

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LA  
ACTUACIÓN NO SISTEMÁTICA ANS/2A  
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
PLANEAMIENTO DE ANDRATX  
MEMORIA  
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

Antonio Ramis Ramos  
ARQUITECTO



# **PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LA ACTUACIÓN NO SISTEMÁTICA ANS/2A 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/2A DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ANDRATX

## MEMORIA

### 1. ANTECEDENTES

Este proyecto tiene por objeto la expropiación de la ANS/2A 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), y modificación 3/2024, aprobada el 26 de febrero de 2026 (BOIB n. 33, de 14.03.26) que se encuentra situada en la calle sa Taulera, 15 de Andratx.

El suelo por expropiar es el formado por parte de la finca catastral: 0107721DD5800N0001UJ, de 385 m2 de superficie y sin edificar.

Finca registral: 7837 de Andratx. Inscrita en el tomo: 5755, libro: 498, folio: 4, inscripción: 6, con la siguiente descripción:

*“URBANA: Solar con una superficie de CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS, sito en término municipal de Andratx, calle sa Taulera, número 15, cuyos linderos son: Norte, dicha calle; Sur, tierra de Antonio Bosch Vicens; Este, camino propiedad de Elke Sievering y Oeste, con propiedad de Juana, Pilar y Sebastián Llompart Calafell.”*

Titulares Registrales:

Juan José Gutiérrez García: pleno dominio de una mitad indivisa.

Margarita Enseñat Balaguer: pleno dominio de una mitad indivisa.

Cargas:

*“Por razón de su procedencia, servidumbre de senda a favor de la finca 2143: según inscripción 1ª.*

*Afección a la revisión del impuesto, por plazo de 4 años, de fecha 13-06-2002, según nota puesta al margen de la inscripción 3ª. Afección caducada, pendiente de cancelación registral.*

*Afección a la revisión del impuesto, por plazo de 4 años, de fecha 24-06-2002, según nota puesta al margen de la inscripción 4ª. Afección caducada, pendiente de cancelación registral.*

*Afección a la revisión del impuesto, por plazo de 4 años, de fecha 29-08-2002, según nota puesta al margen de la inscripción 5ª. Afección caducada, pendiente de cancelación registral.*

*Afección a la revisión del impuesto, por plazo de 4 años, de fecha 20-02-2003, según nota puesta al margen de la inscripción 6ª. Afección caducada, pendiente de cancelación registral.”*

### 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/2A, para su destino como vial público.

#### 2.2. Ámbito.

La superficie objeto de expropiación, según el planeamiento, es de 221,91 m2 y, según, medición topográfica de: 219 m2. Superficie que se 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) y modificación 3/2024, aprobada el 26 de febrero de 2026 (BOIB n. 33, de 14.03.26).

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.*

*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.

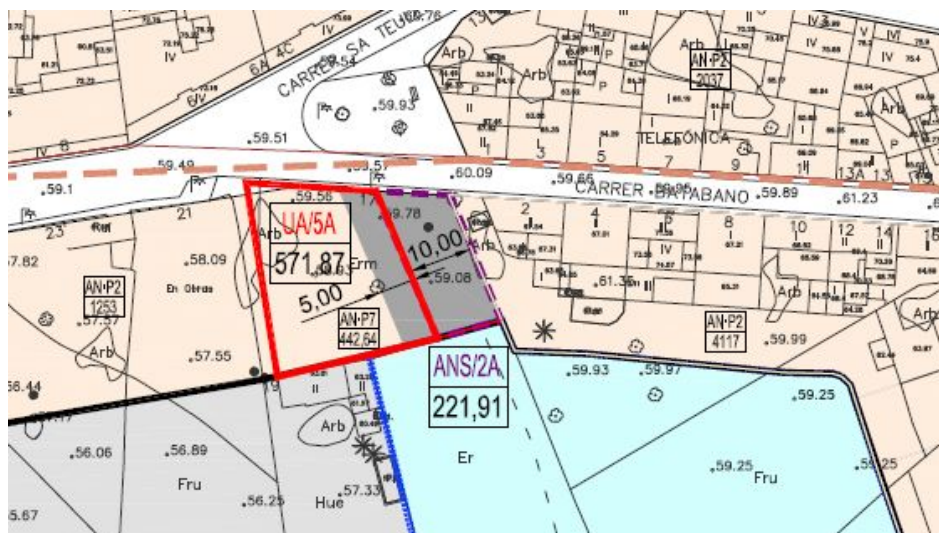
3. La aprobación de un plan urbanístico o la declaración de la existencia de alguno de los supuestos del apartado 1 anterior determinará la declaración de la utilidad pública.

