
CRITERIOS TÉCNICOS PARA LA TASACIÓN DEL VALOR DE VENTA DE DETERMINADOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS MUNICIPALES EN UNIDADES DE ACTUACION (Actualización Criterios Técnicos Octubre-2008).

Ámbito de aplicación

Las áreas de gestión de todo el término municipal de Cartagena, salvo Casco Antiguo y Ensanche, en el caso que así resulte justificado al no encontrarse ajustado al mercado en estudio, con la finalidad de la adquisición, a requerimiento de la Administración actuante del 10 por ciento del aprovechamiento del sector, por el valor establecido en la legislación vigente. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

En el proyecto de reparcelación deberán figurar las parcelas correspondientes al 10% de aprovechamiento municipal, en el caso de que la Administración no haya acordado previamente su enajenación total o parcial.

Los coeficientes que resultan en estos criterios, serán de aplicación, como coeficientes de homogeneización para el cálculo del aprovechamiento homogeneizado (uvh) en las unidades de actuación que se tramiten.

Normativa de aplicación

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

Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia. BORM de 6 de abril de 2015

Módulos de valoración del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia (COAMU)

Módulos/Costes Mínimos de La Construcción Según Usos (Mr), de Referencia a los efectos del cálculo del Impuesto de construcciones, Instalaciones y Obras del Ayuntamiento de Cartagena.

Orden ECO/805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles

Artículo 42º.- Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento estático.

El valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula:

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

En donde:

- *F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.*
- *VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.*
- *b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.*
- *Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados.*

Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena de 29 de diciembre de 2011 (BORM 27 de julio de 2012).

Técnica de aplicación

Los valores que se obtienen conforme al presente documento, se refieren a la tipología y uso básico en el área urbana central para uso residencial, alineación a vial, de acuerdo con la norma R.V1 del Plan General, calculados mediante el método residual estático, utilizando los valores medios de venta obtenidos tras análisis del mercado, por tasaciones aportadas y tras el estudio realizado por los técnicos municipales. De la misma manera se determinan los costes de construcción que resultan del estudio realizado por estos servicio para la la determinación del módulo/costes mínimos de la construcción según usos realizado a los efectos del cálculo del impuesto de construcciones, instalaciones y obras y que consta en este servicio, basado en el estudio de las los módulos de valoración del COAMU y distintas base de datos y estudios comparativos entre los módulos de costes de referencia utilizados por compañías aseguradoras y otras agrupaciones o colectivos.

Para referir los resultados a otras tipologías, emplazamientos, usos e intensidad edificatoria, se definen coeficientes ponderadores que permiten transformar los aprovechamientos en general a aprovechamientos homogeneizados.

Valor del aprovechamiento básico

El valor residual por el procedimiento estático se calcula aplicando la siguiente fórmula:

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

En donde:

- *F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.*
- *VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.*
- *b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.*
- *Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados.*

| Datos | | |
|------------------|--|----------------|
| Usos | | Vvda.Libre |
| Unidad de medida | | m ² |
| Medición | | 100,00 |

| Ingresos: | | |
|-----------------------------------|-----|-----------------|
| Valor en venta unitario | VM | 1.385,32 |
| Pagos: | | |
| Costes de construcción | | |
| Ejecución material unitario | CEM | 521,65 € |
| Gastos generales construcción | GG | 14,00% |
| Beneficio del constructor | BC | 6,00% |
| Gastos de promoción | | |
| Honorarios facultativos | H | 7,00% |
| Impuestos y aranceles | INR | 1,00% |
| Tasas y licencias | T | 5,00% |
| Control técnico | IQT | 0,50% |
| Seguros | SD | 1,50% |
| Gastos de administración | GA | 4,00% |
| Gastos de venta | | |
| Gastos de comercialización | GC | 3,00% |
| Gastos financieros | GF | 1,00% |
| Rendimientos: | | |
| Margen de beneficio global | b | 21,00% |

| Ingresos: | | |
|-------------------------------|----------------|----------------------|
| Valor de venta (VM) | VM | 138.531,88 € |
| Pagos: | | |
| Costes de construcción | | |
| Ejecución material | CEM | - 52.165,34 € |
| Gastos generales construcción | GG | - 7.303,15 € |
| Beneficio del constructor | BC | - 3.129,92 € |
| | Subtotal | - 62.598,41 € |
| Gastos de promoción | | |
| Honorarios facultativos | H | - 4.381,89 € |
| Impuestos y aranceles | INR | - 625,98 € |
| Tasas y licencias | T | - 3.129,92 € |
| Control técnico | IQT | - 312,99 € |
| Seguros | SD | - 938,98 € |
| Gastos de administración | GA | - 2.503,94 € |
| | Subtotal | - 11.893,70 € |
| Gastos de venta | | |
| Gastos de comercialización | GC | - 4.155,96 € |
| Gastos financieros | GF | - 1.385,32 € |
| | Subtotal | - 5.541,28 € |
| | TOTALES | - 80.033,39 € |
| Cash-flow: | | |
| Saldos/Flujos de caja | | 58.498,50 € |

| Resultados: | |
|--------------------------|-----------------|
| Valor del solar estático | 29.407 € |

| | |
|--|-----------------|
| Valor unitario suelo urbanizado | 294,07 € |
|--|-----------------|

