

Ayuntamiento de Murcia

Glorieta de España, 1
30004 Murcia

T: 968 35 86 00
C.I.F. P-3003000 A



**CONDICIONES TECNICAS Y CONTENIDO
QUE DEBERÁN DESARROLLAR
LOS PROYECTOS DE REPARCELACION**

2 0 2 3

-

Ayuntamiento de Murcia

Glorieta de España, 1
30004 Murcia

T: 968 35 86 00
C.I.F. P-3003000 A





0. INTRODUCCION

Con el fin de agilizar la tramitación y facilitar su inscripción registral, el objeto de la presente guía de condiciones técnicas es desarrollar y completar el contenido que deberán tener los Proyectos de Reparcelación,

En el art. 71.1 del RD 3288/1978, Reglamento de Gestión Urbanística (RGU en lo sucesivo) indica que; *“Se entiende por reparcelación la agrupación del conjunto de fincas comprendidas en un polígono o U.A. para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y a la Administración competente, en la parte que corresponde conforme a la Ley del Suelo y al Plan”.*

Según el art. 201.1 de la Ley 13/2015 de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM en lo sucesivo), *“El proyecto de reparcelación tiene por objeto formalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en una unidad de actuación, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas”.*

Así, el proyecto de reparcelación es el documento que permite la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las nuevas parcelas siempre que quede establecida su correspondencia, con afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente, que una vez sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación, se procederá a otorgar documento público con las formalidades necesarias para su inscripción registral, de acuerdo con la normativa estatal (art. 203 LOTURM).

Para su inscripción registral, se deberá ajustar asimismo el proyecto de reparcelación a las formalidades relacionadas en el RD 1093/1997 por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, a la LEY 13/2015 de 24 de junio de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8/02/1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por R.D.L. 1/2004, de 5 de marzo.

En virtud de la Disposición transitoria Sexta de la LOTURM, en tanto no se apruebe las normas de desarrollo de ésta, se aplicará el RGU, en lo que no se oponga a las prescripciones de aquella.

Por lo tanto, el Proyecto de Reparcelación contendrá la documentación y determinaciones previstas en la legislación (art. 203 LOTURM, y arts. 82, 83 y 84 RGU), recomendándose que como mínimo desarrolle los apartados que se señalan en este DOCUMENTO GUIA.

**EL SERVICIO TECNICO DE GESTIÓN URBANISTICA
ENERO – 2023**

Ayuntamiento de Murcia

Glorieta de España, 1
30004 Murcia

T: 968 35 86 00
C.I.F. P-3003000 A





- INDICE -

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA DE LAS CIRCUNSTANCIAS Y AMBITO

- 1.1. OBJETO
 - 1.1.1 BASES LEGALES.
 - 1.1.2 PLANEAMIENTO A DESARROLLAR.
 - 1.1.3 CONVENIENCIA Y JUSTIFICACION.
 - 1.1.4 PROCEDIMIENTO.
 - 1.1.5 EFECTOS DE LA APROBACION
- 1.2. DELIMITACION
 - 1.2.1 DELIMITACION DE LA UNIDAD.
 - 1.2.2 DESCRIPCION UNIDAD DE ACTUACION.
 - 1.2.3 TOPOGRAFIA, ESTADO ACTUAL, USOS, INFRAESTRUCTURAS DE LA U.A
 - 1.2.4 SISTEMA DE ACTUACION PREVISTO PARA LA U.A.
 - 1.2.5 NORMAS URBANISTICAS DE EDIFICACION

2.- RELACION DE PARCELAS INICIALES Y AFECTADOS.

- 2.1. RELACION DE PARCELAS INICIALES
- 2.2. RELACION DE AFECTADOS
- 2.3. SUPERFICIE DE LAS PARCELAS INICIALES APORTADAS
- 2.4. DESCRIPCION DE PARCELAS INICIALES

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LOS CRITERIOS DE VALORACION

- 3.1. VALORACION DE LOS DERECHOS DE LAS PARCELAS INICIALES APORTADAS
 - 3.1.1 VALORACION DE DERECHOS
 - 3.1.2 CARGAS
 - 3.1.3 FECHA DE VALORACION
- 3.2. CRITERIOS DE VALORACION DE PARCELAS RESULTANTES
 - 3.2.1 CRITERIOS GENERALES
 - 3.2.2 MODULOS DE VALORACION
- 3.3. CRITERIOS DE VALORACION DE LOS GASTOS DE URBANIZACION
 - 3.3.1 VALORACION DE LOS GASTOS INICIALES DE GESTION
 - 3.3.2 VALORACION DE INDEMNIZACIONES
 - 3.3.3 VALORACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
 - 3.3.4 VALORACION COSTES ADICIONALES ESTABLECIDOS POR PLANEAMIENTO
 - 3.3.5 VALORACION COSTES EXCEPCIONALES.
 - 3.3.6 CONCLUSION Y RESUMEN.

4.- ADJUDICACION DE PARCELAS RESULTANTES

- 4.1. CRITERIOS GENERALES DE ADJUDICACION
- 4.2. ADJUDICACION DE PARCELAS RESULTANTES A LOS PROPIETARIOS.
- 4.3. CESION DE PARCELAS RESULTANTES A LA ADMINISTRACION
 - 4.3.1 PARCELAS DE CARÁCTER PATRIMONIAL
 - 4.3.2 PARCELAS DE CARÁCTER DEMANIAL.

5.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

6.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES.

7.- CUADRO RESUMEN DEL PROYECTO DE REPARCELACION



CEDULAS PARCELAS RESULTANTES -

DOCUMENTACION GRAFICA -

1.- PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1.1.- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.
- 1.2.- ORDENACIÓN Y ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA.
- 1.3.- DELIMITACION DEL AMBITO DE LA U.A.
- 1.4.- PARCELARIO INICIAL Y TOPOGRAFICO.
- 1.5.- ESTADO ACTUAL.
- 1.6.- PARCELARIO CATASTRAL.
- 1.7 - ZONA DE FLUJO PREFERENTE (en su caso)

2.- PLANOS DE RESULTADO

- 2.1.- ADJUDICACION DE PARCELAS.
- 2.2.- REPLANTEO DE ADJUDICACIONES.
- 2.3.- SUPERPOSICION PARCELARIO INICIAL Y DE ADJUDICACIONES
- 2.4.- CESIONES A LA ADMINISTRACION

ANEXOS

ANEXO 1.- CUADROS.

1. RELACION DE FINCAS INICIALES Y AFECTADOS
2. ADJUDICACION DE PARCELAS RESULTANTES
3. RESUMEN DE INDEMNIZACIONES
4. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

ANEXO 2.- FICHAS DE INDEMNIZACIONES.

ANEXO 3.- CRITERIOS DE VALORACION DE DESALOJO DE VIVIENDAS.



MEMORIA

El proyecto de reparcelación, contendrá una Memoria descriptiva de las circunstancias y ámbito, y justificativa del cumplimiento de los criterios de valoración y adjudicación señalados en la LOTURM (art. 201.3.a), especificándose en el art. 83 del RGU los extremos a los que deberá referirse la Memoria.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LOS ANTECEDENTES Y AMBITO

1.1. OBJETO

“Se entiende por Reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y a la Administración competente, en la parte que corresponda conforme a la Ley del Suelo y al Plan”. (art. 71.1 RGU).

“La Reparcelación comprende también la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de la unidad reparcelable, el principio de la justa distribución entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística”. (art. 71.4 RGU)

“El proyecto de reparcelación tiene por objeto formalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en una unidad de actuación, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas”. (art. 201.1 LOTURM).

1.1.1. BASES LEGALES.

Relación de legislación de aplicación a la redacción del Proyecto de Reparcelación

- Ley 13/2015 de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (en lo sucesivo LOTURM).
- R.D. 3288/78 de 25 de agosto, Reglamento de Gestión Urbanística (en lo sucesivo RGU), en lo que no se opongan a las prescripciones de la LOTURM (Disposición transitoria Sexta de la LOTURM).
- R.D.L. 7/2015 de 30 de octubre, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en lo sucesivo TRLSR).
- R.D. 1492/2011 de 9 de noviembre, Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (en lo sucesivo RVal).
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio de “NORMAS COMPLEMENTARIAS AL REGLAMENTO PARA LA EJECUCION DE LA LEY HIPOTECARIA SOBRE INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ACTOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA” (en lo sucesivo RHip).
- LEY 3/2015 de 24 de junio de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8/02/1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por R.D.L. 1/2004, de 5 de marzo (en lo sucesivo RLH).
- Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.



- Otras legislaciones sectoriales que le puedan afectar al ámbito que se desarrolla (p.ej. R.D. 638/2016 que modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico del RD 849/4986 y el RPH del RD 907/2007, en relación con la Zona de Flujo Preferente.

1.1.2. ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO A EJECUTAR

. En cumplimiento de lo indicado en el art. 83.a del RGU, se deberán relacionar los antecedentes que afecten a la U.A.:

- Expedientes de Expropiación y de Ocupación Directa, referencia y fecha de aprobación.
- Fecha de aprobación definitiva del P.A. (cuando se tramite simultáneamente con el P.A., en el Proyecto de Reparcelación que se presente para su aprobación definitiva, deberá indicarse la fecha de aprobación inicial del P.A.)
- . Iniciativa Privada:
 - Bases y Estatutos de la U.A. (con fecha de aprobación definitiva)
 - Junta de Compensación de la U.A. (con fecha de constitución)
- . Iniciativa Pública:
 - Inicio del expediente de Reparcelación (con fecha)
 - Redacción del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento.
 - Convenios Urbanísticos que se hayan realizado (desarrollos en suelo urbanizable sin sectorizar). Referencia y fecha de aprobación.

. La reparcelación presupone la existencia de un planeamiento para cuya ejecución se realiza (art. 80.1 RGU), por tanto, se deberá describir el estado del planeamiento vigente que afecta a los terrenos objeto del Proyecto de Reparcelación.

- Plan General de Ordenación Urbana con fecha de su aprobación definitiva (el de Murcia es el 31/01/01)
- Planeamiento de desarrollo vigente (con fecha de su aprobación definitiva). En el caso de realizarse la tramitación conjunta, se deberá indicar la fecha de aprobación inicial, no pudiéndose aprobar el proyecto de reparcelación en tanto no esté aprobado definitivamente el documento de planeamiento.
- Delimitación de la Unidad de Ejecución en su caso (con fecha de su aprobación definitiva).

. Se deberá detallar las ordenanzas de edificación de las distintas tipologías proyectadas en el planeamiento de desarrollo, y que por tanto, deberán ser cumplidas en el Proyecto de Reparcelación.

1.1.3. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACION

Breve comentario sobre la necesidad de redacción del Proyecto de Reparcelación.

1.1.4. PROCEDIMIENTO

Trámites para la aprobación del Proyecto de Reparcelación

La elaboración, tramitación, aprobación, formalización e inscripción del Proyecto de Reparcelación se efectuará según lo prescrito en la LOTURM (art. 202), y en el RGU (arts. 101-112).

El Proyecto de Inneceparidad de Reparcelación, tiene una aprobación única.



1.1.5 EFECTOS DE LA APROBACION

Breve descripción de los efectos de aprobación del Proyecto de Reparcelación, (art. 203.1 LOTURM, y art. 113 RGU.

“Además de lo establecido en la legislación del Estado en cuanto a extinción de derechos reales y cargas constituidos sobre las fincas originales y exenciones fiscales para la adjudicación de nuevas fincas, la aprobación del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos inmediatos:

- a) Transmisión al ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al patrimonio municipal de suelo, en su caso.*
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las nuevas siempre que quede establecida su correspondencia.*
- c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.”*

1.2. DELIMITACION

En cumplimiento de lo indicado en el art. 83.b del RGU, en este apartado se expresarán los datos territoriales que definen el ámbito de la Unidad de Actuación (U.A.).

1.2.1. DELIMITACION DE LA UNIDAD

Las Unidades de Actuación son ámbitos delimitados en el planeamiento o mediante procedimiento específico, en suelo urbano y suelo urbanizable, para su ejecución integrada y completa (art. 196.1 LOTURM).

La U.A. está delimitada en el (*documento correspondiente con fecha de aprobación definitiva*), que establece la ordenación detallada del ámbito a desarrollar, encontrándose definida en el planeamiento en donde se concretan las diferentes U.A. (*especificar el punto del documento en donde se encuentra delimitada*).

1.2.2. DESCRIPCION UNIDAD DE ACTUACION.

Se describirán los siguientes parámetros de la U.A.

a) La superficie total bruta del ámbito de la U.A.

Esta superficie vendrá determinada por el Planeamiento, o en el Proyecto de Delimitación (art. 194 LOTURM).

En el Proyecto de Reparcelación se determinará la superficie real del ámbito de la actuación que resulte del levantamiento topográfico realizado por técnico competente. Cuando la superficie real se haya determinado en el Planeamiento, o Proyecto de Delimitación, entonces, en el Proyecto de Reparcelación se determinará esa misma que se justificará adjuntando copia del Plano de la medición real que forme parte del Proyecto de



Planeamiento o de Delimitación que conste en la web del ayuntamiento <http://urbanismo.murcia.es/infourb/>.

Cuando sea necesario realizar el reajuste de la ordenación a la superficie real del ámbito, **la superficie de las parcelas dotacionales no podrán ser inferiores que las exigibles por cumplimiento de los estándares urbanísticos determinados que fueran vigentes a la fecha de aprobación del Planeamiento que se ejecuta, ni supondrá una disminución porcentual injustificada de éstos.**

En las Unidades de Actuación discontinuas, o en las actuaciones con sistemas generales vinculados a la Unidad de Actuación a los efectos de su obtención (S.G. Adscritos o Vinculados), se señalarán las superficies individualizadas de cada uno de los ámbitos que integren el área total a gestionar. La superficie total bruta de la actuación se justificará según resulte de la suma de las anteriores.

El Cuadro resumen de datos sería:

DATOS DEL PLANEAMIENTO		DATOS DE LA MEDICIÓN TOPOGRÁFICA	
Ámbitos delimitados que integran la actuación	Superficie total bruta m2	Ámbitos delimitados que integran la actuación	Superficie total bruta m2
1. Ámbito propio U.A. (*1)	[a]	1. Ámbito propio U.A. (*1)	[a]
2. Sistema General Adscrito	[b]	2. Sistema General Adscrito	[b]
3. S.G. Vinculado Adicional (*2)	[c]	3. S.G. Vinculado Adicional (*2)	[c]
Suma total suelo a gestionar	[a] + [b] + [c]	Suma total suelo a gestionar	[a] + [b] + [c]

(*1) *Ámbito de ordenación pormenorizada a urbanizar de la actuación integrada.*

(*2) *Solo en actuaciones en donde estén contempladas (art. 8.1.3.2.b NNUU PGOM).*

Descripción de la U. A. objeto de reparcelación (situación, extensión, ordenación, aprovechamiento) reflejada en el Planeamiento a desarrollar por el Proyecto de Reparcelación.

b) Resumen de los parámetros urbanísticos de la actuación.

Se reproducirá copia del cuadro resumen de superficies y edificabilidades del documento de planeamiento de desarrollo, con desglose por parcelas de cada uno de los usos de la U.A.

En caso de no contar con el mencionado cuadro de superficies y aprovechamientos, se confeccionará uno en el que se detallen los parámetros anteriormente indicados. A título de ejemplo, el siguiente cuadro detalla los datos de la UA-I determinados en un hipotético Plan Parcial Industrial:

AMBITO DE LA UA-1 DELIMITADOS EN EL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Índice aprovechamiento ámbito a gestionar 0,385 m2t/m2s (*1)	SUPERFICIE BRUTA m2 suelo	APROVECH. TOTAL ASIGNADO m2 techo
- SUPERFICIE PROPIA O SECTORIZADA (A):	358.636,00	138.074,86



- SUPERFICIE SISTEMA GENERAL ADSCRITO (B):		
a.- Área de mejora ambiental	22.733,00	
b.- Sistema general viario	<u>35.200,00</u>	
Suma total de suelo adscrito	57.933,00	22.304,20
SUMA TOTAL DEL AMBITO DE ACTUACION (A+B):	416.569,00	160.379,06
PARAMETROS URBANISTICOS (según TEXTO DE PLAN PARCIAL, Aprob. Def. XX/YY/ZZZZ)	SUPERFICIE m2	
- SUPERFICIE TOTAL SUELO PRIVATIVO (tipología IX)	229.200,00	
- SUPERFICIE TOTAL SUELO PUBLICO (CESIONES)		
a.- Sistema Local EV (zonas verdes)	40.000,00	
b.- Sistema Local DE (equipamientos)	26.506,00	
c.- Centros de transformación CT	150,00	
d.- Viario y aparcamientos	62.780,00	
e.- Sistemas Generales Adscritos	<u>57.933,00</u>	
Suma total de cesiones demaniales	187.369,00	
NÚMERO MAXIMO DE VIVIENDAS (Indicativo)	-	
EDIFICABILIDAD COMERCIAL OBLIGATORIA (m2t)	-	
EDIFICABILIDAD OBLIGATORIA VPP (m2t)	-	

(1*).Aprovechamiento de referencia 0,35 m2t/m2s (arts. 119 y 120 LOTURM), incrementado un 10% (art. 124.d.1 LOTURM), 0,385 m2t/m2s.

c) Descripción de los linderos urbanísticos del ámbito de la actuación.

