DD4777S0007OM	7473218DD4777S0029WH	7473218DD4777S0051GV
7473218DD4777S0008PQ	7473218DD4777S0030MF	7473218DD4777S0052HU
7473218DD4777S0009AW	7473218DD4777S0031QG	7473218DD4777S0053JI
7473218DD4777S0010OM	7473218DD4777S0032WH	7473218DD4777S0054KO
7473218DD4777S0011PQ	7473218DD4777S0033EJ	7473218DD4777S0055LP
7473218DD4777S0012AW	7473218DD4777S0034RK	7473218DD4777S0056BA
7473218DD4777S0013SE	7473218DD4777S0035TL	7473218DD4777S0057ZS
7473218DD4777S0014DR	7473218DD4777S0036YB	7473218DD4777S0062XD
747321SDD4777S0015FT	7473218DD4777S0037UZ	7473218DD4777S0059MF
7473218DD4777S0016GV	7473218DD4777S0038IX	7473218DD4777S0060ZS
7473218DD4777S0017HU	7473218DD4777S0039OM	7473218DD4777S0061XD
7473218DD4777S0018JI	7473218DD4777S0040UZ	7473218DD4777S0062MF
747321SDD4777S0019KO	7473218DD4777S0038IX	7473218DD4777S0063QG
7473218DD4777S0020HU	7473218DD4777S0039OM	7473218DD4777S0064WH
7473218DD4777S0021JI	7473218DD4777S0043PO	7473218DD4777S006SEJ
7473218DD4777S0022KO	7473218DD4777S0044AW	

Dichas fincas catastrales se corresponden a las entidades con uso de aparcamientos, comercios y viviendas de fecha de construcción 1990, aunque realmente nunca se llegaron a construir.

### 2. OBJETO Y ÁMBITO DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

## 2.1. Objeto.

El objeto de este proyecto es la obtención por expropiación del suelo privado, que, según lo previsto en las NN.SS., se ha incluido en el ámbito de la ANS/31.PA, para su destino como aparcamiento público (PA·A).

## 2.2. Ámbito.

La superficie a expropiar, según los datos catastrales, es de: 3.273 m<sup>2</sup> y, según el Registro, de: 3.271 m<sup>2</sup>.

La cartografía de las NN.SS., según medición, determinan que su superficie es de 3.267 m<sup>2</sup> que es la que adopta a efectos de esta expropiación.

## 3. 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 Andratx, aprobadas definitivamente con prescripciones el 5 de mayo de 2023 (BOIB n. 62, de 13.05.23).

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 servicios 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.*

*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.*

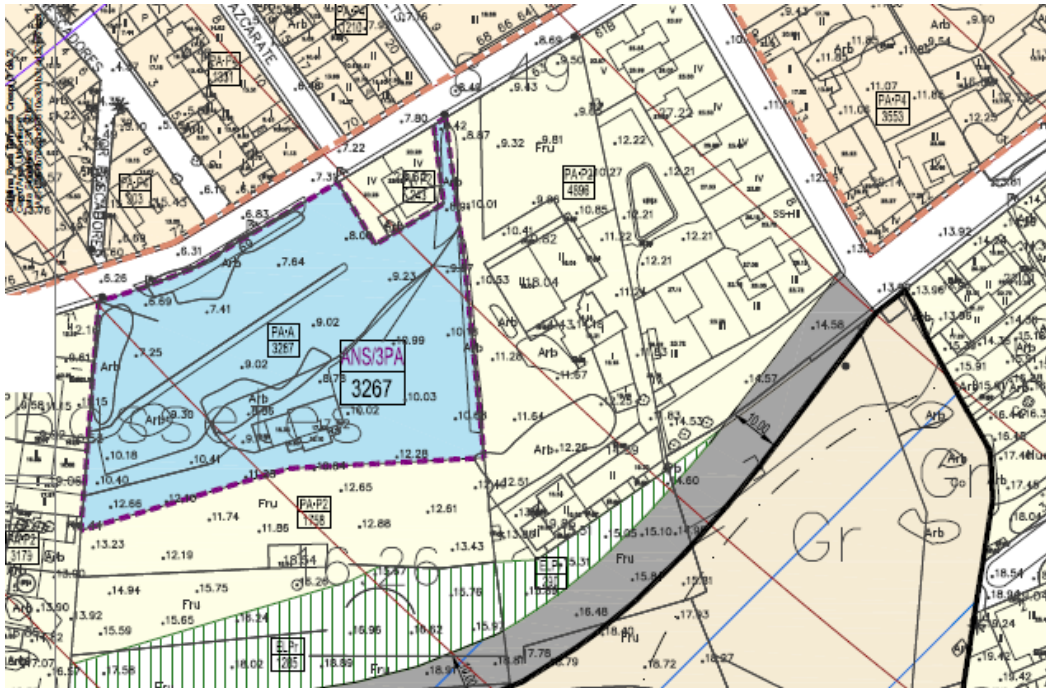
*2. La delimitación de la unidad de actuación o de las zonas o áreas en los supuestos previstos en las letras b), d) y e) del apartado 1 anterior, como también la lista de las personas titulares y la descripción concreta e individualizada de los bienes y los derechos objeto de expropiación en el resto 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.”*