Valor unitario de repercusión de suelo urbanizado (€/m²), para el uso y tipología característico, una vez adquirida la condición de solar **294,07 €**

Coefficientes de ponderación por emplazamiento, uso y tipología

C_e- Coeficiente de zona o emplazamiento.

Es el señalado en cuadro siguiente, según las zonas delimitadas en el plano adjunto a estos criterios.

| | | | |
|-----------|------------|---------------------|-------------|
| SITUACIÓN | Z-1 | Atamaría | 1,70 |
| | Z-2 | La Manga | 1,30 |
| | Z-3 | Mar Menor | 1,10 |
| | Z-4 | Belones | 0,90 |
| | Z-5 | Área Central | 1,00 |
| | Z-6 | Playas Poniente | 1,10 |
| | Z-6 | Resto Municipio | 0,85 |

C_{uc}- Coeficiente de uso.

Se distinguen usos básicos, referidos a unidades de actuación, que son distintos al del suelo consolidado. Uso residencial, siempre dominante donde se pueda implantar este uso global y uso productivo comprende industrial, terciario, comercial y uso dotacional.

| | |
|---------------------------|-------------|
| Global Residencial | 1,00 |
| Global Productivo | 0,60 |
| Dotacional | 0,40 |

| | |
|---|-------------|
| Residencial Colectiva - Generico | 1,00 |
| Residencial Unifamiliar | 0,90 |
| Residencial Protegido | 0,95 |
| Hotelero - Turistico Generico | 0,50 |
| Camping | 0,20 |

| | |
|------------|------|
| Terciario | 0,60 |
| Industrial | 0,60 |
| Dotacional | 0,40 |

C_t- Coeficiente de tipología.

Consideramos dos factores: por alineación y por tipología edificatoria. Salvo la tipología colectiva, en las demás, debe figurar esta limitación en el planeamiento.

| | | |
|------------|-------------|-------------|
| Alineación | Aislada | 1,10 |
| | Vial | 1,00 |

C_{ir}- Índice de edificabilidad.

Se establece una escala de edificabilidades por tramos. Valora el volumen edificado en relación con la superficie de parcela.

| | | |
|--|--|-------------|
| INDICE DE EDIFICABILIDAD uso residencial | Hasta 0,20 m ² /m ² | 1,40 |
| | Desde 0,20 a 0,40 m ² /m ² inclusive | 1,35 |
| | Desde 0,40 a 0,50 m ² /m ² inclusive | 1,30 |
| | Desde 0,50 a 0,60 m ² /m ² inclusive | 1,25 |
| | Desde 0,60 a 0,70 m ² /m ² inclusive | 1,20 |
| | Desde 0,70 a 0,80 m ² /m ² inclusive | 1,15 |
| | Desde 0,80 a 0,90 m ² /m ² inclusive | 1,10 |
| | Desde 0,90 a 1,00 m ² /m ² inclusive | 1,05 |
| | Más de 1,00 m²/m² | 1,00 |
| INDICE DE EDIFICABILIDAD uso terciario | Hasta 0,60 m ² /m ² | 1,20 |
| | Desde 0,60 a 0,90 m ² /m ² inclusive | 1,10 |
| | Más de 0,90 m²/m² | 1,00 |

C_x- Condiciones especiales.

Comprende tres supuestos no incluidos en el cuadro general de valoración.

| | | |
|-------|-----------------------------|------|
| Otros | 1ª Línea De Playa | 1,40 |
| | Vial \geq 25 M Anchura | 1,10 |
| | Umbral Mínimo de Valoración | (*) |