Se expresarán aquellos que correspondan a los 4 puntos cardinales según se determine y se deduzca (en el caso de varias U.A.) del Planeamiento aprobado, y en su caso, los que así figuren en la serie de Planos de Ordenación 1:10.000 y 1:2000 del PGM (PGOU Revisado 2001). En el caso de ámbitos discontinuos, se señalarán por separado los **linderos urbanísticos** de cada uno de ellos.

Como documento de información complementaria, se adjuntarán los Plano de Situación y Plano de Delimitación del ámbito de la actuación, con la definición gráfica que se señala en los correspondientes planos del presente Documento-Guía

1.2.3. TOPOGRAFIA, ESTADO ACTUAL, USOS E INFRAESTRUCTURAS DE LA UNIDAD DE ACTUACION

Se describirá el estado actual de los terrenos objetos de la reparcelación: situación dentro del ámbito urbano, existencia ó no de servicios urbanísticos, accesos actuales, topografía, servidumbres observables y/o conocidas, existencia de edificaciones, existencia de plantaciones, arrendamientos rústicos o urbanos, que deberán ser tenidos en cuenta en la valoración de los derechos a indemnizar por ser incompatibles con la ordenación urbanística.

2. RELACION DE FINCAS Y AFECTADOS

En base a las determinaciones de la LOTURM, del RGU, de la TRLSR y del RHip, se procederá a confeccionar la relación de fincas y afectados en el proyecto de reparcelación



2.1. RELACION DE PARCELAS INICIALES APORTADAS

Una parcela es una unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso, o solo uso urbanístico independiente. A los efectos de propiedad, puede estar formada por una o más fincas registrales (art.26.1 TRLSRU).

Quedarán sujetas al procedimiento de equidistribución que resulte aplicable las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico comprendidos dentro de los límites de la U.A., y las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento adscritos, cuyos titulares tengan derecho a participar en el aprovechamiento reconocido a dicha unidad, aunque tales fincas o aprovechamientos constituyan o se refieran a terrenos situados fuera de los límites de la misma. (art. 4 RHip). Se hará constar en el Registro por nota al margen la iniciación del expediente de distribución de beneficios y cargas (art. 68.1 TRLSR y art. 5 RHip).

Las parcelas iniciales son los ámbitos de suelo privativo resultantes del deslinde de los terrenos de la U.A. que se ha efectuado en el levantamiento topográfico. La medición de los terrenos originarios la realizará el Técnico preferentemente en presencia de sus propietarios al objeto de poder resolver, en su caso, las cuestiones de linderos si media la conformidad de los mismos (art.103 RGU). En defecto de acuerdo el Técnico tomará como válidos los límites del parcelario catastral (STS 14 de Octubre de 2014).

La numeración del parcelario inicial deberá ser correlativo y con criterios de proximidad geográfica que faciliten su localización. La simbología gráfica será uniforme y unívoca en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en debida forma (art. 84 RGU).

Con independencia del parcelario catastral, la numeración de las fincas deberá ajustarse a las fincas registrales para poder dar cumplimiento a lo indicado en el art. 7.4 del RHip. P.ej., si una parcela inicial denominada como “8” ajustándose al parcelario catastral, tras la aportación de escrituras ésta englobara a 2 parcelas registrales, se desglosaría en las parcelas “8a” y “8b”. Asimismo, en el caso de que más de una parcela catastral estén englobadas en una finca registral, se reflejará esta situación, pero solamente dará lugar a una sola finca inicial. En el caso de realizar “agrupaciones instrumentales” de fincas de origen (art. 7.5 RHip), se deberá tener presente que la existencia de cargas en algunas de las fincas de origen, afectará a la totalidad de las fincas incluidas en la agrupación instrumental.

En los supuestos de parcelas iniciales delimitadas cuyos ámbitos territoriales no tengan correspondencia con parcela catastral alguna, bien porque ese suelo no catastrado se corresponda con tramos de viario público (carreteras, caminos, calles, etc) o con tramos de cauces de aguas de riego (acequias, regaderas, etc.), en la columna de los datos catastrales deberá figurar la expresión de “No catastrada”.

El Proyecto de Reparcelación es documento suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrales, inmatriculaciones de fincas o de exceso de cabida, reanudación del tracto sucesivo (art. 68.5 TRLSR y art. 8.2 RHip), lo que le confiere la posibilidad de la regularización de descripciones registrales a la realidad existente dentro de la delimitación de la U.A., mientras que para la regularización de los



restos exteriores de las fincas parcialmente afectadas, se deberá seguir el procedimiento reglamentariamente establecido no siendo el proyecto de reparcelación el documento adecuado para este fin. Las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación si media la conformidad de los interesados (art. 103.5 RGU).

2.2. RELACION DE AFECTADOS.

Son afectados por la reparcelación los propietarios de los terrenos, y en su caso, los titulares registrales de aprovechamientos inscritos que tengan que hacerse efectivo dentro de la Unidad de Actuación (p. ej. , así como los titulares de derechos reales, los arrendatarios, y cualquier otro que comparezca y justifique derecho o interés legítimo (art. 76.1 RGU), distinguiéndose en la relación entre propietarios y el resto de afectados cuyos derechos desaparecerán en el procedimiento reparcelatorio y que no son adjudicatarios de parcelas resultantes.

Se deberá relacionar la totalidad de los titulares, pudiendo solicitar el apoyo de la Administración (art. 150 LOTURM). También se deberán incluir los afectados por expedientes de Ocupación Directa, y aquellos a los que se les haya reconocido aprovechamiento dentro de la U.A. por cualquier otro motivo (convenio expropiatorio, convenio urbanístico, convenios privados con empresas urbanizadoras, etc). En estos últimos supuestos en los que ni la Administración ni los beneficiarios de aprovechamientos hayan inscrito a su favor las correspondientes actas de ocupación, escrituras públicas de transmisión, etc, entonces, se tendrán por afectados en la Reparcelación los propietarios que consten en los correspondientes expedientes administrativos y que acrediten ser los actuales titulares registrales de los terrenos ocupados o conveniados, o en su caso, los subrogados en los mismos.

La relación de los titulares se deberá ajustar a la descripción registral, indicando la cuota de participación en los proindivisos (permitirá su disolución en adjudicaciones independientes si existe acuerdo de los copropietarios), así como la existencia de algún régimen de afección a los afectados que no sean propietarios (usufructo, titulares de uso, arrendamientos, etc). Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación (p.ej. cargas hipotecarias, servidumbres en su caso, etc.) serán adjudicatarios en el mismo concepto en el que lo fueron anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real (art. 85.2 RGU), a los que se les deberá dar audiencia a los efectos oportunos.

Si la discrepancia se plantea en orden a la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales Ordinarios, limitándose el proyecto a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda (art. 103.4 RGU).

En sistema de Compensación, a los no adheridos se le expropiará la finca siendo beneficiaria la Junta de Compensación (art. 208.2 LOTURM). Si se tramita por el procedimiento de Tasación Conjunta (art. 222.4 LOTURM, 202 RGU y art. 21 RHip), entonces, la inscripción de la parcela o parcelas de resultado que se corresponda por subrogación con la expropiada se hará a favor de la Junta una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación. Si se tramita por Tasación Individualizada, entonces, y una vez finalizado el procedimiento, será la Junta la que aporte los terrenos expropiados en el Proyecto de Reparcelación previamente a la aprobación definitiva del mismo. En cualquiera de los procedimientos se deberá acreditar que las cantidades correspondientes al valor de la expropiación han sido pagadas, o consignadas.



2.3. SUPERFICIE DE LAS FINCAS APORTADAS

El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de aprobación de la delimitación de la unidad de actuación. No obstante, los propietarios por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto. (art. 201.2.a LOTURM). Por tanto, como dato de partida la superficie de las parcelas es determinante para cuantificar el aprovechamiento urbanístico a reconocer a sus propietarios.

Dentro de las superficies relacionadas para cada una de las parcelas, cabe distinguir entre las siguientes:

- Superficie Registral:

Será la descrita en la escritura, con independencia de que se ajuste a la real. En el caso de que exista discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos en el expediente de reparcelación (art. 103.3 RGU).

Con independencia de que la parcela se encuentre total o parcialmente afectada por la delimitación de la Unidad de Actuación, se transcribirá la superficie indicada en las escrituras.

- Superficie Registral Exterior:

Se reflejará en aquellos casos que queden restos de la finca matriz registral fuera de la U.A. La cantidad deberá ser la diferencia entre la superficie registral y la superficie neta de la parcela. Esta superficie no supone un reconocimiento por parte del Ayuntamiento, sino que debe entenderse como una cantidad a los efectos de su inscripción registral.

Si la superficie registral de una finca matriz parcialmente afectada fuera diferente a su superficie real, no es posible su reconocimiento en este documento, por lo que se deberá regularizar esta situación con anterioridad a la redacción del proyecto de reparcelación mediante la tramitación reglamentaria correspondiente.

- Superficie Catastral:

Con independencia de que la parcela se encuentre total o parcialmente afectada por la delimitación de la Unidad de Actuación, se reflejará la superficie indicada en las fichas catastrales. En el caso de encontrarse parcialmente afectada, se deberá resaltar esta circunstancia.

Esta superficie es la resultante de la aplicación de las coordenadas existentes en los datos catastrales, siendo generalmente muy similar a la superficie real de las parcelas.

- Superficie Neta:

Es la superficie real del ámbito interior de la parcela situado dentro de los límites de la Unidad de Actuación, obtenida mediante levantamiento topográfico del deslinde de la misma efectuado por técnico competente con la conformidad de los propietarios de los terrenos (art. 103.5 RGU). En el caso de no existir acuerdo, se declarará como litigiosa la parte concreta de la parcela afectada por el desacuerdo (Art. 103.4 RGU).

En el plano de Levantamiento Topográfico que deberá formar parte del proyecto de Reparcelación, se expresarán las coordenadas UTM ETRS89 de todos los vértices de la poligonal deslindada delimitadora de la zona interior a la U.A. de la correspondiente parcela inicial.

- Superficie de Uso y Dominio Público:

Se corresponde con los terrenos de uso y dominio público pre-existentes dentro del ámbito de la actuación (camino, cauces acequias, etc) que no hayan sido obtenidos de forma



onerosa y cuya superficie es inferior a los terrenos de uso y dominio público resultantes de la ordenación, en cuyo caso se contabilizará como una parcela inicial más (art. 196.4 LOTURM y art. 47.3 RGU).

El criterio para el reconocimiento del aprovechamiento urbanístico generado deberá adecuarse a las condiciones específicas de cada caso en función de cómo le sea de aplicación las condiciones descritas en el art. 196.4 LOTURM, acompañándose a los afectos aclaratorios la respuesta de la CCAA a la consulta realizada:

http://sitmurcia.carm.es/documents/13454/174793/LOTURM_20160726.pdf/1c327f0a-b67c-4604-bdf9-0ec47fd285f1):

“La cuestión parece referirse a los terrenos no adquiridos por la Administración, es decir que no ha pagado por ellos pero están en uso público, aunque no tenga título de propiedad, como suele ser el caso de los caminos públicos no inventariados.

La clave está en entender que el artículo se refiere solo a los “adquiridos” (aquellos de los que se dispone mediante título lucrativo u oneroso o por prescripción s/RAE). Los no adquiridos mediante título (solo disponibles por uso) no podrían ser reconocidos al Ayuntamiento, sino a sus propietarios, según conste en las escrituras.

La Ley pretende que se reconozca aprovechamiento a la Administración solo en dos supuestos: cuando ha pagado un precio por su obtención o cuando siendo de titularidad pública (por cesión obligatoria y gratuita formalizada) se reduce su superficie en el proceso de transformación.

En el resto de casos, como el supuesto de cesión de uso no formalizado, la titularidad y os derechos de aprovechamiento serán de su titular”

En los terrenos de caminos no vinculados al callejero municipal en suelo urbanizable y/o en suelo urbano no consolidado, el criterio aplicado en la mayoría de las actuaciones es el regulado en el art 5 de las Ordenanzas de la Huerta de Murcia, que en medición de caminos que no son de titularidad públicas establece que han de considerarse como medianeros y medirse por mitad para cada una de las propiedades confrontantes con éste. No obstante, en el sistema de Compensación se podrá regular en las Bases de Actuación de la Unidad de Actuación el criterio de reparto proporcional entre sus asociados.

- Superficie Bruta:

Es la superficie de referencia para el cálculo de la edificabilidad generada en la U.A.

Será la resultante de la suma de la superficie neta (real interior de la parcela), más la parte que se la ha considerado de los terrenos de uso y dominio público que no hayan sido obtenidos de forma onerosa en su caso. Sobre ésta se calculará el porcentaje de participación en el reparto del aprovechamiento de derecho de la U.A., salvo que exista un acuerdo unánime de los propietarios de los terrenos en aplicar otro **criterio** que deberá estar adecuadamente justificado, (art. 201.2.a LOTURM, y art. 86.1 RGU). Se entiende por aprovechamiento de derecho, el generado por los terrenos de la U.A. una vez deducido el % de cesión obligatoria del aprovechamiento urbanístico.

Una vez descritos todos los titulares afectados, se procederá a confeccionar un cuadro, en el que se cuantifique los derechos que les corresponden. (Se adjunta como ANEXO 1.1 - RELACION DE PARCELAS INICIALES Y AFECTADOS, un cuadro tipo detallado).

2.4. DESCRIPCION DE PARCELAS INICIALES

Se deberá confeccionar una ficha para cada finca registral, en donde teniendo en cuenta lo indicado en el art. 7 del RHip, contendrá los siguientes datos:



- Numeración que identifica la parcela inicial aportada en el proyecto de reparcelación.
- Datos registrales: Registro, tomo, libro, folio, finca, inscripción,
- Titular del dominio (de los terrenos de la parcela inicial, o del aprovechamiento generado dentro de la unidad por una finca externa) con: nombre completo, NIF y dirección, con especificación de sus circunstancias personales de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente. En el caso de proindivisos se deberá de indicar la cuota de participación de cada uno de los copropietarios, así como las características matrimoniales.
- Copia de la descripción literal que consta en el Registro de la Propiedad. Cuando en el proyecto se lleve a cabo la agrupación instrumental de fincas de origen que formen parte de la U.A., se describirá la finca agrupada de los terrenos físicamente incluidos en la unidad de que se trate. Se deberá indicar cuando los datos en su descripción o en su titularidad resultantes del Registro no coincidan con los del proyecto de reparcelación.
- Superficie registral.
- Superficie real.
- Superficie catastral.
- Superficie de la finca matriz que es externa a la U.A.
- Cargas gravámenes y/o servidumbres que pueda tener, o manifestar que está libre de ellas.
- Bienes existentes que puedan dar derecho a indemnización por ser incompatibles con el planeamiento. En caso de mantenerse deberán ser descritos, especificando las fincas de resultado donde se ubiquen. Se expresarán las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral.
- Relación de afectados inquilinos y otros derechos
- Titulares de los bienes y de las cargas o derechos reales que puedan haber, con nombre completo dirección y NIF.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE CRITERIOS DE VALORACION

3.1. VALORACION DE LOS DERECHOS DE LAS PARCELAS INICIALES

3.1.1. VALORACION DE DERECHOS

Se deberá realizar una descripción de los derechos (principal o de propiedad, y secundario o carga) que recaen sobre cada una de las parcelas iniciales aportadas (art. 7.6 RHip).

La valoración de derechos se realizará en base a lo establecido por la LOTURM (art. 201.2.a) en desarrollo del art. 77 de la LOTURM, y el RGU (art. 86.1), el derecho de los propietarios de las parcelas iniciales **será proporcional a la superficie de sus respectivas parcelas** que quede comprendida en la U.A. No obstante, los propietarios, por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto, siempre y cuando no sea contrario a la ley ni ocasione perjuicios al interés público o terceros.

La superficie de las parcelas iniciales, o bien el criterio razonado que no infrinja la vigente legislación que se adopte para su valoración, se concretará en un porcentaje de



participación inicial en el aprovechamiento urbanístico de derecho de la U.A. (el generado por los terrenos de la U.A. una vez deducida la cesión urbanística obligatoria). En este apartado cabe distinguir entre edificabilidad real generada y edificabilidad compensada generada:

- Edificabilidad Real generada:

Será la resultante de multiplicar la superficie bruta de las parcelas, por el aprovechamiento de referencia definido en el planeamiento. La unidad será el metro cuadrado de techo real (m2t), no pudiendo ser la suma de la generada por las parcelas superior a la edificabilidad máxima de la U.A. limitada por el planeamiento.

- Edificabilidad Ponderada generada:

Será de aplicación cuando en las valoraciones a realizar en el Proyecto de Reparcelación, se tase de forma diferenciada el m2 edificable de las parcelas resultantes con criterios objetivos, como pueden ser entre otros el uso o tipología proyectado en el planeamiento (art. 201.2.b LOTURM, y art. 88.1 RGU), siendo ésta proporcional a la participación inicial de las parcelas. La unidad será el metro cuadrado de techo ponderado (m2tp), no teniendo porqué coincidir la suma total con la edificabilidad real de la U.A.