#### **4. PLANEAMIENTO MUNICIPAL**

El planeamiento municipal vigente son las Normas Subsidiarias de planeamiento de Andratx, aprobadas definitivamente con prescripciones el 5 de mayo de 2023 (BOIB n. 62, de 13.05.23).



Situación de la ANS/3.PA en las NN.SS. (plano: O-PA-1-14).

Dichas NN.SS. califican esta parcela como aparcamiento público deportivo (PA·A) a obtener por expropiación, e incluido dentro del ámbito de la ANS/3.PA, según la siguiente ficha:

ANS/3PA	TIPUS	Superficie	
USOS NO LUCRATIUS	SG A	m2	
Superficie		3.267,00	
ÀMBIT		<b>3.267,00</b>	
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació		
PROGRAMACIÓ	1r quadrienni		
OBSERVACIONS: Port d'Andratx: carrer Isaac Peral.			

La calificación urbanística de equipamiento en el núcleo de Andratx se regula en el artículo 207 de las normas urbanísticas según los siguientes parámetros:

#### 1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>
- b) Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 80%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 2,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- f) Altura reguladora máxima: 10 m
- g) Altura total máxima: 13 m
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 3 (PB+2PP)
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 2
- j) Tipo de ordenación:  
Aislada: si  
Entre medianeras: sí  
Adosada sólo a una medianera: sí
- k) Retranqueos:  
A vial y a ELP: --

A los linderos laterales: --

Al lindero de fondo: --

l) Área ajardinada mínima: 20 %, con su 50% de cobertura arbórea.

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Prohibido	
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Prohibido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Prohibido	
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
Espacios libres	Estaciones de servicios	Prohibido	
	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

## 5. PARCELAS AFECTADAS

De acuerdo con este proyecto de expropiación y según medición topográfica sobre la cartografía de las NN.SS., la superficie de la parcela afectada por el ámbito de la ANS/3.PA es la siguiente: 3.267 m<sup>2</sup>, que comprende la finca registral: 18138 en su integridad.

En cuanto a las parcelas catastrales, según se ha expuesto en el apartado 1, son las formadas por 65 fincas que también son objeto de esta expropiación.