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) y su modificación aprobada el 26 de febrero de 2026 (BOIB n. 33, de 14.03.26).





Situación de la ANS/2.A en las NN.SS.

Dichas NN.SS. califican esta parcela como vial público a obtener por expropiación, e incluido dentro del ámbito de la ANS/2.A, según la siguiente ficha:

|                                      |               |                   |        |
|--------------------------------------|---------------|-------------------|--------|
| <b>ANS/2A</b>                        | <b>TIPO</b>   | <b>Superficie</b> |        |
| <b>USOS NO LUCRATIVOS</b>            | <b>Vial</b>   | <b>m2</b>         |        |
| Superficie                           |               |                   | 221,91 |
| AMBITO                               |               |                   | 221,91 |
| APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO         |               | 0,00              |        |
| SISTEMA DE GESTIÓN                   | Expropiación  |                   |        |
| PROGRAMACIÓN                         | 1r cuatrienio |                   |        |
| <b>OBSERVACIONES:</b>                |               |                   |        |
| Andratx: accés al carrer sa Teulera. |               |                   |        |

## 5. PARCELAS AFECTADAS

De acuerdo con este proyecto de expropiación y según medición topográfica, la superficie de parte de la parcela afectada por el ámbito de la ANS/2.A es la siguiente: 219 m2, que comprende parte de la finca registral de origen.

## 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 219 m2 y un valor de expropiación, antes de aplicar el 5% de premio de afección, de 199.143,98 € (696,99 €/m2), según los siguientes cuadros justificativos:

| COSTOS D'EXPROPIACIÓ EN SOL URBA                       | SISTEMA DE GESTIÓ | TIPUS ACTUAC | SUPERFICIE m2    | APR. TEORIC m2/m2 | VRS €/m2 | COST EXPR. €        | AGENT INVERSOR | PROGRAM. EXPROPIACIÓ | COST TOTAL €        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|--------------|------------------|-------------------|----------|---------------------|----------------|----------------------|---------------------|
| Andratx: accés al carrer sa Teulera.                   | Expropiació       | ANS/2A       | 238,10           | 1,20              | 696,99   | 199.143,98          | Ajuntament     | 1r quadrienni        | 199.143,98          |
| Andratx: connexió carrer Larache i carrer l'aragonesa. | 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/3SC      | 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: c/ra 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     | 1r 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>10.007,10</b> |                   |          | <b>6.784.903,23</b> |                |                      | <b>6.784.903,23</b> |
| 5% premi d'afecció                                     |                   |              |                  |                   |          |                     |                |                      | 339.245,16          |
| <b>TOTAL COSTOS D'EXPROPIACIÓ</b>                      |                   |              |                  |                   |          |                     |                |                      | <b>7.124.148,39</b> |

En todo caso, dicho valor debe revisarse dado que la superficie del planeamiento respecto de la del plano topográfico levantado es superior, así como el valor de expropiación como consecuencia del tiempo transcurrido.



| SISTEMA DE GESTIÓ                                    |             | TIPUS ACTUAC. | SUPERFICIE m2 | APR. TEÓRIC m2/m2 | VRS €/m2 | COST EXPR. € | AGENT INVERSOR | PROGRAM. EXPROP. | COST TOTAL € |
|------------------------------------------------------|-------------|---------------|---------------|-------------------|----------|--------------|----------------|------------------|--------------|
| SÒL URBÀ                                             |             |               |               |                   |          |              |                |                  |              |
| COST D'EXPROPIACIÓ EN SÒL URBÀ                       |             |               |               |                   |          |              |                |                  |              |
| SITUACIÓ                                             |             |               |               |                   |          |              |                |                  |              |
| Andratx: accés al carrer sa Teulera.                 | Expropiació | ANS/2A        | 238,10        | 1,20              | 698,99   | 199.143,98   | Ajuntament     | 1r quadrienni    | 199.143,98   |
| 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'Estantyera i C. Pere Seriol.       | Expropiació | ANS/3SC       | 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        | 0,66              | 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: ora 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     | 1r 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   |
| TOTAL                                                |             |               | 10.007,10     |                   |          | 6.784.903,23 |                |                  | 6.784.903,23 |
| 5% premi d'afecció                                   |             |               |               |                   |          | 339.245,16   |                |                  |              |
| TOTAL COSTOS D'EXPROPIACIÓ                           |             |               |               |                   |          | 7.124.148,39 |                |                  |              |