Los titulares de derechos reales que no se extingan con el planeamiento por el principio de subrogación real (art. 85.2 RGU), serán adjudicatarios en el mismo derecho que lo fuesen anteriormente sobre la finca adjudicada.

A los efectos del derecho de realojamiento y de retorno de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual y permanente (arts. 18.1 y 19 TRLSR, y 87.g y 98.g LOTURM), se deberá realizar un listado de éstos.

3.1.2. CARGAS

Clasificación y relación de las cargas que pueden existir sobre las fincas iniciales,

Los titulares de derechos reales que no se extingan con el planeamiento serán adjudicatarios en el mismo derecho que lo fuesen anteriormente sobre la finca adjudicada, por el principio de subrogación real (art. 23.3 TRLSR y art. 85.2 RGU).

Las cargas y servidumbres incompatibles con el nuevo planeamiento se extinguirán, teniendo derecho a indemnización si la supresión de la carga o servidumbre supone detrimento de los derechos (art. 23.2 TRLSR y 123.1 RGU). Se entenderán que no pueden conservarse, *“cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas por el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional”* (art. 98.2 RGU)

Los arrendatarios serán considerados como interesados en el expediente de reparcelación con los mismos derechos a los efectos de realojo, fijándose la indemnización por la extinción del arrendamiento con la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

3.1.3. FECHA DE VALORACION



Se deberá indicar la fecha concreta en la que se han efectuado las valoraciones de las indemnizaciones que se determinen en el Proyecto de Reparcelación, por lo general, estará comprendida en la anualidad en la que se presenta el mismo (las bases estadísticas de precios se publican por anualidades).

De igual modo, y con carácter indicativo, se expresará que caso de que se alegue o se recurra en fase de exposición pública formulando disconformidad con las valoraciones indemnizatorias, entonces, la fecha reglamentaria a la que tendrán que referirse las valoraciones será la de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive (art. 34.2.a TRLSR), y/o iniciación del expediente de Reparcelación (art. 86.3 del RGU).

3.2. CRITERIOS PARA LA VALORACION DE PARCELAS RESULTANTES

Las parcelas de resultado en ejecución del planeamiento constituyen el beneficio urbanístico de la actuación, y para su justa distribución entre los propietarios se han de valorar las mismas en el Proyecto de Reparcelación. Los propietarios de las parcelas iniciales comprendidas en la unidad reparcelable, la Administración en la parte que le corresponda y, en su caso, los propietarios con aprovechamiento reconocido en la U.A., tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes (art. 85.1 RGU), de tal manera que el valor de las parcelas edificables adjudicadas sea proporcional con lo aportado por éstos.

3.2.1 CRITERIOS GENERALES.

La valoración de las **parcelas de resultado** tiene que hacerse conforme al criterio regulado en el art. 201.2.b LOTURM: *“La valoración de parcelas resultantes tendrá en cuenta el volumen edificable, el uso asignado por el Plan, la situación y cualquier otra característica diferencial, de conformidad con lo establecido por la legislación estatal”*.

Para la valoración y adjudicación de las parcelas, se aplicarán en primer lugar los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento ni ocasionen perjuicio al interés público o a terceros (art. 87 RGU). Como elemento diferenciador básico del valor de las parcelas resultantes será la edificabilidad real o ponderada (según sea el caso). Si se adopta en el proyecto como único elemento diferenciador la edificabilidad real de las parcelas resultantes con independencia de sus características, este criterio se considerará válido en tanto no se presente alegaciones o recursos al respecto por los propietarios.

En el caso desacuerdo entre los propietarios, la valoración de las parcelas de resultado a los efectos del reparto de beneficios y la adjudicación de las mismas se hará obligatoriamente con el criterio valorativo regulado en el art. 40 TRLSRU, y conforme a lo expresado en el art. 27 del RVal (Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas). Se realizará descripción de los criterios aplicados en el cálculo de los diferentes valores de las parcelas en función de sus características diferenciales, debiéndose calcular el valor de la unidad edificable (m² de techo ponderado) tanto sin urbanizar como urbanizado



3.2.2 MODULOS DE VALORACION

Para el cálculo de la valoración de las parcelas resultantes privativas, salvo acuerdo de los propietarios adjudicatarios en cuanto a la aplicación de otros criterios valoradores como pueden ser las Normas de Valoración de Bienes Inmuebles (Orden ECO/805/2003, de 27 Marzo) o las Normas Técnicas de valoración catastral (RD 1020/1993, de 25 Junio), se realizarán aplicando la metodología correspondiente a la valoración del suelo en situación de urbanizado no edificado desarrollado en el art. 22 RVal., Los elementos diferenciadores existentes en la Ordenación a estos efectos valorativos se describirán y se justificarán motivadamente. En todo caso, y en cualquiera de las metodologías valorativas que sea utilizada, se calcularán los valores **VRSi** de aquellas manzanas edificables y/o dotacionales privadas cuya singularidad sea significativa y claramente relevante en la valoración del conjunto de la actuación.

No obstante lo anterior, en el caso adoptar criterios de valoración distintos a los desarrollados en el RVal, si en fase de sometimiento de exposición pública del Proyecto de Reparcelación se alega o se recurre manifestando disconformidad con la valoración de las parcelas de resultado, se estará en el supuesto del art. 34.1.a TRLSRU y en consecuencia, se resolverán las alegaciones y recursos determinando que se valoren estas conforme con el criterio valorativo regulado en el mencionado art. 22 del Rval.

Con el valor o valores **VRSi** obtenidos se justificará el cálculo del precio medio ponderado de repercusión de suelo urbanizado **VRSpond. URBANIZADO** (€/m²tp), y el precio medio ponderado de repercusión de suelo sin urbanizar **VRSpond. SIN URBANIZAR** (€/m²tp), ambos de la U.A.

A los efectos del art. 201.2.i LOTURM, se tendrán que calcular motivadamente el precio que se aplicará en las **valoraciones de las diferencias de adjudicación**. Podrá establecerse el precio que a criterio del Técnico redactor, o a propuesta del Urbanizador, sea el más adecuado para valorar esta sustitución económica, si bien, y caso de disconformidad manifestada expresamente en fase de exposición pública, tal y como ya se ha indicado, se tendrá que calcular con el criterio del art. 22.3 del Rval.

3.2.2.1.- Coeficientes de homogeneización.

Se recomienda aplicar solamente aquellas características que sean claramente relevantes, ya que entrar en una multitud de elementos diferenciadores de poco o escaso peso económico en el total de la valoración de la U.A., simplemente, haría más compleja la justificación técnica de la Reparcelación y se obtendrían prácticamente los mismos resultados económicos en la justa la distribución de beneficios. Los elementos diferenciadores más relevantes a tener en cuenta en la homogeneización son los siguientes:

- Usos pormenorizados: Por ej. Residencial, Comercial, Dotacional privado, etc, que el Planeamiento haya calificado por manzanas separadas, o coexistiendo en la misma (caso del uso Comercial obligatorio en Plantas Bajas de Edificios Residenciales Plurifamiliares).
- Tipología edificatoria: Por ej. Edificaciones en manzana cerrada tradicional, Edificaciones separadas alineadas a vial o en Bloque aislado, con o sin parcela ajardinada obligatoria, etc. cuya implantación esté prevista en el Planeamiento que sea solo una de ellas en cada manzana edificable, o mixta en todas o en algunas de ellas.



- **Situación:** Manzanas/parcelas de uso terciario o económico-Industrial situadas frente a vías importantes (Sistemas Generales Arteriales), y separadas o no de otros sectores del mismo uso global (caso de Parques Empresariales).
- Espacios libres privativos (ordenanza RO).

Los coeficientes de homogeneización de los distintos usos pormenorizados se calcularán ínter-relacionando entre sí los valores VRSi que se han determinado a los mismos, bien para la totalidad de la edificabilidad de las manzanas edificables calificadas con ese uso concreto, o en su caso, para la cuantía concreta de edificabilidad que para ese uso se ha calificado parcialmente en una manzana edificable (caso de una manzana edificable residencial diseñada con distintos bloques edificables destinados a edificabilidad libre y protegida VPP, o caso de una manzana edificable residencial diseñada con bloques edificables alineados a vial y exentos, Plurifamiliares y adosados, etc). La ínter-relación será siempre respecto del uso predominante, y en los casos excepcionales de actuaciones residenciales en los que el Planeamiento autorice en fase de edificación materializar un máximo en opción de vivienda libre y un máximo en opción con prima VPP, la ínter-relación se hará para las dos opciones y se aplicará en la Reparcelación la de mayor Edificabilidad total homogénea.

Para el cálculo coeficiente de homogeneización, se realizará aplicando la fórmula correspondiente a la valoración del suelo en situación de urbanizado no edificado (art. 22 RVal), a cada uno de los elementos diferenciadores de las parcelas de resultado.

- Obtención del valor de la repercusión de suelo por el método residual de cada uno de las características diferenciadoras, aplicando la expresión:
 $VRS = (Vv/K) - Vc$ (art. 22.2 RVal), en donde:
 - Vv = Valor en venta del m² edificable por el método de comparación (6 muestras, art. 21.1.c Orden ECO/805/2003).
 - K = Coeficiente que pondera gastos generales (varía de 1,20 a 1,50).
 - Vc = Coste de la construcción (incluidos honorarios técnicos y tasas).
- Tomando como referencia el VRs de la tipología o uso mayoritario de la U.A., se proporcionarán el resto de usos o tipologías a ese valor.

Ejemplo de cálculo de los coeficientes de homogeneización.

Considerando una U.A. ficticia de un Sector Residencial que tiene asignada en el Plan Parcial una edificabilidad máxima real de 25.000 m²t, desglosada en 15.000 m²t de vivienda colectiva (50% VPP), 9.000 m²t de vivienda unifamiliar (7.000 m²t en hilera y 2.000 m²t aislada), y 1.000 m²t de comercial obligatorio en Planta Baja de algunos edificios plurifamiliares. El Sector tiene un aprovechamiento resultante de 90.000 m²t de uso global Residencial, con lo que a los efectos de la legislación VPP tendría una cabida máxima de 800 uds de vivienda tipo de 90 m² útil (112,5 m²t).

Respecto al **valor de venta (Vv)** que se ha de obtener por comparación, se podrán adoptar los precios de referencia de los inmuebles urbanos del ejercicio 2023 determinados por la Dirección General del Catastro (DGC), como resultado del análisis de los precios de las compraventas de inmuebles que se realizan ante fedatario público, en función de los datos de cada inmueble que aparezca en el catastro inmobiliario y que pueden ser consultados en la Sede Electrónica del Catastro, en adelante SEC, según anuncio del DGC publicado en el



BOE, de 15 de diciembre de 2022.

La disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro, aprobado por Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, señala que con el fin de que el valor de referencia de los inmuebles no supere el valor de mercado se fijará mediante orden ministerial, un factor de minoración al mercado para los bienes de una misma clase. Para el año 2023 será de aplicación el factor de minoración “FM” 0,9, según Orden HFP/1104/2021, de 7 de octubre. En ese caso, ya que el objetivo de la valoración es obtener el valor de mercado, se adoptan los VR sin aplicar este coeficiente, para ello se divide el VR entre 0,9. El valor de venta de la vivienda colectiva se obtiene una vez analizadas las características de los inmuebles seleccionados de la SEC y corregidos y homogeneizados sus VR en función de la tipología, calidad constructiva y situación.

En el caso de viviendas colectivas, cuando el VR no incluya los anexos (garaje y trastero) éste se ha de incrementar en función del módulo del valor medio representativo de garaje en la zona a valorar. En el caso de equipamientos se incrementa únicamente con el valor de la plaza de garaje, que en esa zona es de 8.700 €.

A su vez, los VR se corregirán en función del tiempo transcurrido entre la fecha del análisis realizado de precios de compraventas para obtener los VR y la fecha de esta valoración. En este sentido, el Informe del Mercado Inmobiliario Urbano publicado en la SEC, el día 27 de septiembre de 2022, indica que el ámbito temporal de estudio de los precios de ventas abarca dos años naturales completos, de manera que son objeto del Informe las compraventas efectivamente realizadas entre el 1 de abril de 2020 y el 31 de marzo de 2022. Para ello, se han consultado las estadísticas publicadas por Centro Regional de Estadística de Murcia del valor tasado de la vivienda con más de cinco años de antigüedad para el municipio de Murcia (<https://econet.carm.es/web/crem/inicio/-/crem/sicrem/PU1129/sec49.html>) y así poder establecer un coeficiente que recoja la tendencia del mercado inmobiliario en el último año (periodo medio del estudio de ventas, 2º trimestre de 2021 y 4º trimestre 2022 que es la última publicación a fecha de este informe).

En el presente a la fecha de la redacción del Proyecto de Reparcelación de la U.A. se ha efectuado un estudio de mercado, que partiendo de los **VR**, de los inmuebles urbanos del ejercicio 2023 y conforme con los precios medios **Vv** obtenidos (sin incluir parte proporcional de superficie de anexos vinculados destinados a garaje y trasteros para simplificar el ejemplo), se han calculado los coeficientes de homogeneización de los distintos usos pormenorizados, y con estos, se ha determinado un precio medio ponderado de repercusión de suelo urbanizado **VRSpond. URBANIZADO** de 301,44 €/m²tp de uso y tipología RM. Para cada uno de los usos se calculará se calculará la repercusión media de suelo aplicando en presente caso lo expresado en el art. 22.2 del RVal y conforme se realiza a continuación para vivienda colectiva libre en manzana cerrada;

- Vivienda colectiva libre en manzana cerrada.

Vv = 1.100 €/m²t obtenido de consulta y homogeneización de portales inmobiliarios. (art. 22.1 Orden ECO/805/2003), partiendo del VR de los inmuebles urbanos del ejercicio 2023

K = 1,3 (dinámica del mercado media).

Vc = Se adopta el módulo indicado en el ICIO (Impuesto Construcciones, Instalaciones y Obras) **pem 397,60 €/m².**

También se podía haber adoptado el módulo básico de construcción “MBC”, fijado para el municipio de Murcia por la Comisión de Coordinación Inmobiliaria, en sesión de 23 de julio de 2021, al que se aplicará el coeficiente que por uso, clase, modalidad y categoría que le corresponda en



el cuadro de coeficientes de valor de las construcciones definido en la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

GG + BI = 19% del pem.
Honorarios técnicos = 10% del pem.
Ensayos geotécnicos y control materiales = 3% del pem.
Tasas = 5% del pem.
397,60 * 1,37 = 544,71 €/m2.

VRS = 1.100/1,3 – 544,71 = **301,44 €/m2t**

El cuadro siguiente extracta los cálculos efectuados para cada una de las tipologías, en donde el factor k es 1,30 (dinámica media del mercado), a excepción de la tipología de vivienda unifamiliar aislada que por tener una mayor demanda en la zona, el factor aplicado es de 1,40.

USO Y TIPOLOGIA EDIFICATORIA	EDF. MAXIMA REAL m2t	Vv.REPER PRECIO REPER. VENTA USO Euros/m2t	K COEF. GASTOS GENERALES	Vc PRECIO REPER. COSTE CONSTRU. (PEM x 1,37) Euros/m2t	VRSi PRECIO REPER. SUELO URBANIZADO (Vv.REPER/ K) – Vc Euros/m2t	COEF. HOMOGENEIZACION VRS _{RM} / VRS _i	EDF. MAXIMA PONDERADA m2tH	Vv VALOR VENTA SUELO URBANIZADO Euros
RM	7.500,00	1.100,00	1,30	544,71	301,44	1,0000	7.500,00	2.260.813,85
RM-VPP (*1)	7.500,00	1.260,80			252,16	0,8365	6.273,85	1.891.200,00
RD	7.000,00	1.250,00	1,30	629,79	331,75	1,1005	7.703,80	2.322.246,23
UF	2.000,00	1.500,00	1,40	680,55	390,88	1,2967	2.593,41	781.762,14
COMER. OBLG.PB	1.000,00	1.150,00	1,30	627,94	256,68	0,8515	851,49	256.675,88
	25.000,00						24.922,55	7.512.698,10

N.º MAXIMO VIVIENDAS TIPO (112,5 M2T) DEL SECTOR (90,000/112,50) ≥500 Uds

(*1) REPERCUSION MÁX. ACTUACIONES SUPERIORES A 500 VIVIENDAS (art. 2.D RD 3148/4978) 20 %

PRECIO MÁXIMO VENTA VPP Municipio MURCIA 1.576,00 M² ÚTIL

PRECIO PEM VIVIENDA RM ORDENANZA ICIO MURCIA (Plurifamiliar manzana cerrada) 397,60 €/m2t

PRECIO PEM VIVIENDA Rd ORDENANZA ICIO MURCIA (Unifamiliar en hilera) 459,70 €/m2t

PRECIO PEM VIVIENDA UF ORDENANZA ICIO MURCIA (Unifamiliar aislada) 496,75 €/m2t

PRECIO PEM VIVIENDA LOCAL PBL + ADAPTACIÓN ORDENANZA ICIO MURCIA 161,15 + 297,2 €/m2t

INDICE GASTOS GENERALES PRECIO CONTRATA 1,37

- Relación entre edificabilidad real y edificabilidad ponderada.