## 6. CRITERIOS DE VALORACIÓN

El estudio económico del planeamiento municipal califica el suelo incluido en el ámbito de la ANS/3.PA, como “*actuaciones en suelo urbano a obtener por expropiación*”, con una superficie total de 3.267 m<sup>2</sup> y un valor de expropiación, antes de aplicar el 5% de premio de afección, de 2.581.081,59 €, según los siguientes cuadros justificativos:

APROFITAMENT DE LA ZONA HOMOGÈNIA	ZONA HOMOGÈNIA		EDIFICAB. (m2/m2)		ZONA HOMOGÈNIA		EDIFICAB. (m2/m2)		EDIFICAB. MITJANA	
	AN·P2	AN·P2	AN·P2	AN·P2	AN·P2	AN·P2	AN·P2	AN·P2	AN·P2	AN·P2
Andratx: prolongació carrer Menedez y Pelayo.	AN·P2	AN·P2	1,20	1,20	AN·P2	AN·P2	1,20	1,20	1,20	1,20
Andratx: connexió carrer Larache i carrer Tarragona.	AN·P2	AN·P2	1,20	1,20	AN·P2	AN·P2	1,20	1,20	1,20	1,20
Sa Coma: carrer s'Estanyera i C. Pere Seriol.	SC·U1	SC·U1	0,66	0,66	SC·U1	SC·U1	0,66	0,66	0,66	0,66
S'Arracó: carrer Porvenir	SA·U3	SA·U3	0,60	0,60	SA·U3	SA·U3	0,60	0,60	0,60	0,60
Sant Elm: carrer Eolo	SE·U2	SE·U2	1,20	1,20	SE·U2	SE·U2	1,20	1,20	1,20	1,20
Sant Elm: cra Sant Elm a s'Arracó.	SE·A	SE·A	0,05	0,05	SE·A	SE·A	0,05	0,05	0,05	0,05
Port d'Andratx: carrer Puig de s'Espart.	PA·U1	PA·U1	0,33	0,33	PA·U1	PA·U1	0,33	0,33	0,33	0,33
Port d'Andratx: carrer Isaac Peral.	PA·P2	PA·P2	0,66	0,66	PA·P2	PA·P2	0,66	0,66	0,66	0,66
Port d'Andratx: carrer Llevant.	PA·P1	PA·P1	0,66	0,66	PA·P1	PA·P1	0,66	0,66	0,66	0,66
Port d'Andratx: urbanització d'Alt Andratx.	PA·P1	PA·P1	0,66	0,66	PA·P1	PA·P1	0,66	0,66	0,66	0,66
Port d'Andratx: urbanització La Mola	PA·U1	PA·U1	0,33	0,33	PA·U1	PA·U1	0,33	0,33	0,33	0,33

SITUACIÓ	SISTEMA DE GESTIÓ	TIPUS ACTUAC.	SUPERFICIE m2	APR. TEÒRIC m2/m2	VRS €/m2	COST EXPR. €	AGENT INVERSOR	PROGRAM. EXPROP.	COST TOTAL €
Andratx: prolongació carrer Menedez y Pelayo.	Expropiació	ANS/2A	316,00	1,20	443,29	168.095,57	Ajuntament	1r quadrienni	168.095,57
Andratx: connexió carrer Larache i carrer Tarragona.	Expropiació	ANS/5A	962,00	1,20	443,29	511.733,98	Ajuntament	1r quadrienni	511.733,98
Sa Coma: carrer s'Estanyera i C. Pere Seriol.	Expropiació	ANS/3SA	1.008,00	0,66	434,55	289.098,75	Ajuntament	2n quadrienni	289.098,75
S'Arracó: carrer Porvenir	Expropiació	ANS/3SA	306,00	0,60	814,79	149.594,53	Ajuntament	2n quadrienni	149.594,53
Sant Elm: carrer Eolo	Expropiació	ANS/1SE	67,00	1,20	1.823,17	146.583,11	Ajuntament	2n quadrienni	146.583,11
Sant Elm: cra Sant Elm a s'Arracó.	Expropiació	ANS/3SE	358,00	0,05	1.657,43	29.668,00	Ajuntament	2n quadrienni	29.668,00
Port d'Andratx: carrer Puig de s'Espart.	Expropiació	ANS/1PA	2.535,00	0,33	2.255,62	1.886.938,91	Ajuntament	2n quadrienni	1.886.938,91
Port d'Andratx: carrer Isaac Peral.	Expropiació	ANS/3PA	3.267,00	0,66	1.197,04	2.581.081,59	Ajuntament	2n quadrienni	2.581.081,59
Port d'Andratx: carrer Llevant.	Expropiació	ANS/4PA	882,00	0,66	1.197,04	696.820,92	Ajuntament	2n quadrienni	696.820,92
Port d'Andratx: urbanització d'Alt Andratx.	Expropiació	ANS/5PA	184,00	0,66	1.197,04	145.368,54	Ajuntament	1r quadrienni	145.368,54
Port d'Andratx: urbanització La Mola	Expropiació	ANS/6PA	200,00	0,33	2.255,62	148.870,92	Ajuntament	2n quadrienni	148.870,92
<b>TOTAL</b>			<b>10.085,00</b>			<b>6.753.854,81</b>			<b>6.753.854,81</b>
5% premi d'afeció			337.692,74						
<b>TOTAL COSTOS D'EXPROPIACIÓ</b>			<b>7.091.547,55</b>						