| SÒL URBÀ                                             |           | Tipus d'actuació | Superfície (m2) | Modul COAIB (€/m2) | Percentatge corrector | PEM (€) | Seguritat i salut | BI + GG 19,00% | PEC (€) | Altres despeses 0,40% | TOTAL COSTS    |
|------------------------------------------------------|-----------|------------------|-----------------|--------------------|-----------------------|---------|-------------------|----------------|---------|-----------------------|----------------|
| COST EXECUCIÓ DE LES ACTUACIONS AÏLLADES             |           |                  |                 |                    |                       |         |                   |                |         |                       |                |
| Andratx: accés al carrer sa Teulera.                 | Vial      |                  | 238,10          | 463,69             | 25,00%                | 115,92  | 1,16              | 22,03          | 139,11  | 0,56                  | 33.253,86 €    |
| Andratx: connexió carrer Larache i carrer Tarragona. | Vial      |                  | 962,00          | 463,69             | 25,00%                | 115,92  | 1,16              | 22,03          | 139,11  | 0,56                  | 134.356,22 €   |
| Sa Coma: carrer s'Estantyera i C. Pere Seriol.       | SG-ELP    |                  | 1.008,00        | 463,69             | 12,50%                | 57,96   | 0,58              | 11,01          | 69,55   | 0,28                  | 70.390,37 €    |
| S'Arracó: carrer Porvenir                            | SG-SA-ELP |                  | 306,00          | 463,69             | 12,50%                | 57,96   | 0,58              | 11,01          | 69,55   | 0,28                  | 21.368,50 €    |
| Sant Elm: carrer Eolo                                | Vial      |                  | 67,00           | 463,69             | 25,00%                | 115,92  | 1,16              | 22,03          | 139,11  | 0,56                  | 9.357,45 €     |
| Sant Elm: ora Sant Elm a s'Arracó.                   | Vial      |                  | 358,00          | 463,69             | 25,00%                | 115,92  | 1,16              | 22,03          | 139,11  | 0,56                  | 49.999,51 €    |
| Port d'Andratx: carrer Puig de s'Espart.             | SG-PA-ELP |                  | 2.535,00        | 463,69             | 12,50%                | 57,96   | 0,58              | 11,01          | 69,55   | 0,28                  | 177.023,39 €   |
| Port d'Andratx: carrer Isaac Peral.                  | SG-A      |                  | 3.267,00        | 463,69             | 25,00%                | 115,92  | 1,16              | 22,03          | 139,11  | 0,56                  | 456.280,42 €   |
| Port d'Andratx: carrer Llevant.                      | Vial      |                  | 882,00          | 463,69             | 25,00%                | 115,92  | 1,16              | 22,03          | 139,11  | 0,56                  | 123.183,14 €   |
| Port d'Andratx: urbanització d'Alt Andratx.          | Vial      |                  | 184,00          | 463,69             | 25,00%                | 115,92  | 1,16              | 22,03          | 139,11  | 0,56                  | 25.698,07 €    |
| Port d'Andratx: urbanització La Mola                 | Vial      |                  | 200,00          | 463,69             | 25,00%                | 115,92  | 1,16              | 22,03          | 139,11  | 0,56                  | 27.932,69 €    |
| TOTAL                                                |           |                  | 10.007,10       |                    |                       |         |                   |                |         |                       | 1.128.843,62 € |

Siendo el valor de expropiación y en de ejecución del vial en el estudio económico del planeamiento el siguiente:

| SÒL URBÀ                                             | COST D'EXPROPIACIÓ I EXECUCIÓ | COST ADQUISICIÓ | COST EXECUCIÓ  | TOTAL (€) |
|------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------|----------------|-----------|
| Andratx: accés al carrer sa Teulera.                 | 199.143,98 €                  | 33.253,86 €     | 232.397,85 €   |           |
| Andratx: connexió carrer Larache i carrer Tarragona. | 511.733,98 €                  | 134.356,22 €    | 646.090,19 €   |           |
| Sa Coma: carrer s'Estantyera i C. Pere Seriol.       | 289.098,75 €                  | 70.390,37 €     | 359.489,12 €   |           |
| S'Arracó: carrer Porvenir                            | 149.594,53 €                  | 21.368,50 €     | 170.963,03 €   |           |
| Sant Elm: carrer Eolo                                | 146.583,11 €                  | 9.357,45 €      | 155.940,56 €   |           |
| Sant Elm: ora Sant Elm a s'Arracó.                   | 29.668,00 €                   | 49.999,51 €     | 79.667,50 €    |           |
| Port d'Andratx: carrer Puig de s'Espart.             | 1.886.938,91 €                | 177.023,39 €    | 2.063.962,31 € |           |
| Port d'Andratx: carrer Isaac Peral.                  | 2.581.081,59 €                | 456.280,42 €    | 3.037.362,01 € |           |
| Port d'Andratx: carrer Llevant.                      | 696.820,92 €                  | 123.183,14 €    | 820.004,07 €   |           |
| Port d'Andratx: urbanització d'Alt Andratx.          | 145.368,54 €                  | 25.698,07 €     | 171.066,61 €   |           |
| Port d'Andratx: urbanització La Mola                 | 148.870,92 €                  | 27.932,69 €     | 176.803,61 €   |           |
| TOTAL                                                | 6.784.903,23 €                | 1.128.843,62 €  | 7.913.746,85 € |           |
| 5% premi d'afecció                                   | 339.245,16 €                  | 0,00 €          | 339.245,16 €   |           |
| TOTAL                                                | 7.124.148,39 €                | 1.128.843,62 €  | 8.252.992,01 € |           |

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 tasarà 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:*

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



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.