Será la referencia para determinar la edificabilidad ponderada que le corresponde a cada uno de los propietarios en proporción a su edificabilidad real de derecho:

. 24.922,55/25.000 = **0,997** (1 m2 real es igual a 0,997 m2 ponderados)

3.2.2.2.- Valor medio del m2 de suelo por m2 edificable (m2tp) URBANIZADO (VRS_m)

Se deberá realizar con referencia al m2 de edificabilidad ponderada o real, según sea su caso. Para calcular su valor unitario, se partirá del valor total de la edificabilidad de la U.A. y se dividirá por la edificabilidad compensada (o real en su caso), metodología basada en la fórmula indicada en el art. 22.1 del RVal, reajustada de la siguiente forma:

$$VRS_m = (\sum E_i * VRS_i) / \sum E_i, \text{ en donde:}$$



- E_i = Edificabilidad ponderada o real correspondiente a cada uno de los usos considerados.
- VRS_i = Valor de repercusión de suelo de cada de los usos considerados, calculado conforme se ha indicado en el punto anterior.

Del cuadro del ejemplo realizado en el anterior apartado, se extraen los siguientes datos:

$$\begin{aligned}\sum E_i &= 24.922,55 \text{ m}^2\text{tp.} \\ \sum E_i \cdot VRS_i &= 7.512.698,10 \text{ €} \\ VRS_m &= \mathbf{301,44 \text{ €/m}^2\text{tp}}\end{aligned}$$

3.2.2.3.- Valor medio del m2 de suelo por m2 edificable (m2tp) SIN URBANIZAR

Este valor unitario **VRSpond. SIN URBANIZAR** es el que se utiliza en la práctica reparcelatoria para valorar las parcelas resultantes (ya que no están urbanizadas a la fecha de redacción del proyecto de Reparcelación), y para valorar las compensaciones de las diferencias de adjudicación que puedan existir entre los propietarios adjudicatarios, tanto por exceso como por defecto (art. 201.2.i LOTURM, art. 100.1 RGU)

En la definición de los derechos se determinarán las cuantías de edificabilidad ponderada que tiene derecho cada propietario por su aportación, y será el valor de las mismas calculado con el mismo precio **VRSpond. SIN URBANIZAR** el que se tendrá en cuenta en las adjudicaciones que correspondan a los propietarios, todo ello con independencia de la situación, uso, tipología edificatoria, etc., de la parcela edificable en la que se materializarán sus derechos. Será posteriormente en la fase de la reparcelación cuando se concretará la edificabilidad real cuyo valor es equivalente al de la edificabilidad ponderada adjudicada, dividiendo ésta última por el coeficiente o coeficientes de homogeneización del uso de la parcela o parcelas edificables dónde se materializará la misma, todo ello cumpliendo con el criterio reglamentario de proximidad y con la condición de parcela mínima del planeamiento, y en su caso, si se actúa por compensación, teniendo en cuenta los condicionantes y demás reglas que se hayan acordado al respecto en el seno de la Junta de Compensación.

De igual modo, y en la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación, será la cuantía de edificabilidad ponderada de derecho adjudicada la que se tendrá en cuenta en el cálculo del coeficiente de participación de los propietarios en los gastos de urbanización. En el caso de la U.A. de ejemplo, al ser la cesión 10% sin cargas por este concepto, el prorrateo se hará respecto del total de la edificabilidad adjudicada a los propietarios (podrá ser el 90%, o distinta si al Ayuntamiento se le aplican diferencias de adjudicación).

No obstante lo anterior, y caso de disconformidad expresa en fase de exposición pública, estaríamos en el supuesto previsto en el art. 40.2 TRLSR y por tanto el valor **VRSpond. SIN URBANIZAR (VSo)** tendría que calcularse conforme con el criterio del art. 27.2 Rval, en concreto, descontando al valor **VRSpond. URBANIZADO** los gastos pendientes de urbanización y el beneficio de la promoción urbanizadora.

El valor unitario del suelo ponderado sin urbanizar (**VRSpond. SIN URBANIZAR - VSo**) se obtendrá restando la repercusión por m2 de los gastos de urbanización mayorados previstos en la U.A. conforme a la expresión del art. 22.3 del RVal, al valor del m2 urbanizado (real o ponderado) calculado conforme se ha indicado en el punto anterior.



$V_{So} = V_{RSm} - G \cdot (1 + TLR + PR)$, en donde:

V_{RSm} = Valor de repercusión medio de suelo urbanizado calculado conforme se ha indicado en el punto anterior.

G = Repercusión de los gastos de urbanización por m^2_r o m^2_p , descontando la cesión obligatoria (libre de cargas).

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno (Mercado secundario de la deuda pública de 2 a 6 años – publicación mensual en el BOE).

PR = Prima de riesgo en tanto por uno (Anexo IV del RVal).

Continuando con el ejemplo anterior, y para un presupuesto estimativo de gastos de urbanización 3.250.000,00 € (Iva excluido conforme con la normativa tributaria vigente) y una cesión obligatoria de aprovechamiento urbanístico a la Administración del 10,00% libre de cargas de urbanización, resulta un valor del $V_{RSpond.SIN\ URBANIZAR}$ de **141,94 €/m²tp**.

$V_{So} = V_{RSm} - G \cdot (1 + TLR + PR)$. En donde:

- $V_{RSm} = 301,44 €/m^2$.

- $G = 3.250.000 / (24.922,55 \cdot 0,90) = 144,89 €/m^2tp$

Se disminuye la edificabilidad ponderada de reparto ya que la cesión del 10% es libre de cargas de urbanización.

- $TLR = 2,084\% = 0,02084$ en tanto por uno para Dic. de 2022 (BOE 04/01/2023).

- $PR = 8\% = 0,08$ en tanto por uno (Anexo IV RVal)

$V_{So} = 301,44 - 144,89 \cdot (1 + 0,02084 + 0,08) = 301,44 - 159,50 = \mathbf{141,94 €/m^2p}$

3.2.2.4.- Valoración de adjudicaciones.

A los efectos de su inscripción registral, se deberán valorar de forma diferenciada las adjudicaciones realizadas, distinguiendo entre la siguiente casuística las parcelas:

- Adjudicaciones de carácter privativo realizadas a los titulares de las fincas iniciales (incluida la Administración cuando sea titular de alguna finca inicial) como consecuencia del proceso reparcelatorio.

El valor de la adjudicación será el resultante de multiplicar la edificabilidad compensada o real (según sea su caso), por el valor unitario de la edificabilidad SIN URBANIZAR.

- Adjudicación realizada a la Administración. En éstas hay que distinguir entre las parcelas resultantes del % de cesión obligatoria del aprovechamiento urbanístico (patrimoniales), de las destinadas a dominio público, tanto de carácter local (superficies a urbanizar dentro de la zona a urbanizar de la U.A.), como de carácter general (sistemas generales adscritos o vinculados).

. Parcelas patrimoniales.

Su valoración será el resultado de multiplicar la edificabilidad compensada o real, por el valor unitario de la edificabilidad URBANIZADA, ya que ésta debe ser libre de cargas.

. Parcelas destinadas a dominio público o demaniales (inalienables, imprescriptibles e inembargables), en donde a los efectos de valoración se considera adecuado distinguir con carácter general, las destinadas a viales y espacios libres, de las destinadas a equipamientos.

. Valoración de viales y espacios libres; un criterio puede ser valor en la misma cantidad que la indicada para la superficie de parcelas no construidas en los Precios Medios de Mercado que publica anualmente la Agencia Tributaria de la CCAA (BORM de 30/12/2022), para terrenos que estén lo



más próximo posible a la U.A., no siendo en ningún caso superior al que le correspondería al valor del m2tp de equipamiento deportivo.

. Valoración de equipamientos públicos, en donde a su vez cabe hacer la siguiente graduación:

Equipamientos sociales	0,75 del m2tp SIN URBANIZAR
Equipamientos docentes	0,60 del m2tp SIN URBANIZAR
Equipamientos deportivos	0,45 del m2tp SIN URBANIZAR

3. 3. CRITERIOS PARA LA VALORACION DE LOS GASTOS DE URBANIZACION

El urbanizador tiene el deber de costear y ejecutar las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y las de ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características, de conformidad con los requisitos que establezca el planeamiento general, o en su caso, la cédula de urbanización o el Programa de Actuación (arts.87.e, 98.e del LOTURM, y art. 18.1.c de TRLSR). Las cantidades a considerar no deben llevar incluido el IVA.

Los criterios y conceptos a tener en cuenta para la valoración de los gastos de urbanización serán los establecidos en el art. 184 de la LOTURM. Dentro del apartado correspondiente a gastos de urbanización se agruparán según los siguientes conceptos:

- Gastos Iniciales de Gestión.
- Indemnizaciones.
- Coste de obras de urbanización.
- Costes adicionales establecidos por el planeamiento.
- Costes excepcionales.

Las cantidades que se contemplen, salvo motivos justificados como pueden ser la determinación de las indemnizaciones que es competencia del Proyecto de Reparcelación o la existencia de un Proyecto de Urbanización aprobado, no deben ser inferiores a las reflejadas en el P.A.

3.3.1. VALORACION DE LOS GASTOS INICIALES DE GESTION

Son aquellos que están relacionados con la redacción y tramitación de planes y proyectos, de todo tipo de honorarios facultativos que conlleve el proceso de urbanización y aquellos otros gastos justificados e imputables a tal fin (art. 184.1.e LOTURM, art. 61 RGU), y están vinculados casi en su totalidad a los documentos y formalizaciones necesarias para poder inscribir el Proyecto de Reparcelación e iniciar la ejecución de las obras de urbanización. Los gastos más comunes que se presentan en un proceso de reparcelación son los siguientes:

- Tasas y publicaciones en diarios oficiales y prensa.
- Honorarios Profesionales:
 - . Redacción del Planeamiento de Desarrollo (P.P., P.E., E.D), o Proyectos de Delimitaciones de Unidades de Actuación.
 - . Redacción del Programa de Actuación
 - . Redacción del Proyecto de Expropiación (si procede)
 - . Redacción del Proyecto Reparcelación
 - . Redacción del Proyecto de Urbanización
 - . Dirección de las Obras de Urbanización
 - . Notaría y Registro de la Propiedad
 - . Gestión y Administración



Los gastos anteriores se pueden cuantificar de forma individualizada, o bien estimarse como un porcentaje del importe de las obras de urbanización (p.eje. el 15% en unidades de gestión pequeñas, o el 10% para las de mayor tamaño), pero en cualquier caso se deberá desglosar en cada uno de los conceptos descritos.

3.3.2. VALORACION DE INDEMNIZACIONES

Entre los deberes legales vinculados con la promoción de actuaciones de transformación está el de **Indemnizar** a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse (art.18.1.f TRLSR).

Tiene consideración de gasto de urbanización en la LOTURM las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes (art.184.1.f LOTURM).

Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se computará como gasto de urbanización (art.201.2.c LOTURM). Se entiende que no pueden conservarse los derechos mencionados en las siguientes situaciones (art. 98.2 RGU);

- Cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas por el plan.
- Cuando estén situados en una superficie que no deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario.
- Cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

Se deberá realizar una Ficha de Valoración por cada una de las parcelas iniciales en donde existan derechos que tengan que desaparecer. A modo de ejemplo en ANEXO 2 se acompaña un modelo tipo de Ficha en la que se ha extractado solo en el adverso las valoraciones de los bienes y derechos que más se realizan en las Reparcelaciones, si bien, la Ficha estará formada por cuantas páginas sean necesarias, y utilizándose en su caso los reversos de las mismas.

3.3.2.1 Criterios generales.

Con carácter general las valoraciones de las indemnizaciones en el Proyecto de Reparcelación se realizan conforme con los criterios de la legislación sectorial que para el elemento indemnizatorio así lo regule, si bien, en las Reparcelaciones en las que se esté en el supuesto previsto en el art. 34.1.a TRLSR, las valoraciones indemnizatorias se efectuarán conforme con los criterios regulados en el Título V del TRLSR y los regulados en el Rval que correspondan en desarrollo de la anterior, y en todo lo no dispuesto en las anteriores, se efectuarán conforme con los criterios regulados en la LOTURM, y en su defecto, con arreglo a los criterios de la Legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones públicas, según proceda, en los restantes casos (art. 41.b TRLSR, debiéndose desglosar y pormenorizar cada uno de los derechos



existentes en la U.A. No obstante, y tal y como se indicó en el punto 3.1.1, los propietarios y afectados, podrán adoptar un criterio distinto, siempre y cuando no sea contrario a la ley ni ocasione perjuicios al interés público o terceros, pero que en caso de que se manifieste disconformidad al respecto por parte de alguno de los afectados en el proceso reparcelatorio, se aplicará la normativa vigente.

En la Reparcelación se valoran bienes, y los derechos que existen o gravan los anteriores, y en atención a esta diferenciación se hacen los siguientes grupos a los efectos valorativos:

- Valoración de edificaciones, construcciones e instalaciones.
- Valoración de plantaciones, sembrados, y arbolado ornamental.
- Valoración de la pérdida de domicilio habitual o desalojo, de la extinción de contratos de arrendamiento de vivienda, de la extinción de contratos de arrendamientos de local y cese de actividad.
- Valoración de la extinción de las concesiones administrativas y de los derechos reales (servidumbres) sobre los inmuebles.

3.3.2.2 Indemnizaciones de edificaciones, construcciones e instalaciones.

Las edificaciones, construcciones, instalaciones para tener derecho a las correspondientes indemnizaciones se deberán ajustar a la legalidad al tiempo de la valoración (se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y acto administrativo legitimante que requiriese, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística (art. 35.3 TRLSR).

El art. 36.1.b) del TRLSR, establece que *“Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método del coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración”*. Por tanto, se determinarán con carácter prioritario aplicándola metodología regulada en el art. 18 del RVal. No obstante, y siempre que no exista desacuerdo por parte de los afectados, también se podrá aplicar dicho método del coste de reposición de otras Normativas Técnicas Valorativas especializadas en esta materia, entre ellas, las Normas de Valoración de Bienes Inmuebles (Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo), las Normas Técnicas de valoración catastral (RD 1020/1993, de 25 Junio).

Para el cálculo de los precios de ejecución material PEM a utilizar en el citado método se utilizan preferentemente los precios objetivos publicados en fuentes estadísticas que son considerados de confianza para el Técnico Tasador, entre ellas, los precios de las Ordenanzas Municipales del ICIO (<https://www.murcia.es/web/portal/ordenanzas>), el módulo básico de construcción “MBC”, fijado para el municipio de Murcia por la Comisión de Coordinación Inmobiliaria, en sesión de 23 de julio de 2021 (al que se aplicará el coeficiente que por uso, clase, modalidad y categoría que le corresponda en el cuadro de coeficientes de valor de las construcciones definido en la norma 20 del RD 1020/1993), los del Banco de precios de la edificación, de rehabilitación y de espacios urbanos disponible en la web de la CARM (<http://carm.generadordeprecios.info/>,), los precios de la Lista Oficial de Precios de la Construcción del MTOP (<http://www.mtop.gub.uy/arquitectura/listado-de-precios-construccion>) y los disponibles en Bases de precios de web especializadas.

3.3.2.3 Indemnizaciones por plantaciones y arbolado.



Para determinar las primeras es práctica habitual utilizar criterios estimativos basados fundamentalmente en la experimentación del Técnico Tasador especialista en la materia (normalmente Ingeniero Agrónomo o Ingeniero Técnico Agrícola), valorando la capacidad productiva de la cosecha de la parcela teniendo en cuenta, en su caso, la existencia de pérdidas a valorar conforme a la Normativa especializada.

En todo caso, es necesario determinar si por sus características cabe calificarlo como de rendimiento agrícola, o bien por su carácter ornamental (aquel que se planta con propósitos decorativos por sus características estéticas, como las flores, hojas, perfume, la textura de su follaje, frutos o tallos en jardines y diseños paisajísticos) en donde se aplicaría la Norma de Granada (<https://www.aepjp.es/normagranada/>). No obstante, y con carácter general, se considera adecuado diferenciar las siguientes condiciones

- Variedad de las plantaciones y arbolado.
- Tamaño del arbolado.
- Estado de conservación.

3.3.2.4 Indemnizaciones por desalojo de viviendas, y por cese o traslado de actividad.

En los casos de disconformidad por el desalojado, por el arrendatario o bien por el titular de la actividad que cierra o cesa, será de aplicación obligatoria los criterios valorativos regulados al respecto en la Ley de Expropiación Forzosa LEF por remisión del art.36.1.c TRLSR y los aceptados en esta materia en la Jurisprudencia.

- Desalojo de viviendas.

Con independencia de su valoración, es importante resaltar el derecho que tienen todos los residentes en la zona al realojo en las condiciones determinadas en la vigente legislación (arts. 18.1e y 19 TRLSR, y arts. 87.g y 98.6 LOTURM), y que tendrá que estar contemplado en el proceso reparcelatorio.