A los efectos del cálculo del valor de expropiación de los bienes y derechos afectados, consideramos, al igual que el estudio económico del planeamiento aprobado, el suelo en situación de urbanizado, por lo que 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 tasaré 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, al tratarse de una valoración por expropiación, el valor del suelo urbano será el resultante 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.

Ei = edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = 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:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V<sub>So</sub> = valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V<sub>S</sub> = 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 al hecho que se refiere este artículo se determinan en el anexo IV del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, es decir:

<b>PRIMA DE RIESGO</b>	<b>Porcentaje</b>
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.

Al tratarse de un suelo calificado como aparcamiento público, el valor unitario de repercusión será el equivalente al valor del suelo de la zona homogénea donde esté inserto que, en este caso, es la residencial plurifamiliar 2 (PA·P2) que tiene asignada una edificabilidad sobre rasante de: 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Andratx, firmado en la fecha de la firma electrónica.

## ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

### 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:

$$Vv' = Vv \cdot (1 - \beta \cdot F) / (1 - \beta_i \cdot F)$$

Siendo:

Vv': Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por m<sup>2</sup>

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.

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 las 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 1,2

Coeficiente moderador (M):

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

Superior hasta 2.000 m<sup>2</sup>: 1,00  
 Superficie entre 2.000 y 5.000 m<sup>2</sup>: 0,95  
 Superficie mayor de 5.000 m<sup>2</sup>: 0,85

Se adopta el coeficiente moderador: 0,95

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

CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (Vc)		€/m <sup>2</sup>
Coste unitario construcción		538,61
Coeficiente corrector por tipología y uso (1)	2,00	
Coeficiente de calidad (Q)	1,2	
Coeficiente moderador (M)	0,95	
Coste unitario de construcción corregido		1.228,03
Control de calidad	1,50%	18,42
Coste medidas seguridad y salud	2,00%	24,56
PEM (€/m <sup>2</sup> )		<b>1.271,01</b>
<b>BENEFICIO INDUSTRIAL Y GG</b>		
Beneficio industrial	13%	165,23
Gastos generales	6%	76,26
PEC (€/m <sup>2</sup> )		<b>241,49</b>
<b>HONORARIOS PROFESIONALES</b>		
Proyecto básico, de ejecución y dirección	7,60%	96,60
Estudio y coordinación seguridad y salud	1,14%	14,49
Dirección Técnica de la obra	2,28%	28,98
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.	0,05%	0,58
Proyecto y dirección actividad	0,08%	1,02
SUBTOTAL		<b>141,66</b>
<b>NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>		
Notaría	0,20%	3,03
Registro de la Propiedad	0,20%	3,03
SUBTOTAL		<b>6,05</b>
<b>LICENCIA Y TASAS</b>		
Licencia de obras	0,20%	2,54
ICIO	0,30%	3,81
Ocupación vía pública	0,10%	1,27
Tasa gestión residuos	0,10%	1,27
SUBTOTAL		<b>8,90</b>
<b>OTROS GASTOS NO RECUPERABLES</b>		
Topografía y estudio geotécnico	0,10%	1,27
OCT	0,50%	6,36
SUBTOTAL		<b>7,63</b>
<b>TOTAL Vc</b>		<b>1.676,74</b>

(1). Superficie de producto inmobiliario final sin comunidad.