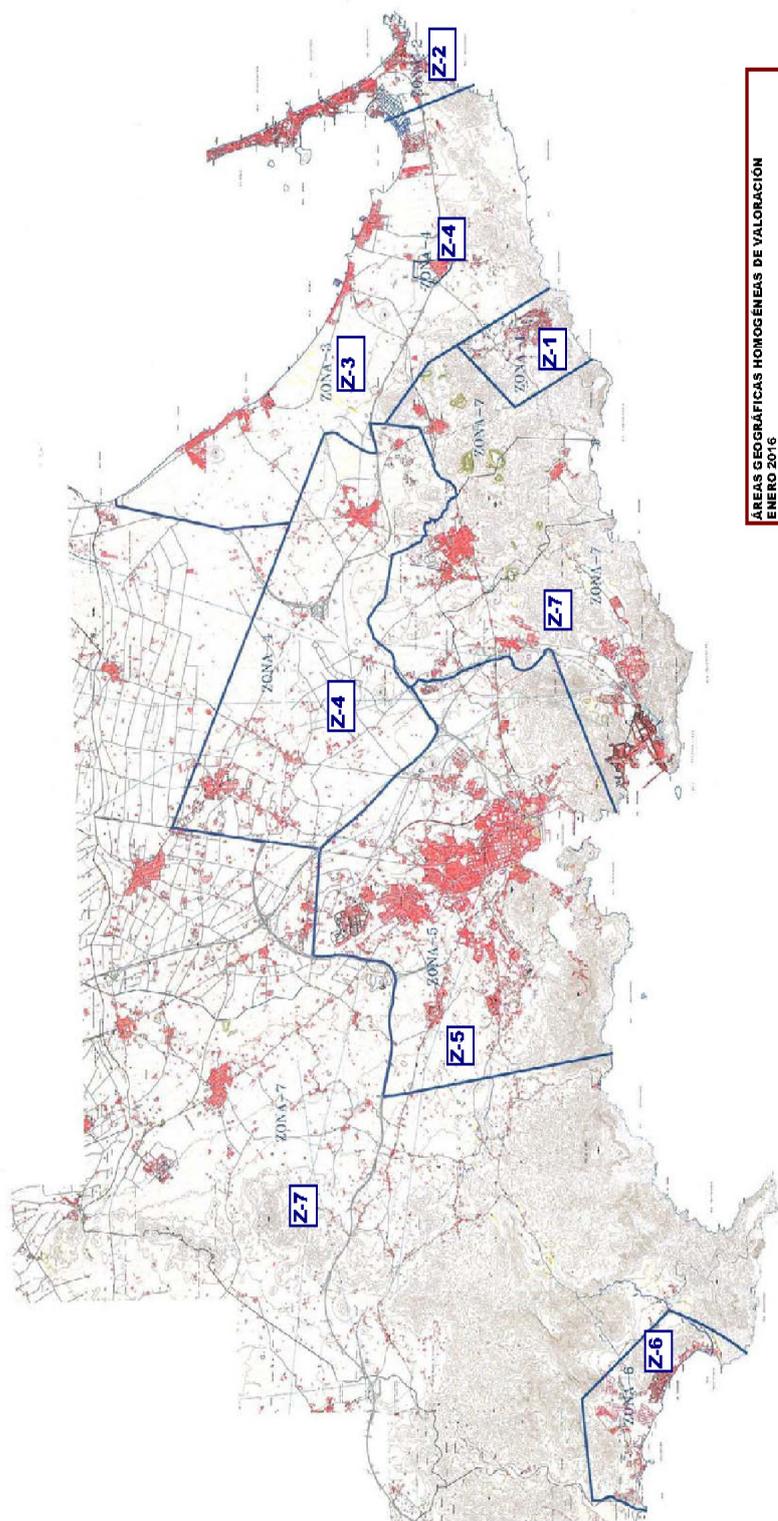
(*) Umbral mínimo de valoración.

Se establece un umbral mínimo de valoración, para aquel suelo que no disponiendo de una edificabilidad asignada o siendo esta excesivamente baja, por el uso al que se le destina (aparcamiento al aire libre sin cubrir, espacio deportivo descubierto, o cualquier espacio libre privado que sirve a otro o su entorno) se considera que dichas parcelas resultantes, espacio libre privado sin edificabilidad, tendrán un umbral mínimo de valoración.

Dicho umbral, una vez realizadas las distintas simulaciones empíricas, y comprobaciones necesarias, coincide numéricamente con el valor de repercusión de suelo dotacional de menor edificabilidad disminuido en un 50%, quedando fijado en valor unitario de 77 €/m² de suelo, y al que exclusivamente le afecta el coeficiente de emplazamiento.

| | | |
|-----|-----------------------------|---------------------|
| (*) | Umbral Mínimo de Valoración | 77 €/m ² |
|-----|-----------------------------|---------------------|

ÁREAS GEOGRÁFICAS HOMOGÉNEAS DE VALORACIÓN. PLANO



ÁREAS GEOGRÁFICAS HOMOGÉNEAS DE VALORACIÓN
ENERO 2016