La valoración del Desalojo o desahucio se determina utilizando criterios valorativos relacionados con esta pérdida en la legislación de arrendamientos urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE 25/11/1994). También se deberá tener en cuenta lo expresado en el art.137.3 RGU), y el criterio valorativo de la doctrina (STS 2-2-1998, STS 3-6-2000, etc). A este respecto, es práctica habitual utilizar la metodología aprobada por el Ayuntamiento de Murcia para su aplicación en los Proyectos de obtención de suelo de iniciativa municipal, en donde al no existir contratos de arrendamiento en los desahucios de los propietarios de las viviendas, se diferencian una serie de parámetros para la cuantificación de la indemnización tanto para los propietarios como para los arrendatarios, que se concretan en el informe técnico de fecha (21/11/2016) redactado por este Servicio Técnico y que fue aprobado por Decreto de 16/01/2017 (se adjunta como Anexo), en donde se diferencian los siguientes aspectos:

- Situación de la vivienda.
- Calidad del ocupante.
- Características de la vivienda.
- Condiciones personales.

En la cantidad total fijada en indemnización por desalojo de la edificación, quedan incluidos todos los conceptos que conlleva dicho desalojo, que se pueden resumir en los siguientes



grupos y con reparto orientativo del porcentaje correspondiente a cada uno, los que se indican a continuación;

- Traslado de muebles y nuevos contratos de servicios urbanos. 10 %.
- Extinción del arrendamiento o uso de la vivienda 25 %.
- Desahucio 65 %

(*) En los casos de existencia de contratos de arrendamiento, pero que no se encuentren ocupadas como residencia habitual y permanente, así como las casas que los propietarios la utilicen como de segunda residencia, una vez obtenido el total, se aplicará el porcentaje correspondiente del 25% más el 10% en el caso de encontrarse la vivienda amueblada.

- Traslado de actividad.

Al igual que para las construcciones e instalaciones tal y como se recoge en la STS 910/2013 de 05/03/2013 (Recurso 2472/2010), se deberá justificar la legalidad de la actividad objeto de indemnización, así como los antecedentes que puedan existir en los correspondientes departamentos municipales, que afecten al derecho a percibir la correspondiente indemnización.

Las indemnizaciones por cierre y extinción de Negocio, o bien, cese temporal y traslado del mismo, las determina un Técnico especializado en el área de la actividad empresarial, normalmente Industrial, y resultan de valorar por separado los capítulos indemnizatorios de derecho reconocidos y/o aceptados por la doctrina o jurisprudencia del Tribunal Supremo, en concreto, STS 6-6-1979[RJ 1979/2290], STS 12-6-1981, TS 15-2-1985 [RJ 1985/577], STS 12-2-1987 [RJ 1987/586], STS 4-2-1995 [RJ 1995/1483], STS 6-1-1997 [RJ 1997/8299], STS 27-3-1998 [RJ 1998/3297], STS 21-11-1998, STSJ Tenerife, Canarias 30-7-2004 [JUR 2004/265190], STSJ Granada, Andalucía 9-12-2004 [RJCA 2004/265], etc

Los conceptos indemnizables por cese y traslado de actividad local, con carácter general distinguir entre los siguientes bloques:

a.- Gastos de traslado actividad.

- 1,- Tasas nuevas Acometidas de Servicios.
- 2,- Tasa de Licencia de Apertura.
- 3,- Honorarios Técnicos.
- 4,- Gastos de montaje, desmontaje y traslado de mobiliario y otros enseres
- 5.- Pérdida de maquinaria no trasladable.

b) Indemnización por pérdida de beneficios por paralización de negocio.

- 1,- Cese de producción y venta.
- 2,- Indemnización de salarios de empleados por el tiempo que dure el traslado.
- 3,- Pérdida de clientela. Pérdida del fondo comercial del negocio.

3.3.2.5 Indemnizaciones por la extinción de las Concesiones Administrativas y de los derechos reales (servidumbres) sobre los inmuebles.

En los supuestos de extinción de una concesión se valora conforme con el criterio regulado en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (utiliza criterios como el de los resultados de la explotación en el último quinquenio o el valor de las obras e instalaciones, ya realizadas por el contratista).



En casos de modificación y/o extinción de derechos reales sobre inmuebles y/o terrenos afectados por la Reparcelación (caso de servidumbres de vistas que se extingue con la ordenación que se ejecuta), es práctica habitual utilizar el criterio valorativo de la Sección V de la Orden ECO/805/2003 y el criterio del art. 42 LEF (Ley de Expropiación Forzosa) por remisión del art. 35.4 TRLSR, si bien esta última será de aplicación obligatoria caso de disconformidad expresa por el afectado (predio dominante). La referencia al impuesto de derechos reales indicado en el mencionado art. 42 LEF se entiende desde lo indicado en el art. 10.b del RDL 1/1993 de 24 de septiembre (TR de la Ley de Impuesto de transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados); *“El valor de los derechos reales de uso y habitación será el que resulte de aplicar el 75% del valor de los bienes, sobre los que fueron impuestos, las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según los casos”*.

En los casos de constitución de derechos reales gravando las parcelas de resultado (servidumbre de acueducto, de paso, etc.), se viene aplicando el criterio valorativo del art. 564 del Código Civil, así como la doctrina jurisprudencial.

Idem anterior en materia de Técnico competente que emita la valoración indemnizatoria.

3.3.3. VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Dentro de los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística indicados en el art. 18.1.c del TRLSR, se detalla la obligación de costear y en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas.

Conforme se establece en el art. 201.2.j de LOTURM, *“El costo de las obras de urbanización se calculará con arreglo al presupuesto del proyecto de urbanización o mediante una cifra estimativa que establecerá razonadamente el proyecto de Reparcelación”*.

En concordancia con lo indicado en el DOCUMENTO GUIA PARA LOS PROGRAMAS DE ACTUACION realizado por este Servicio Técnico, en aquella Unidad de Actuación delimitada en el planeamiento de desarrollo, el Presupuesto estimativo se calculará en coherencia con los datos económicos expuestos en el Programa de Actuación, y el presupuesto de inversión que se estima en el Proyecto de Reparcelación tendrá que ser como mínimo igual al importe económico estimado en el Programa de Actuación, o superior si el mercado ha sido muy cambiante o si ha transcurrido un periodo de tiempo importante entre la fecha del Proyecto de Reparcelación y la fecha de aprobación del Programa de Actuación. No obstante, si el Proyecto de Obras de Urbanización de la U.A. está aprobado al menos inicialmente por el Órgano Municipal, entonces, se determinará en la Reparcelación el importe de contrata establecido en este último como después se dice.

3.3.3.1 Coste de obras interiores del ámbito propio de la U.A.

Serán todos los costes de obras de urbanización a ejecutar dentro del ámbito territorial de la U.A. delimitado por el planeamiento (excluidos los ámbitos adscritos de S.G.), cuyo importe total estimativo ya ha sido determinado en el Programa de Actuación de la misma en cumplimiento del art. 198.c LOTURM. En el caso de un significativo espaciado de tiempo desde la aprobación del P.A., el Proyecto de Reparcelación, el nuevo importe estimativo de



los costes de obras interiores de urbanización de la U.A. que exige el art. 201.2.j LOTURM será el que resulte de actualizar a la fecha del Proyecto de Reparcelación los costes concretos estimados en el Programa de Actuación aprobado, por ejemplo, aplicando el incremento del IPC que es el principal indicador que se utiliza para medir un aumento de precios entre dos periodos, o bien, el importe que resulte de aplicar a la superficie bruta del ámbito de la actuación, o a la de ámbitos diferenciados de la misma, el precio o precios medios de repercusión de referencia de costes de obras de urbanización procedentes de estudios y publicaciones estadísticas que sean de confianza del Técnico redactor. El importe mayor de los dos anteriores será el importe estimado que se determinará en el Proyecto de Reparcelación.

Para el cálculo del importe estimativo de costes de obras interiores de urbanización, se realizará con los siguientes criterios:

- En el caso de la existencia de un proyecto de Obras de Urbanización presentado en esta Administración que cuente con la aprobación inicial o definitivamente (se deberá indicar fecha), el importe del presupuesto de contrata que resulte del sumatorio de los mismos establecidos en los distintos Proyectos o Estudios Parciales que integran el Proyecto de obras de urbanización (Obra civil, Electrificación, CT, Seguridad Laboral, etc.) será la cantidad que se deberá reflejar en el Proyecto de Reparcelación.
- En caso contrario, la estimación del coste de las obras interiores de urbanización se deberá dar prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto de las determinaciones basadas en la experiencia (art.24.3 RVal). En concordancia con dicho criterio, los costes de las obras de Urbanización se pueden estimar con métodos de cálculo establecidos en distintas fuentes, verificándose por este Servicio Técnico que el importe resultante no es inferior al Presupuesto de referencia que resultaría aplicando los precios estadísticos de la Base ICIO de la Ordenanza Fiscal vigente a esa fecha (téngase que en cuenta que la cantidad indicada se corresponde al presupuesto de ejecución material - pem, siendo el presupuesto de ejecución de contrata – pec, el que hay que tener como referencia). Dichos precios de mercado de costes de repercusión de obras de urbanización serían los específicos para la ejecución del suelo destinado a viario local público (rodado y peatonal) y a zonas verdes públicas (códigos U4 y U5 respectivamente de la Ordenanza ICIO), y se aplicarían sobre sus respectivas superficies establecidas en el planeamiento que se ejecuta. En su caso, el importe obtenido podrá se incrementado hasta en un 10% para incorporar los movimientos de tierras, desmontes y demoliciones en Unidades de Actuación que tengan una orografía-topografía compleja.
- Si el Urbanizador manifiesta en la tramitación que sus costes estimados se adecúan a los del mercado real, y no el actualizado del Programa de Actuación ni el obtenido por medios de precios estadísticos como se ha dicho anteriormente, entonces, el Presupuesto de costes de obras de Urbanización del Proyecto de Reparcelación presentado será revisado para su validación por los Técnicos Municipales del correspondiente Departamento del Ayuntamiento Departamento de Infraestructuras de la Concejalía de Calidad Urbana.

Con carácter indicativo, y a título de ejemplo, se detalla a continuación los cuadros de descompuestos de los precios de reposición de obras de viario rodado y peatonal de nueva



creación, y de las obras de zonas verdes públicas, calculados éstos últimos con los precios estadísticos de referencia de la Base ICIO de la Ordenanza Fiscal 2023.

CÁLCULO PRECIOS REPOSICION BRUTOS									
Precios estadísticos de referencia: ICIO AYUNTAMIENTO DE MURCIA									
Ordenanza Fiscal Municipal año 2023.									
OBRAS CAPITULO DE OBRAS	URBANIZ.VIARIO RODADO PEATONAL - €/m2 (Prb.U4)					URBANIZACIÓN ZONAS VERDES - €/m2 (Prb.U5)			
	% S/PEM	Mr	Ag	Kc	Mr x Ag x Kc	Mr	Ag	Kc	Mr x Ag x Kc
1.- PRESUP. EJEC. MATERIAL (PEM)		67,95	1	1	67,95	54,90	1	1	54,90
2.- GASTOS GEN. CONTRATA 13%					8,83				7,14
3.- BENEF. INDUST. CONTRATA 6%					4,08				3,29
		PRECIO CONTRATA			80,86	PRECIO CONTRATA			65,33

(*) En U.A. de topografía compleja, se incrementarán las anteriores repercusiones en un 10%

Asimismo, para adecuar las repercusiones unitarias a las características y condiciones específicas de la U.A., al importe estimado de las obras de urbanización se aplicará el coeficiente global de corrección [K]. El coeficiente global de corrección [K] se calcula como producto de los coeficientes correctores específicos **k1** (superficie), **k2** (uso global) y **k3** (categoría suelo residencial) que se definen y se cuantifican en el informe de fecha 13/04/2010 del Servicio de Obras de Urbanización (antigua Gerencia de Urbanismo):

k1 (Por superficie):	< 25.000 m2	+10,00%
	25.000 a 50.000 m	0,00%
	> 50.000 m2	- 5,00%
k2 (Por uso):	Residencial	0,00%
	Industrial	-10,00%
	Terciario	- 5,00%
k3 (Por categoría de suelo residencial) (**)	Baja densidad	-10,00%
	Media densidad	0,00%
	Alta densidad	+ 5,00%
	> 1 m2/m2	+10,00%

(**) Las densidades serán las indicadas en el art. 119.1.b LOTURM respecto del "aprovechamiento resultante" del sector o área concentración del aprovechamiento lucrativo (art. 120.3 LOTURM).

3.3.3.2 Coste de obras exteriores.

Son las obras de las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios o con los sistemas generales exteriores al ámbito de la actuación existentes, y las de ampliación o refuerzo de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general, o, en su caso, la cédula de urbanización o el Programa de Actuación (art.16.1.c TRLSR, art. 87.e, 98.e y .art.184.1.6 LOTURM).

A los efectos presupuestarios, deberán contar como mínimo de la cantidad presupuestada en el estudio económico del documento de planeamiento (art. 142.f LOTURM, como resultado de los informes sectoriales emitidos para el cumplimiento de las condiciones detalladas en la Cédula de Urbanización (art. 151 LOTURM). No obstante, cuando para su conexión con las infraestructuras existentes, ampliación o refuerzo de infraestructuras que deban llevarse a efectos, deban realizarse obras en terrenos situados fuera de la U.A., o que por su envergadura le correspondan financiar a otras U.A. que no estén desarrolladas,



con independencia de que con posterioridad puedan ser reclamados a quien le corresponda, se deberá prever para su financiación la totalidad del coste de conexión necesario para que la presente U.A. pueda ser funcional al término de las obras de urbanización, debiéndose ceder a la Administración competente tanto las obra e infraestructuras indicadas, como en su caso el suelo necesario para su ejecución (art. 18.1.d TRLSR).

En el Proyecto de Reparcelación y al igual que se ha dicho para los costes interiores de la U.A., el nuevo importe estimativo de los costes de obras de las conexiones externas que exige el art. 201.2.j LOTURM será el que resulte de actualizar los costes concretos estimados en el Programa de Actuación (por ejemplo, aplicando el incremento del IPC que es el principal indicador que se utiliza para medir un aumento de precios entre dos periodos), o bien, el que resulte de estimar los mismos aplicando un porcentaje (10-20%) al importe total del coste estimado a las obras interiores que se haya calculado basándose en fuentes estadísticas. El importe mayor de los dos anteriores será el importe estimado que se determinará en el Proyecto de Reparcelación. No obstante, si existe un proyecto de Obras de Urbanización de la U.A. presentado en esta Administración que cuente con la aprobación inicial o definitivamente (se deberá indicar fecha), entonces, será la cantidad del presupuesto de contrata determinado en dicho Proyecto el que se reflejará en el Proyecto de Reparcelación para estos conceptos.

Dentro de este apartado cabe distinguir entre los siguientes grupos:

- Obras de conexión a las redes generales de infraestructuras.

En todas las actuaciones se deberán incluir dentro de los gastos de urbanización una cantidad para este concepto. Éstas también podrán ser interiores a la U.A. cuando las infraestructuras generales se desarrollen dentro de la delimitación de la U.A., siendo éste un poco frecuente.

Los gastos de conexión a sistemas generales exteriores del sector, que excedan de los requeridos para el mismo, serán repercutidos por la Administración actuante, en la cuantía que corresponda, sobre los propietarios que resulten beneficiados, según se determine en el P.A. (art. 184.4 LOTURM). Hay que entender que se refiere al P.A. del documento del planeamiento (142.j LOTURM).

- Obras de ampliación o refuerzo de infraestructuras generales.

Cuando sean requeridas por su dimensión y características de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general, o, en su caso, la cédula de urbanización o el Programa de Actuación, que se realicen con independencia de otros sectores. Entre estas obras, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua, pudiendo incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible (art. 18.1.c TRLSR).

- Cuota de participación en Planes Especiales (art. 129 LOTURM).

Si existe un Plan Especial de Infraestructuras aprobado por el Ayuntamiento en el que se determine la participación de la U.A., o al Sector donde se sitúe, en la financiación del mismo, entonces, además de los costes de conexiones externas estimados y/o previstos en el Proyecto de Urbanización de la U.A. aprobado al menos inicialmente, se computará también con cargo a la actuación el importe que la Sección Económica Municipal determine al respecto en respuesta a la solicitud expresa del Urbanizador de la U.A.



Dando continuación al Plan Parcial del ejemplo anterior, y para las superficies previstas en el mismo, resulta el Importe estimativo de costes de obras de urbanización de la U.A. que se calcula en el siguiente cuadro resumen:

OBRAS URBANIZACION	CAPITULO DE OBRAS	SC	Prp.B	V.co
		SUPERFICIE CONSTRUIDA M2S	PRECIO REPOSICION BRUTO €, Iva excluido / M2S	€, Iva excluido
€				
1. INTERIORES	VIARIO RODADO Y PEATONAL	111.742,00	80,86	9.035.513,99
	ZONAS VERDES	59.949,00	65,33	3.916.528,12
		171.691,00	SUMA [1]	12.952.042,11
2. EXTERIORES				
- CONEXIÓN REDES GENERALES	INFRAESTRUCTURAS	-	10% S/ [1]	1.295.204,21
				SUMA 1.295.204,21
				IMPORTE TOTAL (V.co) 14.247.246,32

Finalmente, y para su desglose en la Cuenta de Liquidación Provisional, se expresarán en la Reparcelación los importes concretos a repercutir en su momento a los Sectores, Unidades de Actuación o propietarios beneficiados que en su caso se hayan determinado en el Programa de Actuación en cumplimiento del art. 184.4 LOTURM.