106,92

0,9

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 de la parcela a valorar.

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

Superficie a expropiar: 3.267 m<sup>2</sup>

Edificabilidad teórica: 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima: 3.267 m<sup>2</sup> x 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>: 2.156,22 m<sup>2</sup>/t.

### 3. Valoración de la parcela destinada a aparcamiento público situada en suelo urbano.

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

Todas las muestras seleccionadas se encuentran en la misma zona 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:

USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR			DATOS DEL ANUNCIO		DATOS DEL CATASTRO	
MUESTRAS	SITUACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	Superficie	Valor venta	Vivienda (m <sup>2</sup> )	Comunidad
MUESTRA 1	Pz. Patrons Cristino, 6	7575503DD4777N0001QO	181,00	795.000,00	178,00	4,00
MUESTRA 2	C. Llampuga, 1	7667307DD4776N0016IR	118,00	935.000,00	119,00	14,00
MUESTRA 3	C. Isaac Peral, 52	7575810DD4777N0073IF	179,00	1.500.000,00	151,00	14,00
MUESTRA 4	C. Llampuga, 1	7667307DD4776N0050UE	95,00	545.000,00	85,00	10,00
MUESTRA 5	C. Sa Fàbrica, 12	7474506DD4777S0105GQ	303,00	990.000,00	195,00	68,00
MUESTRA 6	C. del Tord, 2	6379032DD4767N0037RO	100,00	985.000,00	89,00	10,00
MUESTRA 7	Av. Gabriel Roca, 2	7777707DD4777N0003KA	68,00	249.000,00	64,50	12,50
MUESTRA 8	C. Brismar, 13	7574105DD4777S0004QB	104,00	548.000,00	94,00	11,00
MUESTRA 9	C. Sa Fàbrica, 12	7474506DD4777S0106HW	96,00	375.000,00	77,00	24,00
MUESTRA 10	C. Brismar, 7	7474506DD4777S0103DX	100,00	450.000,00	82,00	25,00

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	1.940	83	182,00	795.000,00	0,00	4.149,73 €
MUESTRA 2	95%	1	2.003	20	133,00	935.000,00	-29.516,38	6.467,74 €
MUESTRA 3	95%	1	1.994	29	165,00	1.500.000,00	-29.516,38	8.466,42 €
MUESTRA 4	100%	1	2.003	20	95,00	545.000,00	-29.516,38	5.426,14 €
MUESTRA 5	95%	1	1.991	32	263,00	990.000,00	-29.516,38	3.469,43 €
MUESTRA 6	95%	1	2.008	15	99,00	985.000,00	-29.516,38	9.168,78 €
MUESTRA 7	100%	1	1.990	33	77,00	249.000,00	0,00	3.233,77 €
MUESTRA 8	95%	1	2.005	18	105,00	548.000,00	0,00	4.958,10 €
MUESTRA 9	95%	1	1.989	34	101,00	375.000,00	0,00	3.527,23 €
MUESTRA 10	100%	1	1.991	32	107,00	450.000,00	0,00	4.205,61 €

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

COEFICIENTES CORRECTORES DE LAS MUESTRAS									
MUESTRAS	Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad (*)	β	Gravámenes	
MUESTRA 1	0,95	1,00	0,90	1,00	1,15	1,15	0,7595	1,00	
MUESTRA 2	0,80	1,05	0,85	0,80	1,00	1,00	0,1200	1,00	
MUESTRA 3	0,95	1,00	0,90	0,90	1,10	1,05	0,1871	1,00	
MUESTRA 4	0,80	1,05	0,90	0,80	0,95	1,00	0,1200	1,00	
MUESTRA 5	0,95	1,00	0,80	1,00	1,20	1,05	0,2112	1,00	
MUESTRA 6	0,80	1,05	0,80	0,80	0,95	1,00	0,0863	1,00	
MUESTRA 7	0,80	0,90	1,00	1,00	0,90	1,10	0,2195	1,00	
MUESTRA 8	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	1,10	0,1062	1,00	
MUESTRA 9	0,95	1,00	0,80	1,00	1,00	1,10	0,2278	1,00	
MUESTRA 10	0,95	1,00	0,80	1,00	1,00	1,05	0,2112	1,00	