Al tratarse de un suelo calificado como vial 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 (AN-P2) que tiene asignada una edificabilidad sobre rasante de: 1,2 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:

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

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

Coeficiente 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:

| CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (Vc)        |       | €/m2            |
|-----------------------------------------------|-------|-----------------|
| Coste unitario construcción                   |       | 693,22          |
| Coeficiente corrector por tipología y uso (1) | 1,80  |                 |
| Coeficiente de calidad (Q)                    | 1     |                 |
| Coeficiente moderador (M)                     | 1     |                 |
| Coste unitario de construcción corregido      |       | 1.247,80        |
| Control de calidad                            | 1,50% | 18,72           |
| Coste medidas seguridad y salud               | 2,00% | 24,96           |
| PEM (€/m2)                                    |       | 1.291,47        |
| <b>BENEFICIO INDUSTRIAL Y GG</b>              |       |                 |
| Beneficio industrial                          | 13%   | 167,89          |
| Gastos generales                              | 6%    | 77,49           |
| PEC (€/m2)                                    |       | 245,38          |
| <b>HONORARIOS PROFESIONALES</b>               |       |                 |
| Proyecto básico, de ejecución y dirección     | 9,30% | 120,11          |
| Estudio y coordinación seguridad y salud      | 1,40% | 18,02           |
| Dirección Técnica de la obra                  | 2,79% | 36,03           |
| Telecomunicaciones, ingenieros, etc.          | 0,06% | 0,72            |
| Proyecto y dirección actividad                | 0,08% | 1,03            |
| SUBTOTAL                                      |       | 175,91          |
| <b>NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>     |       |                 |
| Notaría                                       | 0,00% | 0,00            |
| Registro de la Propiedad                      | 0,00% | 0,00            |
| SUBTOTAL                                      |       | 0,00            |
| <b>LICENCIA Y TASAS</b>                       |       |                 |
| Licencia de obras                             | 2,00% | 25,83           |
| ICIO                                          | 3,00% | 38,74           |
| Ocupación vía pública                         | 0,10% | 1,29            |
| Tasa gestión residuos                         | 0,10% | 1,29            |
| SUBTOTAL                                      |       | 67,16           |
| <b>OTROS GASTOS NO RECUPERABLES</b>           |       |                 |
| Topografía y estudio geotécnico               | 0,10% | 1,29            |
| OCT                                           | 3,00% | 38,74           |
| SUBTOTAL                                      |       | 40,04           |
| <b>TOTAL Vc</b>                               |       | <b>1.819,95</b> |

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

86,40

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 por expropiar: 219 m<sup>2</sup>

Edificabilidad teórica: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima: 219 m<sup>2</sup> x 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>: **262,80 m<sup>2</sup>/t.**

### 3. Valoración de la parcela destinada a vial público situado en suelo urbano.

La valoración de mercado adoptada será la que figura en el estudio económico y financiero de la modificación de planeamiento, aprobada el 26 de febrero de 2026 (BOIB n. 33, de 14.03.26), con los ajustes correspondientes, es decir:

#### RESUMEN DE LA VALORACIÓN

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Valor unitario de expropiación según NNSS           | 696,99            |
| Superficie objeto de expropiación (m <sup>2</sup> ) | 219,00            |
| Aprovechamiento atribuible                          | 1,2               |
| Cálculo del valor del suelo a expropiar             | 183.168,97        |
| Factor de corrección                                | 3,8%              |
| Premio de afección                                  | 5%                |
| TOTAL VALOR DE EXPROPIACIÓN                         | <b>199.701,25</b> |

### 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.

#### RESUMEN DE LA VALORACIÓN

La valoración a efectos de la expropiación de la parcela anteriormente señalada y que debe destinarse a vial público, aplicando el 5% de premio de afección, según determina el artículo 47 de la LEF, asciende a la cantidad de: CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS UN EUROS Y VEINCINCO CÉNTIMOS (**199.701,25 €**).

Andratx, firmado en la fecha de la fecha electrónica