3.3.4. VALORACIÓN DE COSTES ADICIONALES ESTABLECIDOS POR EL PLANEAMIENTO.

Aunque no están recogidos en la relación de conceptos detallados como gastos de urbanización en el art. 184 de la LOTURM, deben contemplarse para dar cumplimiento de las determinaciones económicas de los documentos de planeamiento, de las Normas Urbanísticas del Plan General, así como de las determinaciones del RGU, se incluirán también dentro de los gastos de urbanización los siguientes conceptos:

3.3.4.1 Costes de mantenimiento ordinario de áreas Externas de Sectores SB-SB1-SP-SF-SR destinados a la Conservación y Mejora Ambiental (GD-NF1).

Conforme se indica en el art. 6.3.2.1.c de las NN.UU. del P.G.O.U, "El Estudio de Incidencia Ambiental establecerá el programa a desarrollar para la conservación y mejora ambiental de esta área. En todo caso, el instrumento de transformación establecerá los compromisos que el urbanizador haya de contraer en cuanto a la conservación y gestión ambiental de estos espacios. En caso de áreas externas, dichos compromisos podrán concretarse en las aportaciones económicas que se estimen oportunas para el adecuado tratamiento ambiental de los espacios cedidos, incluyendo el coste de su mantenimiento ordinario por un periodo de al menos diez años.

3.3.4.2 Compensaciones económicas establecidas entre U.A. en el Planeamiento de Desarrollo o Proyecto de Delimitación de U.A.

Conforme se detalla en el art. 37 del RGU, cuando en la delimitación de U.A. se produzca diferencia de aprovechamiento, en la liquidación provisional del proyecto de reparcelación de las U.A. afectadas se incluirá unas partidas, deudoras o acreedoras que hayan de ser



objeto de compensación económica. En las U.A. con exceso de aprovechamiento, el importe tendrá carácter de gastos de urbanización y se entregará a la Administración actuante con el fin de indemnizar en metálico a los propietarios de las U.A. con defecto de aprovechamiento.

3.3.4.3 Costes Construcción de aparcamientos públicos en subsuelo de viarios, áreas peatonales y espacios libres.

Cuando los aparcamientos se localicen en el subsuelo de sistemas viarios, áreas peatonales, y espacios libres, ante la imposibilidad de situar sobre rasante la totalidad de la superficie necesaria para el cumplimiento de la relación indicada en superficie en el art. 124.i LOTURM (según corrección de errores BOE 19/06/2015), a fin de garantizar su ejecución y mantenimiento se recogerá como mínimo la cantidad contemplada en el estudio económico del planeamiento de desarrollo que recoja ésta situación.

3.3.4.4 Cantidades derivadas de compromisos complementarios del urbanizador.

Se deberá incluir los compromisos complementarios adquiridos por el urbanizador en cuanto a edificación, cesiones, ejecuciones de dotaciones urbanísticas, afección de inmuebles a fines sociales u otras prestaciones (art. 198.2.g LOTURM).

Estos compromisos pueden tener su origen en los convenios suscritos con la Administración, con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, siempre que no establezcan obligaciones o prestaciones más gravosas que los deberes urbanísticos legales en perjuicio de los propietarios afectados, salvo que medie el consentimiento entre las partes (art. 182.3 LOTURM).

También pueden ser fruto de los compromisos adquiridos por el urbanizador tras la oferta realizada en la fase de presentación de proposiciones jurídico-económicas del concurso que se realiza para la adjudicación de la condición urbanizador, en los sistemas de Concertación Indirecta o Concurrencia. (art. 217 LOTURM).

3.3.5 VALORACION DE COSTES EXCEPCIONALES.

3.3.5.1 Pago de Justiprecios de obtención de terrenos exteriores a la U.A.

Si bien la delimitación de U.A. deberá permitir la ejecución del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de deberes de urbanización, cesión y equidistribución (art. 196.3 LOTURM), puede ocurrir que a la fecha del desarrollo de la U.A. no estén ejecutados los accesos públicos (Viario local o S.G.) ni la conexión a las redes de infraestructuras previstas por el planeamiento, siendo necesario acometer procesos de expropiación de terrenos, como pueden ser los siguientes casos:

- Delimitación de U.A. a la línea de fachada de las parcelas resultantes con viales exteriores no obtenidos, siendo necesario para la obtención de licencia de edificación ceder los terrenos correspondientes al semivial al que dan frente (art. 191 LOTURM y art. 2.1.2.3 de las NN.UU. del PGOU de Murcia).
- U.A. con acceso viario y de Infraestructuras desde S.G. Adscritos a otros Sectores, o desde otras U.A. que no estén desarrolladas (art. 18.1c y d TRLSR).



- Terrenos exteriores para ejecución de infraestructuras o de conexión con las infraestructuras existentes (art. 18.1.d TRLSR)

3.3.5.2 Coste derivados de las obligaciones de realojo y retorno.

Para hacer efectivo el derecho de realojamiento (arts. 18, 19 TRLSR, y art. 87.g, 98.g y 184.1.f LOTURM), será preciso ofrecer una vivienda para cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o si no es posible, lo más próximo al mismo. La obligación indicada, conlleva la necesidad de disponer de viviendas, o ejecutar una construcción o parte de ella con destino para realojados, que podrá ser de forma unitaria, mediante acuerdos con otras U.A. o con la Administración, pero en cualquier caso, precisaría de su correspondiente financiación, con independencia que se adjudicará mediante venta, y por tanto es recuperable.

3.3.5.3 Cantidades adelantadas por la Administración o por propietarios afectados.

Las obras de urbanización compatibles con la ejecución del plan serán consideradas como obras con cargo al proyecto, compensándose al propietario por su valor (art. 201.2.d LOTURM).

Asimismo, las cantidades pagadas por la Administración como consecuencia de las necesidades de adelantar obras de urbanización en terrenos destinados a dominio público en U.A. no desarrolladas, serán reintegrables siempre y cuando sean aprovechables por la futura U.A. En relación con esta particularidad, las indemnizaciones en los procesos expropiatorios que se hayan tenido que adelantar, será reintegrables excepto las cantidades correspondientes a indemnizaciones por ocupaciones temporales en procesos expropiatorios de Ocupación Directa, y el 5% del premio de afección en la valoración de los derechos indemnizados. A estos efectos, se deberá contemplar el importe que la Sección Económica Municipal determine al respecto en respuesta a la solicitud expresa del Urbanizador de la U.A.

3.3.5.4 Cualquier otro tipo de gasto que legalmente le corresponda al urbanizador.

3.3.6 CONCLUSION Y RESUMEN

GASTOS URBANIZACION		
CONCEPTO	IMPORTE PARCIAL € sin IVA	TOTAL CAPITULO € sin IVA
1. COSTES INICIALES (art. 184.1.e LOTURM):		
1.1 Costes de gestión y financiación, publicaciones, etc.		
1.2 Honorarios profesionales		
2. INDEMNIZACIONES (art. 184.1.f LOTURM):		
2.1 Demolición de edificaciones, construcciones e instalaciones		
2.2 Plantaciones y arbolado.		
2.3 Desalojo de viviendas y traslado de actividad.		
2.4 Servidumbres, usufructos y otros.		
3. COSTES DE OBRAS DE URBANIZACIÓN (art. 184.1.a,b,c,d LOTURM):		
3.1 Coste de obras interiores del ámbito propio de la U.A.		



3.2 Coste de obras exteriores; - De conexión a redes generales de infraestructuras. - De ampliación o refuerzo exigibles por dimensión y características. - Cuota de participación en Planes Especiales.		
4. COSTES ADICIONALES ESTABLECIDOS POR EL PLANEAMIENTO: 4.1 Coste mantenimiento ordinario de Conservación y Mejora Ambiental (GD-NF1) 4.2 Compensaciones económicas establecidas entre U.A. 4.3 Costes Construcción de aparcamientos públicos en subsuelo. 4.4 Cantidades derivadas de compromisos complementarios del urbanizador.		
5. OTROS COSTES: 5.1 Pago de Justiprecios de obtención de terrenos exteriores a la U.A. - Parcelas edificables colindantes con viales exteriores no obtenidos. - U.A. con acceso viario y de Infraestructuras desde terrenos no obtenidos. - Terrenos exteriores para ejecución de infraestructuras (art. 18.1.d TRLSR) 5.2 Coste derivados de las obligaciones de realojo (arts. 18.1.e y 19 TRLSR). 5.3 Cantidades adelantadas por la Administración o por propietarios afectados. 5.4 Cualquier otro tipo de gasto que legalmente le corresponda al urbanizador.		
PRESUPUESTO TOTAL		

El Pago de los Gastos de Urbanización, se calculará como un porcentaje del total de la cantidad en función de la participación de la parcela adjudicada en la U.A.

4. ADJUDICACION DE PARCELAS RESULTANTES

Conforme se indica en el RGU (art. 71 y 85), los propietarios de las fincas comprendidas en la Unidad de Actuación, la Administración en la parte que le corresponda, y en su caso, aquellos afectados con derechos de aprovechamiento urbanístico reconocidos en la U.A., se le adjudicarán en propiedad las parcelas resultantes en proporción a sus respectivos derechos. Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, por aplicación del principio de subrogación real, serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente (art. 11.2 RHip).

Es conveniente que la denominación de las parcelas de resultado siga una numeración ordinal correlativa, debiendo existir una clara diferencia de denominación entre la referencia de la finca inicial y la parcela adjudicada final (p.ej., si las parcelas iniciales son numerales 1,2,3..., las de resultado llevarán en primer lugar la referencia a la manzana de ubicación, y complementariamente el número de la parcela en la subdivisión de la manzana, A-1, A-2, B-1, ...).

4.1 CRITERIOS GENERALES DE ADJUDICACION

Para la definición de la adjudicación de las fincas resultantes, al igual que para las valoraciones, se aplicarán en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento ni ocasionen perjuicio al interés público o a terceros (art. 87 RGU). En el caso contrario, los criterios de carácter generales a seguir para el reparto y adjudicación de las parcelas resultantes serán los siguientes:

1.1 Situación:



- Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las fincas originarias del correspondiente propietario (art. 201.2.e, LOTURM).
- Esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, en más del 50% de su superficie, en terrenos destinados por el plan a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada (art. 95.2 RGU).

1.2 Configuración física de la adjudicación:

- No podrán adjudicarse como finca independiente superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento (art. 201.2.f LOTURM).
- La superficie enclavada entre dos edificaciones que deban mantenerse podrá adjudicarse como finca independiente edificable aunque no alcance las dimensiones de la parcela mínima, siempre que la diferencia no exceda del 15 por 100 de esta última y se cumplan las demás determinaciones del planeamiento (art. 93.2 RGU).
- Si se diera el caso de que el plan no determine la parcela mínima edificable ni pueda deducirse de su contexto, el propio proyecto de reparcelación la establecerá razonadamente (art. 93.3 RGU).
- A igualdad de tipologías edificatorias, se procurará mantener en las parcelas la misma proporción de superficie de terreno respecto del aprovechamiento urbanístico adjudicado.
- Si existe acuerdo unánime entre los copropietarios de una finca inicial que da lugar a varias parcelas resultantes, es factible la disolución del proindiviso inicial distribuyendo proporcionalmente las parcelas de resultado entre los propietarios iniciales art. 11.8 RHip).

1.3 Insuficiente derecho:

- Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudique fincas independientes a todos ellos, las parcelas resultantes se adjudicarán “en proindiviso” a tales propietarios. No obstante, en estos casos y a solicitud de los propietarios la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización económica (art. 201.2.g LOTURM).
- La adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de propietarios, será preferible a la adjudicación en proindiviso, y ésta sobre las compensaciones en metálico. En las adjudicaciones en proindiviso, se procurará la creación de comunidades del menor número posible de comuneros (art. 94.4 RGU).

1.4 Casuística terrenos edificados:

- No será objeto de adjudicación, conservándose las propiedades originarias sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan, los terrenos edificados con arreglo al planeamiento (art. 201.2.h LOTURM). Si se trata de fincas que sólo están parcialmente edificadas, la regla anterior sólo será aplicable a la parte de finca que esté edificada, pudiendo segregarse la superficie libre (art 89.2 RGU).
- Los terrenos en que existan edificios no ajustados al planeamiento se adjudicarán íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio de la regularización de linderos y de las compensaciones pertinentes, siempre que concurren las siguientes circunstancias (art. 90.a.b.c.d. RGU):
 - . Que no sea necesaria su demolición para ejecución de las obras de urbanización previstas en el plan, o estén situados sobre terrenos destinados a dotaciones.
 - . Que no estén destinados a usos incompatibles con la ordenación.



- . Que no esté decretada su demolición en virtud de expediente de infracción urbanística.
- . Que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario, con arreglo a su derecho.
- En los demás casos, no comprendidos en los dos apartados anteriores, los edificios incluidos en la unidad de actuación no serán tenidos en cuenta a efectos de adjudicación de las superficies en que se hallen enclavados, sino que serán objeto de tasación, decretándose su inmediato desalojo y demolición.

1.5 Diferencias de adjudicación:

- Se procurará, siempre que las circunstancias lo permitan, no adjudicar aprovechamientos con diferencias de adjudicación, ya que de esta manera se evita el conflicto que pueda surgir en cuanto a la valoración del m² de referencia a los efectos de las compensaciones económicas sustitutorias.
- Salvo que viniera impuesto por exigencias de la edificación existente, no se harán adjudicaciones que ni por exceso ni por defectos, rebasen del 15 por 100 de los derechos de los adjudicatarios (art. 96 RGU).
- El acuerdo de reparcelación constituirá un título de adquisición originaria a favor de los adjudicatarios del exceso y éstos recibirán la plena propiedad de éste, libre de toda carga que no se derive del propio acuerdo (art. 122.3 RGU).
- Las diferencias de adjudicación, no están exentas del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (art. 130 RGU).
- Excepcionalmente, los gastos de urbanización podrán satisfacerse total o parcialmente mediante la cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente (art. 184.3 LOTURM, y art. 62.RGU). En estos casos el saldo podrá ser "0", pero no así su cuota de participación que deberá ser en proporción al aprovechamiento urbanístico adjudicado al igual que el resto de parcelas.

1.6 Superficies no edificables:

- Toda la superficie que, con arreglo al plan, sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable (RO), deberá ser objeto de adjudicación en el acuerdo de reparcelación (art. 97 RGU).
- Se podrá ocupar con carácter privativo en sótanos bajo parcelas de dominio público en régimen de complejo inmobiliario (art. 26.4 TRLSR) en las parcelas que el planeamiento de desarrollo así lo determine. Cuando así proceda, se deberán recoger los siguientes condicionantes:
 - . La ejecución del sótano (incluida impermeabilización), será con cargo al adjudicatario del sótano, mientras que las obras de terminación serán con cargo a los gastos de urbanización de la U.A.
 - . La reparación y mantenimiento del sótano (incluida impermeabilización), será con cargo al titular del sótano.
 - . No se podrá acceder al sótano desde las parcelas de dominio público.
 - . Cuando el sótano se realice bajo espacios libres públicos se ajustará a la exigencia regulada en el art. 3.8.1.2.1.e) de las NN.UU. del PGOU en cuanto a la previsión de un (1) metro de diferencia de cotas para paso de instalaciones o zona de arbola

1.7 Servidumbres:

- En el caso de servidumbres existentes que no desaparezcan con la reparcelación y que afecten a parcelas resultantes, ésta deberá completamente descrita en la



descripción de ésta, indemnizándose como gasto de urbanización cuando suponga una limitación en el aprovechamiento urbanístico adjudicado.

- Cuando las servidumbres tengan su origen en la adjudicación de parcelas (p.ej. luces y vistas), deberá quedar completamente descrita diferenciando entre predio sirviente y dominante.

- Las servidumbres que puedan acordarse entre adjudicatarios de parcelas resultantes por motivos particulares (p.ej. acceso común de sótanos), no formará parte de las determinaciones del proyecto de reparcelación, debiendo ser resuelto por contrato o acuerdo privado entre las partes sin intervención alguna por parte de la Administración.

4.2. ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES A LOS PROPIETARIOS

Las fincas resultantes privadas, son aquellas en las que se localizan los derechos de los propietarios y su valor será en proporción a su edificabilidad, usos permitidos y su situación.