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

MUESTRAS	Conservación			Coeficiente de homogen.	VALOR MEDIO HOMOGENEIZADO			Muestras rechazadas
	β	F=Vc/VM	∑		Valor (VU)	Coeficiente	VUH	
			0,4198					
MUESTRA 1	0,7595	0,42	1,4684	1,6603	4.149,73	1,6603	6.889,92 €	
MUESTRA 2	0,1200	0,42	1,0531	0,6015	6.467,74	0,6015	3.890,45 €	
MUESTRA 3	0,1871	0,42	1,0853	0,9645	8.466,42	0,9645	8.166,27 €	
MUESTRA 4	0,1200	0,42	1,0531	0,6051	5.426,14	0,6051	3.283,11 €	
MUESTRA 5	0,2112	0,42	1,0973	1,0508	3.469,43	1,0508	3.645,71 €	
MUESTRA 6	0,0863	0,42	1,0376	0,5299	9.168,78	0,5299	4.858,69 €	
MUESTRA 7	0,2195	0,42	1,1015	0,7852	3.233,77	0,7852	2.539,05 €	
MUESTRA 8	0,1062	0,42	1,0467	0,9326	4.958,10	0,9326	4.623,91 €	
MUESTRA 9	0,2278	0,42	1,1058	0,9244	3.527,23	0,9244	3.260,74 €	
MUESTRA 10	0,2112	0,42	1,0973	0,8757	4.205,61	0,8757	3.682,75 €	
VALOR MEDIO DE MERCADO							<b>3.993,71 €</b>	07/12/2023

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
<b>VALOR MEDIO DE MERCADO A LA FECHA DE LA VALORACIÓN</b>	07/12/2023	3.993,71 €	0,00%

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 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 segunda residencia, resulta el siguiente valor del suelo:

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	€/m2	Valor total
Vv: valor venta del uso considerado	3.993,71	(€)
K: coeficiente de ponderación de los GG	1,40	3.267,00
Vc: valor construcción del uso considerado	1.676,74	0,66
$VRS=(Vv / K) - Vc$	<b>1.175,91</b>	<b>2.535.518,52</b>
VRS MINIMO CONSIDERADO	599,06	15%

La valoración del suelo asciende a la cantidad de: dos millones quinientos treinta y cinco mil quinientos dieciocho euros y cincuenta y dos céntimos (2.535.518,52 €).

## VALORACIÓN DE LAS CONTRUCCIONES E INSTALACIONES

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 las edificaciones existentes son incompatibles con la ordenación.

## RESUMEN DE LA VALORACIÓN

La valoración a efectos de la expropiación de la parcela anteriormente señalada y que debe destinarse a aparcamiento público, aplicando el 5% de premio de afección, según determina el artículo 47 de la LEF, asciende a la cantidad de:

VALOR DE LA PARCELA A EXPROPIAR		
Valor de la parcela de aparcamientos		2.535.518,52 €
PREMIO DE AFECCIÓN	5%	126.775,93 €
<b>VALOR FINAL DE LA EXPROPIACIÓN</b>		<b>2.662.294,45 €</b>

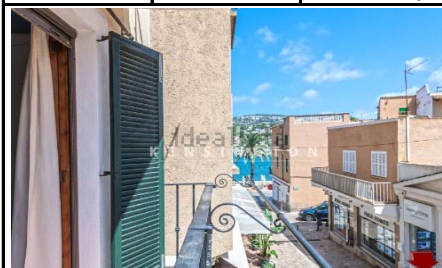
La valoración final del suelo, incluidas las construcciones, instalaciones y plantaciones, así como 5% de premio de afección, asciende a la cantidad de: **dos millones seiscientos sesenta y dos mil doscientos noventa y cuatro euros y cuarenta y cinco céntimos (2.662.294,45 €)**.