Con el fin de facilitar la inscripción en el Registro de cada una de las fincas resultantes como una nueva unidad registral, se deberá realizar una descripción lo más detallada posible de las mismas que deberá ser coincidentes entre otros, con los parámetros reflejados en las cédulas de las parcelas de resultados. Deberá contener los siguientes datos (art. 7 RHip):

- Denominación que identifique la parcela adjudicada.
- Indicar que se trata de una finca urbana, resultante de la adjudicación en la reparcelación y el término municipal de ubicación.
- Indicar el régimen de propiedad de la parcela de resultado, 100% en el caso de propietario único, o % de participación en el caso de adjudicación en el caso de copropiedad. (% Parcela Adjudicada en el cuadro de ADJUDICACIONES).
- Describir los lindes, identificados con la orientación de los puntos cardinales, indicando con que otra finca resultante o parcela limita.
- Indicar la calificación urbanística.
- Indicar el porcentaje de participación que le corresponde a la edificabilidad ponderada adjudicada de las parcelas de resultado, respecto de la edificabilidad ponderada total de la Unidad de Actuación (% En U.A. en el cuadro de ADJUDICACIONES).
- Describir el título por el cual se adjudica la parcela, indicando la correspondencia con la finca original aportada, y el % de distribución de la finca de origen en el caso de varias resultantes (% finca origen en el cuadro de ADJUDICACIONES).
- Manifiestar si está o no libre de cargas, caso de no estarlo, indicar que cargas, gravámenes y servidumbres que contiene, ya sea porque se han subrogado las de la finca aportada, o porque la ejecución del planeamiento ha creado unas nuevas. Hay que decir que las cargas incompatibles con el planeamiento se extinguen, o son objeto de indemnización.
- Indicar el porcentaje de participación que le corresponde a la edificabilidad adjudicada de las parcelas de resultado, en los gastos de urbanización de la Unidad de Actuación (% gastos urbanización en el cuadro de ADJUDICACIONES).
- Indicar la afección real al pago del saldo de los gastos de urbanización que la corresponda en concepto de la cuenta de liquidación provisional, distinguiendo entre los pagos a realizar y las indemnizaciones a cobrar.



- Si se mantiene alguna edificación (aunque no hubiera sido objeto de previa inscripción registral), hay que describirla indicando: el nº de plantas, la superficie útil o construida y el tipo de edificación, especificando en que parcela de resultado se ubican.
- Consignar quien es el adjudicatario, caso de que lo sea por aportación de finca no puede ser una persona distinta de la que hizo la aportación, cuando se aporta una finca en proindiviso la parcela resultante se adjudicará también en proindiviso para no romper el tracto sucesorio entre finca aportada y parcela resultante.
- En su caso, indicar su afección a la Zona de Flujo Preferente (ZFP)

4.3. CESIONES DE PARCELAS RESULTANTES A LA ADMINISTRACION

La aprobación del proyecto de reparcelación conlleva la transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al patrimonio municipal de suelo, en su caso (art. 203.1.a LOTURM).

Como en el caso de las parcelas resultantes adjudicadas a los propietarios, también deberán reflejarse todos los parámetros necesarios para facilitar la inscripción de las fincas de cesión a la Administración en el Registro. Las parcelas resultantes de cesión a la Administración son de dos tipos:

- Las de carácter patrimonial, que son las resultantes a la Administración actuante en virtud del aprovechamiento de cesión obligatoria, valorándose con los mismos criterios que las fincas de titularidad privada (a excepción, de que éstas son libres de cargas).
- Las de carácter demanial o de dominio público de ámbito general o local, que son cedidas al Ayuntamiento para destinarlas a red viaria y dotaciones públicas (aparcamientos, equipamientos y zonas verdes).

4.3.1 Parcelas de carácter patrimonial (art. 228.1.b LOTURM)

Con independencia de las parcelas que le pueda corresponder a la administración como titular de alguna finca inicial, las parcelas objeto del presente apartado son las resultantes del % de cesión obligatoria de aprovechamiento urbanístico de la unidad de actuación que será libre de cargas de urbanización (10%, salvo excepciones regladas). A fin de orientar sobre la cantidad correspondiente al % de cesión obligatoria del aprovechamiento urbanístico según su casuística, se acompaña cuadro resumen:

CLASE DE SUELO	CESION (*)	CASUISTICA	REFERENCIA
URBANO CONSOLIDADO	0%	- En actuaciones de reforma o renovación urbana cuando el incremento de aprovechamiento se justifique necesario para garantizar su viabilidad.	86.2 LOTURM
		- En actuaciones de sustitución de infraviviendas por viviendas que reúnan requisitos legales, con destino al realojamiento y retorno.	18.4 TRLRSR
	10% del	- En actuaciones de reforma o renovación urbana cuando el incremento de aprovechamiento NO se	86.2 LOTURM



	incred. de aprovech.	justifique necesario para garantizar la viabilidad.	
		- En actuaciones de dotación, que no requieran reforma o renovación de su urbanización.	86.3 LOTURM
		- En actuaciones de dotación.	18.2.a TRLR
URBANO SIN CONSOLIDAR	10%	- Con carácter general.	87.c LOTURM
		- En actuaciones de urbanización	18.1.b TRLR
	20%	- Si se destina íntegramente a VPP y con mutuo acuerdo con el urbanizador.	87.c LOTURM
	½ de los anteriores	- En los 2 casos anteriores se puede reducir a la mitad si se justifica necesario para su viabilidad.	
URBANIZABLE	10%	- Con carácter general.	98.d LOTURM
		- En actuaciones de urbanización	18.1.b TRLR
	20%	- Si se destina íntegramente a VPP y con mutuo acuerdo con el urbanizador.	98.d LOTURM

(*) Cuando el aprovechamiento resultante del ámbito de actuación se ajuste disminuyendo en una cuantía máxima de un 10%, así como en los casos que en aplicación de las alteraciones que se puedan producir la edificabilidad máxima edificable definida por el planeamiento de desarrollo sea superior a la realmente ejecutable, con independencia del motivo que las origine (p.ej., ordenanzas de edificación que lo impidan, conveniencia del urbanizador de ejecutar una menor edificabilidad, el reajuste de las parcelas edificables sea inferior al proyectado, etc), la cesión del % del aprovechamiento urbanístico será con referencia al aprovechamiento de referencia máximo del planeamiento (art. 124.d.1 de la LOTURM).

En la cesión al Ayuntamiento se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- Cesión en compensación económica sustitutoria.

Debe ser acordada con anterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación y se realizará mediante CONVENIO, que deberá ser aprobado por el pleno municipal (art. 182.7 LOTURM). En su caso, se concretará la fecha del ACUERDO municipal, así como cantidad establecida.

No se podrá realizar en compensación económica cuando el suelo esté destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública (art. 18.1.b TRLR y art. 78.2 LOTURM).

- Cesión en parcelas edificables.

. Se procurará que sea en el menor número de parcelas y en régimen de único propietario. No obstante, tampoco existe inconveniente si es en copropiedad con parcelas resultantes provenientes de fincas iniciales de propiedad municipal.

. Se procurará que sea sin diferencias de adjudicación.

. Si existen características diferenciadoras en la U.A. entre las parcelas resultantes y no se aplicasen coeficientes de homogeneización para calcular la edificabilidad ponderada, la cesión del aprovechamiento urbanístico se deberá realizar en parcelas en la parte proporcional de cada una de las diferentes tipologías.

4.3.2 Parcelas de carácter demanial



Según el apartado 1 del Art. 5 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, son bienes y derechos de **dominio público** los que, siendo de titularidad pública, se encuentren afectados al uso general o al servicio público, así como aquellos a los que una ley otorgue expresamente el carácter de demaniales. Los principios a los que debe ajustarse la gestión y administración de los mismos, se encuentran recogidos en el Art. 6, precepto con carácter de legislación básica. Por su carácter demanial, estos son inalienables, imprescriptibles e inembargables,

El Proyecto de Reparcelación, en cumplimiento con las determinaciones del PGOU, de lo indicado en los arts. 86, 87 y 98, de la LOTURM y en el art. 18 del TRLSR, se deberá ceder los terrenos destinados a viales, zonas verdes, dotaciones y sistemas generales adscritos o vinculados.

Se deberá realizar una cédula de parcela resultante por cada de las parcelas destinadas a dominio público en el documento de planeamiento de desarrollo (incluidos los centros de transformación, en su caso).

En relación con las parcelas destinadas a equipamientos ordenadas por el planeamiento de desarrollo, el índice de edificabilidad de los equipamientos de titularidad pública obtenidos por la gestión de los instrumentos de planeamiento de desarrollo será como máximo de 2 m² /m², tanto para los derivados de la gestión del Plan General anterior como para los que se obtengan del desarrollo del presente Plan, y será independiente de la edificabilidad asignada al correspondiente ámbito o sector de planeamiento. La edificabilidad de los equipamientos de titularidad privada incluidos en ámbitos de desarrollo será la que determine el correspondiente instrumento de planeamiento, computando dentro de la edificabilidad asignada a dicho ámbito (art. 3.6.7.b NN.UU. del PGOU de Murcia).

5. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

Los propietarios de terrenos y de aprovechamientos urbanísticos afectados por una actuación urbanística están obligados a sufragar los gastos de urbanización en proporción al aprovechamiento urbanístico adjudicado, teniendo en cuenta que el aprovechamiento urbanístico resultante de la cesión obligatoria a la Administración es libre de cargas de urbanización (art. 18.1.b TRLSR, arts. 100.5 y 188.1 RGU).

La Cuenta de Liquidación Provisional es una previsión del reparto de gastos de urbanización entre los adjudicatarios de parcelas, siendo el saldo resultante la afección real al pago de los costes de urbanización de cada parcela que será objeto de inscripción registral.

Los saldos de la Cuenta de Liquidación tienen carácter provisional y a buena cuenta, ya que en tanto no se concluyan las obras de urbanización en conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido asimismo los deberes y compromisos asumidos para la gestión y urbanización de la Unidad de Actuación, esta cantidad estará afectada por las modificaciones que legalmente se puedan producir.

La Cuenta de Liquidación Provisional es el resultado del cálculo para cada una de las parcelas adjudicadas a los titulares de derechos urbanísticos, de la cantidad a la que deberán hacer frente en proporción a su cuota de participación en los gastos de urbanización (sin IVA). La cuenta contendrá por cada parcela desglosada entre los



propietarios (en el caso de copropiedad), y afectados no propietario (en su caso), los siguientes datos:

- Parcelas resultantes
- Adjudicatario o adjudicatarios (copropietarios) de la parcela.
- Superficie total de la parcela (sin desglosar entre adjudicatarios)
- Edificabilidad real y en su caso ponderada, adjudicada.
- % participación en los gastos de urbanización (la cesión de aprovechamiento urbanístico a la Administración es libre de cargas).
- Gastos iniciales.
 - . Será el resultante de aplicar su % en los gastos de urbanización, respecto del total indicado por este concepto en el cuadro resumen de gastos de urbanización.
- Indemnizaciones.
 - . En las indemnizaciones a cobrar, se reflejarán las cantidades calculadas en sus correspondientes fichas.
 - . Pueden ser beneficiarios de la indemnización cualquiera de los afectados.
 - . A los efectos del cálculo del saldo de cada una de las adjudicaciones, la indemnización a cobrar se repartirá proporcionalmente entre las diferentes adjudicaciones que se realicen a su titular, o entre las que el titular de ésta solicite que se realice. Como tiene carácter de acreedor, serán de signo negativo.
 - . Las cantidades correspondientes a las indemnizaciones a pagar, la cantidad será la resultante de aplicar el % en los gastos de urbanización.
- Diferencia de adjudicación.
 - . En su caso, será la resultante de multiplicar el valor del m2tp sin urbanizar, por la cantidad de m2tp que se realice por exceso o defecto.
 - . En el caso de que se le adjudique por defecto, el saldo será acreedor (signo negativo), y positivo en caso contrario.
 - . A los efectos del cálculo del saldo de cada una de las adjudicaciones, las cantidades a cobrar o a pagar por diferencia de adjudicación, se repartirá proporcionalmente entre las diferentes adjudicaciones que se realicen a su titular.
 - . En el caso de que el titular de éstas solicitase un reparto distinto al proporcional, se deberá respetar el límite en el reparto de las diferencias del $\pm 15,00\%$ respecto de cada una de las parcelas en las que se plantee el reparto.
 - . El saldo debe ser "0" ya que las edificabilidades que se adjudique por exceso deben ser igual a las que se adjudican por defecto.
- Obras de urbanización.
 - . Será el resultante de aplicar el % en los gastos de urbanización, respecto del total indicado por este concepto en el cuadro resumen de gastos de urbanización.
- Saldo Provisional.
 - . Será el resultante de sumar los parciales del desglose de conceptos indicados de la cada una de las columnas, en donde estarán incluidos todos los afectados (propietarios y titulares de derechos que desaparecen con la reparcelación).
 - . Cuando a una parcela se adjudique a más de un propietario, se deberá indicar de forma independiente el saldo en cada una de las adjudicatarios.

**CUADRO - RESUMEN DE SUPERFICIES**

PROYECTO DE REPARCELACION				PLANEAMIENTO			
SUPERFICIES INICIALES	Sup. Netas	Uso público	Total				
Zona a urbanizar							
Sistemas Generales							
TOTAL							
SUPERFICIES PARCELAS RESULTANTES							
Patrimoniales	Manzana	Parcela	Edificabilidad	Superficie	Edificabilid.	Superficie	
	A	A-1					
		A-2					
		Total					
	B	B-1					
	C	C-1					
		C-2					
		C-3					
		Total					
	D						
	.						
	.						
	.						
	.						
	.						
	.						
.							
.							
.							
.							
TOTAL PATRIMON.							
Dominio Público	Sistema General	Parcela	Superficie	Superficie			
(La denominación debe ser como la de planeamiento)	Viario	SS-V1					
		SS-V2					
		Total					
	Espacios libres	SS-EL1					
	Total Sistemas Generales						
	Sistemas Locales	Parcela	Superficie	Superficie			
	Equipamientos	EQ-1					
		Espacios libres	EV-1				
			EV-2				
			EV-3				
	Total						
	Centros de transform.	CT-1					
		CT-2					
		Total					
	Aparcamientos						
Viales							
Total Sistemas Locales							
TOTAL DOMINIO PUBLICO							
TOTAL AMBITO DE LA U.A.							

**CUADRO - RESUMEN DEL PROYECTO DE REPARCELACION**

RESUMEN DEL PROYECTO DE REPARCELACION				AMBITO DE ACTUACION	
APROB. DEFINIT. AMBITO (inicial en tramitacion conjunta)					
SISTEMA DE ACTUACION y FECHA DE APROB. DEF. DEL P.A.					
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (indicar si +10%, art.124)					(m2/m2)
USO CARACTERISTICO				(Por ej. Residencial)	
SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES, PARCELAS				Superficie (m2)	Edificabilidad (m2)
GLOBALES	Ámbito Propio de Ordenación				
	Sistema General Adscrito				
	Sistema General Vinculado				
	TOTAL				
DESGLOSE	Privativos			Superficie (m2)	Edificabilidad (m2)
	Residencial	Viv. Colectiva			
		Viv. unifamiliar			
		V.P.P.			
	Comercial				
	Espacios libres				
	TOTAL				
Dominio Público (Cesión)			Sup. Sist. Locales	Sup. Sist. Generales	
Viario y aparcamiento					
EV y EW (zonas verdes)					
DE (equipamientos)					
CT (Centros de Transformación)					
TOTAL					
PARCELAS	Número total de parcelas				
	Parcelas ocupadas		Residentes		
			Actividades		
DATOS ECONOMICOS				Euros (Sin IVA)	
Gastos Urbaniz.	Costes Iniciales				
	Indemnizaciones	Construcciones			
		Plantaciones			
		Desalojos (nº y cantidad)			
		Otros			
	Obras Urbanización	Interiores			
		Conex. Redes Servicios			
		Ampliación SS.GG.			
		Planes Espec. Infraest.			
	Costes adicionales Especificar				
Costes reintegrables					
Otros costes Especificar					
TOTAL					
Valor m2 techo	Valor medio del m2 ponderado	€/m2th	Coef. Ponderación		
(sin urbanizar)	Sin ponderación	€/m2t			
CESION APROVECH. URBANIST.	% Propied.	% Particip.	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2t)	
Parcelas					
Diferencia de adjudicación					
TOTAL					
Compensación económica sustitutoria (CONVENIO)			Cantidad	Fecha del Convenio	
OTROS DATOS					

Ayuntamiento de Murcia

Glorieta de España, 1
30004 Murcia

T: 968 35 86 00
C.I.F. P-3003000 A





CEDULAS PARCELAS RESULTANTES

Se deberá realizar una cédula de cada una de las parcelas resultantes patrimonializables adjudicadas a los propietarios de terrenos, resultantes del % de aprovechamiento urbanístico que corresponda, así como de aquellas destinadas a dominio público, tanto las de carácter local (zonas verdes, equipamientos, centro de transformación, aparcamientos, viales (el croquis en este caso no es necesario que esté acotado ni georreferenciado), como de los sistemas generales adscrito y/o vinculados, debiendo contener todos los parámetros que le afectan, en donde se diferenciarán los siguientes grupos (se adjunta CÉDULA de ejemplo con carácter orientativo):

- **Descripción de la parcela:**

- . Ámbito de desarrollo.
- . Denominación de la parcela.
- . Superficie de la parcela.
- . Edificabilidad de la parcela.
- . Descripción de linderos.
- . Croquis acotado a escala adecuada que permita su correcta lectura, con coordenadas UTM ETRS89 de sus vértices y señalización del Norte geográfico. Se deberá representar y rotular la situación de sus linderos. La Ley 13/2015, de 24 de junio de reforma de la Ley Hipotecaria y la Ley del Catastro Inmobiliario, exige que la descripción de las fincas registrales tiene que ir acompañada de la representación gráfica georreferenciada de la parcela, y de otro, que las Resoluciones de la D^o Gral. de los Registros y del Notariado y de la D^o Gral. del Catastro, de 26/11/2015, vinieron a establecer el formato GML INSPIRE de parcela catastral (sistema referencia oficial ETRS89) para contener dicha información. Por tanto, y al objeto de que el fichero GML del parcelario de resultado del P.R. sea validado en su momento, procede que contenga la información georreferenciada en el sistema ETRS89. En su caso se representará de forma diferenciada la línea delimitadora de la ZFP.