Andratx, firmado en la fecha de la fecha electrónica

## ANEXO I ESTUDIO DE MERCADO USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

### VIVIENDAS PLURIFAMILIARES

MUESTRA 1		FECHA	07/12/2023
SITUACIÓN   Pz. Patrons Cristino, 6			
DATOS DEL CATASTRO   7575503DD4777N0001QO			
AÑO CONSTRUCCIÓN		1.940	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	3
178	4	182	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO			
Superficie		Valor venta	VUV
181	795.000	4.392,27	Aparcamiento
Ascensor			
No			
Instalaciones			
No			
Piscina			
No			
Terraza/jardin			
Si			
Com. Agencia			
5%			



IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/99146225/>

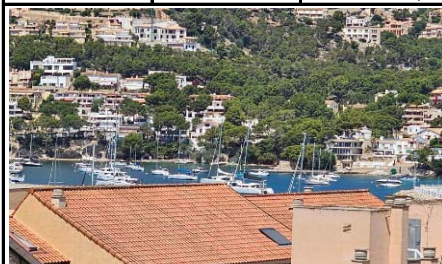
MUESTRA 2		FECHA	07/12/2023
SITUACIÓN   C. Llampuga, 1			
DATOS DEL CATASTRO   7667307DD4776N0016IR			
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.003	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	2
119	14	133	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO			
Superficie		Valor venta	VUV
118	935.000	7.923,73	Aparcamiento
Ascensor			
Si			
Instalaciones			
Si			
Piscina			
Si			
Terraza/jardin			
Si			
Com. Agencia			
5%			



IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/101118192/>

MUESTRA 3		FECHA	07/12/2023
SITUACIÓN   C. Isaac Peral, 52			
DATOS DEL CATASTRO   7575810DD4777N0073IF			
AÑO CONSTRUCCIÓN		1.994	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	4
151	14	165	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO			
Superficie		Valor venta	VUV
179	1.500.000	8.379,89	Aparcamiento
Ascensor			
Si			
Instalaciones			
Si			
Piscina			
No			
Terraza/jardin			
Si			
Com. Agencia			
5%			



IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/101966810/>

MUESTRA 4		FECHA	07/12/2023
SITUACIÓN   C. Llampuga, 1			
DATOS DEL CATASTRO   7667307DD4776N0050UE			
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.003	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	1
85	10	95	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO			
Superficie		Valor venta	VUV
95	545.000	5.736,84	Aparcamiento
Ascensor			
Si			
Instalaciones			
Si			
Piscina			
Si			
Terraza/jardin			
Si			
Com. Agencia			
0%			



IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/103039821/>

MUESTRA 5		FECHA	07/12/2023
SITUACIÓN   C. Sa Fàbrica, 12			
DATOS DEL CATASTRO   7474506DD4777S0105GQ			
AÑO CONSTRUCCIÓN		1.991	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	5
195	68	263	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO			
Superficie		Valor venta	VUV
303	990.000	3.267,33	Aparcamiento
Ascensor			
Si			
Instalaciones			
Si			
Piscina			
No			
Terraza/jardin			
Si			
Com. Agencia			
5%			



IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/98075378/>

MUESTRA 6		FECHA	07/12/2023
SITUACIÓN   C. del Tord, 2			
DATOS DEL CATASTRO   6379032DD4767N0037RO			
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.008	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	2
89	10	99	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO			
Superficie		Valor venta	VUV
100	985.000	9.850,00	Aparcamiento
Ascensor			
Si			
Instalaciones			
Si			
Piscina			
Si			
Terraza/jardin			
Si			
Com. Agencia			
5%			



IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/102272894/>

<b>MUESTRA 7</b>		FECHA	07/12/2023
SITUACIÓN	Av. Gabriel Roca, 2		
DATOS DEL CATASTRO		7777707DD4777N0003KA	
AÑO CONSTRUCCIÓN		1.990	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	2
65	13	77	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO		1	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
68	249.000	3.661,76	0,00 €
			Ascensor
			No
			Instalaciones
			Si
			Piscina
			No
			Terraza/jardin
			Si
			Com. Agencia
			0%


IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/94504513/>

<b>MUESTRA 8</b>		FECHA	07/12/2023
SITUACIÓN	C. Brismar, 13		
DATOS DEL CATASTRO		7574105DD4777S0004QB	
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.005	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	3
94	11	105	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO		2	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
104	548.000	5.269,23	0,00 €
			Ascensor
			Si
			Instalaciones
			No
			Piscina
			No
			Terraza/jardin
			Si
			Com. Agencia
			5%

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/102115590/>

<b>MUESTRA 9</b>		FECHA	07/12/2023
SITUACIÓN	C. Sa Fàbrica, 12		
DATOS DEL CATASTRO		7474506DD4777S0106HW	
AÑO CONSTRUCCIÓN		1.989	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	2
77	24	101	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO		2	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
96	375.000	3.906,25	0,00 €
			Ascensor
			Si
			Instalaciones
			No
			Piscina
			No
			Terraza/jardin
			Si
			Com. Agencia
			5%

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/102523108/>

<b>MUESTRA 10</b>		FECHA	07/12/2023
SITUACIÓN	C. Brismar, 7		
DATOS DEL CATASTRO		7474506DD4777S0103DX	
AÑO CONSTRUCCIÓN		1.991	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	3
82	25	107	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO		2	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
100	450.000	4.500,00	0,00 €
			Ascensor
			Si
			Instalaciones
			Si
			Piscina
			No
			Terraza/jardin
			Si
			Com. Agencia
			0%

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/101710264/>

#### ESTUDIO DE MERCADO DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA ZONA

	SITUACIÓN DE LAS MUESTRAS
MUESTRA 1	C. Sa Santona, 5 (Andratx)
MUESTRA 2	Port d'Andratx
MUESTRA 3	Peguera (Calvià)
MUESTRA 4	Santa Ponça (Calvià)
MUESTRA 5	C. Huguet des Far (Calvià)
MUESTRA 6	C. Rei Ferran II, 49 (Calvià)
IDENTIFICACIÓN DE LAS MUESTRAS	
MUESTRA 1	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/103254126/">https://www.idealista.com/inmueble/103254126/</a>
MUESTRA 2	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/99209767/">https://www.idealista.com/inmueble/99209767/</a>
MUESTRA 3	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/100702428/">https://www.idealista.com/inmueble/100702428/</a>
MUESTRA 4	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/99609940/">https://www.idealista.com/inmueble/99609940/</a>
MUESTRA 5	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/103196160/">https://www.idealista.com/inmueble/103196160/</a>
MUESTRA 6	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/103084349/">https://www.idealista.com/inmueble/103084349/</a>

Fecha	Superficie	Valor venta	VUV (€/m2)
07/12/2023	11,25	25.000,00 €	2.222,22 €
07/12/2023	625,00	620.000,00 €	992,00 €
07/12/2023	14,00	35.000,00 €	2.500,00 €
07/12/2023	9,00	13.000,00 €	1.444,44 €
07/12/2023	200,00	210.000,00 €	1.050,00 €
07/12/2023	24,00	58.000,00 €	2.416,67 €
Localización	Configuración	Com. Agencia	Valor venta
1,20	1,00	5,00%	2.533,33 €
1,00	1,20	5,00%	1.130,88 €
1,10	1,00	5,00%	2.612,50 €
1,10	1,00	5,00%	1.509,44 €
1,10	1,10	5,00%	1.206,98 €
1,10	1,05	5,00%	2.651,69 €

VALOR MEDIO DE MERCADO (€/m2)	1.940,80 €
SUPERFICIE DE LA PLAZA TIPO (m2)	15,21
VALOR MEDIO DE LA PLAZA TIPO	<b>29.516,38</b>