- **Adjudicatarios y gastos de urbanización:**

- . Relación de adjudicatarios.
- . Edificabilidad adjudicada por copropietario y total de la parcela.
- . % de adjudicación de la parcela en caso de copropiedad.
- . % de participación en gastos de urbaniz. (parcial por adjudicatario y total de la parcela).
- . Costes de urbanización. Suma parcial de las cantidades a pagar sin tener en cuenta las cantidades a cobrar en concepto de indemnización y/o diferencia de adjudicación.
- . Saldo parcial (diferenciando las cantidades a pagar), de cada uno de los adjudicatarios y del total de la parcela. Se deberá indicar el criterio de signos (+ y -).

- **Condiciones de edificabilidad:**

- . Superficie de la parcela.
- . Edificabilidad máxima.
- . Altura y número de plantas.
- . Parcela mínima a los efectos de segregación.
- . Ocupación de parcela (diferenciando entre plantas).
- . Usos permitidos por plantas.
- . Tipología.
- . Alineaciones y vuelos.

Ayuntamiento de Murcia

Glorieta de España, 1
30004 Murcia

T: 968 35 86 00
C.I.F. P-3003000 A



. Cualquier otro dato relevante (p.ej; nº máx. viv. cuando esté limitado por el planeamiento).

- Cargas y Observaciones:

Se especificará los condicionantes, cargas no extinguibles, servidumbres, construcciones y preexistencias que se mantienen, cesión fiduciaria a la Administración, titularidades superpuestas (complejo inmobiliario), su afección a la Zona de Flujo Preferente (ZFP) así como cualquier dato que sea relevante de la parcela descrita.

- Fecha y firma del autor o autores:



CEDULA PARCELA RESULTANTE				PARCELA				
AMBITO DE ACTUACION				SUPERFICIE EDIFICABILIDAD				
CROQUIS ACOTADO DE PARCELA Representar Norte Geográfico. Graficar denominación de parcelas colindantes Incluir referencias de coordenadas UTM				LINDEROS				
				Norte: Sur: Este: Oeste:				
				COORDENADAS UTM				
				X Y				
				1-				
				2-				
				3-				
				4-				
				5-				
				6-				
				7-				
				8-				
9-								
10-								
ADJUDICATARIO - C.L.P.(Sin IVA)				% prop.	Edific. m2	% gast.	Costes urb. (*)	Saldo CLP
TOTAL PARCELA								
(*).- Cantidad a pagar, que no incluye las cantidades a cobrar por indemnizaciones y/o diferencias de adjudicación.								
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD			SUPERF.	m2	EDIFIC. MAX.	m2t		
OCUP. MAX.:	Pª. Sótano:	USOS:	Pª. Sótano:					
	Pª. Baja:		Pª. Baja:					
	Resto plantas		Resto plantas					
PARC. MIN.	Superficie:	ALTURA:	Nº plantas:					
	Fachada:		Altura m.:					
ALINEAC.	Fachada:	TIPOLOGIA						
	Fondo:							
	Vuelos:	OTRAS						
APARCAMIENTO:								
CARGAS Y OBSERVACIONES						FECHA		
						Firma		
						AUTOR 1		
						Firma		
						AUTOR 2		

Ayuntamiento de Murcia

Glorieta de España, 1
30004 Murcia

T: 968 35 86 00
C.I.F. P-3003000 A





DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Los planos a incluir en el Proyecto de Reparcelación, deberán ser realizados a escala adecuada (entre 1:500 y 1:2000), y en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos (art. 84.1 RGU) con representación del Norte geográfico, en donde la descripción de la U.A. a desarrollar será coincidente con la existente en el resto de la documentación. La simbología gráfica y la numeración de las parcelas debe ser uniforme y unívoca en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que produzcan error o cuyo significado no se explique en debida forma (art. 84.2 RGU).

Los planos se diferenciarán entre los de Información y los de Adjudicación, y como mínimo serán los siguientes, pudiéndose ampliar en función de las características de la U.A.:

1.- PLANOS DE INFORMACION

1.1.- Plano de Situación y Emplazamiento.

El Plano de Situación a incorporar en el Proyecto de Reparcelación definirá gráficamente y de forma diferenciada respecto del entorno, la localización del ámbito territorial único, o todos los ámbitos discontinuos de la misma, sobre la base de la Serie de Planos 1:10.000 y 1:2.000 del PGOU Revisado 2001, según sea la dimensión territorial de la Unidad de Actuación. La escala será la adecuada que permita la correcta lectura gráfica.

Los Planos en soporte digital formato PDF de la referida serie municipal se pueden descargar con el enlace http://195.57.119.201/menu_list.asp?ipag=71, o bien, puede solicitarla en formato DXF en la dependencia de Información Urbanística de la Concejalía de Desarrollo Sostenible y Huerta sita en el Edificio de Servicios Abenarabi.

1.2.- Plano Ordenación y Zonificación Urbanística.

En suelo urbano, este Plano será copia del Plano de Ordenación de la serie 1:2.000 PGMO, o en su caso, del Plano relativo a esta determinación incluido en el correspondiente Proyecto de Delimitación de U.A. o planeamiento de desarrollo en suelo urbano (Plan Especial o Estudio de Detalle) o urbanizable (Plan Especial o Plan Parcial).

El Plano contendrá un Cuadro resumen con detalle de los parámetros urbanísticos de la actuación (superficies, edificabilidades, nº máximo de plantas, etc.) según se determine en el planeamiento.

1.3.- Plano Delimitación ámbito de la Unidad de Actuación.

Este Plano definirá la localización gráfica de los límites urbanísticos del ámbito territorial de la actuación de forma diferenciada respecto del entorno, y será copia del Plano relativo a esta determinación de planeamiento que forme parte de la documentación del PGMO (art. 117.1.f y art. 119.1.d y 3.a respectivamente en suelo urbano y urbanizable), del Plan Parcial o de Plan Especial (art.124.b y 128.1 LOTURM respectivamente), del Proyecto de Delimitación de Unidad de Actuación (194.1 LOTURM), y en su caso en los Estudios de Detalle.



No obstante, en los casos de que el Promotor haya encargado un Levantamiento Topográfico sobre el terreno para constatar la superficie real del ámbito a gestionar por no contar el planeamiento de desarrollo con dicho documento, entonces, además del Plano anterior que tendrá carácter informativo, se adjuntará el referido Plano de Levantamiento Topográfico que tendrá carácter de documento determinante en el Proyecto de Reparcelación. Cuando sea necesario realizar el reajuste de la ordenación a la superficie real del ámbito y siempre que se trate de una adaptación no sustancial, que en ningún caso dará lugar al incumplimiento de los estándares urbanísticos determinados en la legislación vigente (LOTURM y Reglamento de Planeamiento RD 2159/1978).

Los Planos en soporte digital formato PDF del PGMO y los Planos específicos de Delimitación de Unidades de Actuación contenidos en el Planeamiento de Desarrollo, se pueden descargar de la web municipal <http://195.57.119.201/infourb/>.

1.4.- Plano Parcelario Inicial y Topográfico

En este plano se numerarán de forma correlativa y con criterio de proximidad la relación de fincas iniciales que conformarán el parcelario inicial. La delimitación de las parcelas se completará con las acotaciones necesarias y la georreferencia espacial de la poligonal que justifiquen las superficies reconocidas de tal manera, que no exista confusión alguna en la lectura de la información expuesta. Este plano se completará con un cuadro en donde se relacionen las referencias de los vértices definitorios de las fincas iniciales con sus correspondientes coordenadas UTM ETRS89.

Es importante resaltar que la Ley 13/2015, de 24 de junio, exige que en la descripción de las fincas registrales tiene que ir acompañada de la representación gráfica georreferenciada de la parcela, y de otro, que las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de 26 de noviembre de 2015, vinieron a establecer el formato GML INSPIRE de parcela catastral (Sistema Referencia Oficial ETRS89) para contener dicha información.

1.5.- Plano Estado Actual.

Este Plano, redactado a escala 1:1.000 o 1:500 según sea la dimensión y características de la actuación, contendrá la definición gráfica de la realidad física existente en el ámbito de la actuación (edificaciones, construcciones, caminos, vallas, canales de riego, etc.), según ha resultado del levantamiento topográfico de la U.A., y en superpuesto, se definirán los límites del parcelario inicial deslindado de los terrenos de los propietarios y los límites territoriales del ámbito de la actuación delimitado en el Planeamiento.

El Plano contendrá un cuadro resumen con detalle de los datos del parcelario inicial deslindado y numerado de forma correlativa para facilitar su localización, debiendo figurar detalle del titular registral y/o catastral de los terrenos propiedad, así como de los afectados no titulares. Dicho cuadro resumen podrá ser el mismo que el cuadro único que se elabore para dar cumplimiento a la regulación del art. 198.2.a de la LOTURM según se ha expuesto en el **apartado nº 1.2** del presente Documento-Guía. El plano se completará con una leyenda en donde aclaren las diferentes situaciones que puedan darse en la U.A. en relación con los usos y ocupaciones de las parcelas.

1.6.- Plano Parcelario Catastral.



Este Plano definirá el parcelario catastral del ámbito territorial de la actuación según conste en la web <https://www.sedecatastro.gob.es/>, y en superpuesto, se definirán los límites territoriales del ámbito de la actuación delimitado en el Planeamiento de forma diferenciada respecto del entorno, así como la delimitación y numeración de las fincas iniciales de la U.A., y las líneas de estas capas gráficas de datos tendrán distinto grosor de tal manera que no exista confusión alguna en su identificación.

El Plano contendrá un Cuadro resumen con detalle de los datos catastrales del parcelario catastral afectado, total o parcialmente, por la actuación, debiendo figurar detalle del titular catastral de los terrenos propiedad de los propietarios, que podrá ser distinto al titular registral de los mismos.

1.7.- Plano Zona de Flujo Preferente (ZFP).

Este Plano definirá en el ámbito territorial de la actuación las Zonas de Flujo Preferente según conste en la cartografía en la web de la Confederación Hidrográfica del Segura (<https://www.chsegura.es/es/ciudadano/informacion-publica/>), y en superpuesto, se definirán los límites territoriales del ámbito de la actuación delimitado en el Planeamiento de forma diferenciada respecto del entorno, así como la ordenación proyectada de la U.A., y las líneas de estas capas gráficas de datos tendrán distinto grosor de tal manera que no exista confusión alguna en su identificación.

2.- PLANOS DE ADJUDICACIONES.

2.1.- Plano de Adjudicación de Parcelas.

La rotulación y delimitación de manzanas y parcelas resultantes, no debe dar lugar a confusión, por lo que se deberá utilizar los grafismos, así como la escala más adecuada a fin de su fácil lectura y comprobación, completándose el plano con un cuadro resumen de superficies y edificabilidades de las parcelas resultantes.

La localización y delimitación de las parcelas de resultado que se determine en el proyecto de reparcelación tiene que ser coincidente con la georreferenciada que contenga el croquis de las cédulas de las parcelas resultantes.

2.2.- Plano de Replanteo de Adjudicaciones.

Se deberá acotar perimetralmente las parcelas resultantes, así como el ancho de los viales confrontantes con éstas. Asimismo y al igual que en lo referente al plano topográfico, en la inscripción de operaciones que supongan una reordenación de los terrenos, como es una reparcelación, la Ley Hipotecaria y el Texto Refundido de la Ley del Catastro inmobiliario (tras la reforma detallada en la Ley 13/2015 de 24 de junio), exige que la descripción de las fincas en el Registro de la Propiedad tiene que ir acompañada de la representación gráfica de la parcelas de resultado, que conforme se ha indicado anteriormente deberá posibilitar la confección del formato informático GML INSPIRE de la parcela catastral. Por tanto, y al objeto de que el fichero GML del parcelario de resultado del Proyecto de Reparcelación sea validado en su momento, procede que dicho Proyecto contenga la información georreferenciada en el sistema de referencia oficial ETRS89.



2.3.- Plano de Superposición de Parcelario Inicial y de Adjudicaciones.

En este plano y a fin de poder comprobar la observancia de la proximidad entre las parcelas resultantes y las fincas originales (art. 201.2.e LOTURM y art. 95 RGU), se definirá el parcelario resultante del ámbito territorial de la actuación, y en superpuesto, se definirán los límites de las fincas iniciales de forma diferenciada respecto de la representación utilizada en las parcelas resultantes, tanto en la numeración propia como en las líneas de estas capas gráficas de datos, que tendrán distinto grosor para no exista confusión alguna en su identificación y delimitación.

2.4.- Plano de Cesiones a la Administración.

Se deberán representar las parcelas adjudicadas a la Administración como resultado del cumplimiento de los deberes relacionados en el art. 18 del TRLSR, por lo que se incluirán tanto las parcelas patrimoniales susceptibles de aprovechamiento privativo, como las parcelas demaniales afectadas al dominio público.

En este plano se deberá tramar de forma diferenciada cada uno de los distintos usos de las parcelas objeto de cesión, así como incorporar un cuadro resumen de superficies y edificabilidades.

Ayuntamiento de Murcia

Glorieta de España, 1
30004 Murcia

T: 968 35 86 00
C.I.F. P-3003000 A



ANEXOS

**ANEXO 1.1****- CUADRO 1.- PARCELARIO INICIAL Y RELACION DE AFECTADOS**

PARC. INICIAL	RELACION DE AFECTADOS	Parcela Registral Nº	Parcela Catastral Ref.	Superficie Registral m2	Superficie Exterior m2	Superficie Catastral m2	Superficie Neta m2	Superficie Uso Publ. m2	Superficie Bruta m2	Particip. Inicial %	Edific.Real. Generada m2t	Edific.Pond. Generada m2tp
	PROPIETARIOS											
A.Prop.												
1												
-												
-												
SS.GG.												
-												
n												
	OTROS AFECTADOS											
-												
-												
	TOTALES						Total	Total	Total	Total	Total	Total

En relación con el cuadro anterior se realizan las siguientes aclaraciones:

- Se debe indicar los totales de las columnas indicadas.

- PARCELA INICIAL:

. La numeración de las parcelas deberá ser correlativa y con criterios de proximidad geográfica que faciliten su localización.

. En las actuaciones con ámbitos discontinuos, el cuadro resumen diferenciará según su situación dentro del Ámbito entre aquellas que están dentro del área objeto de ordenación en donde se concentran los aprovechamientos urbanísticos (A.Propio), de las que están en uno o más de los Sistemas Generales Adscritos o Vinculados (SS.GG.).

. Con independencia de la delimitación catastral, en aquellos casos en que una parcela catastral incluya varias parcelas registrales, se deberán denominar de forma independiente cada una de las registrales a los efectos de lo indicado en el art. 7.4 del RHRP

. La numeración deberá ser concordante con la relacionada en los planos.

- RELACION DE AFECTADOS:



- . Se diferenciará entre propietario, titulares de derechos reales, arrendatarios, cualquier otro que comparezca y justifique derecho o interés legítimo (art. 76.1 RGU).
- . En el caso de proindiviso, a los efectos de una mayor claridad en el cuadro se podrá poner como referencia a agrupaciones que deberán estar desglosadas como complemento de la tabla, en donde estén relacionados cada uno de los titulares, con el grado de participación en la propiedad o cualquier otra circunstancia relacionada con la parcela.
- . En el caso de no estar clara la titularidad, se declarará litigiosa o dudosa (art. 103.4 RGU)
- Parcela Registral:
 - . Deberán constar los datos registrales de las parcelas.
- Parcela Catastral:
 - . Los datos de las parcelas catastrales de los propietarios que deben expresarse serán los que consten en los *Certificados Telemáticos* que hayan obtenido éstos a la fecha de redacción del Proyecto de Reparcelación. En su caso se indicará como “No catastrada”.
 - . Se deberá indicar si está parcialmente afectada por la delimitación de la Unidad de Actuación.
- Superficie registral:
 - . Con independencia de que la parcela se encuentre total o parcialmente afectada por la delimitación de la Unidad de Actuación, se reflejará la superficie indicada en las escrituras..
 - . En el caso de encontrarse parcialmente afectada, se deberá resaltar esta circunstancia con una referencia (*) aclaratoria en el cuadro, de lo contrario, se entenderá que está totalmente incluida dentro de la U.A.
- Superficie Exterior:
 - . Se reflejará en aquellos casos que queden restos de la finca matriz registral fuera de la U.A.
 - . La cantidad será la diferencia entre la superficie registral y la superficie neta de la parcela. Esta superficie no supone un reconocimiento por parte del Ayuntamiento, sino que debe entenderse como una cantidad a los efectos de su inscripción registral.
- Superficie Catastral:
 - . Al igual que en las superficies registrales, con independencia de que la parcela se encuentre total o parcialmente afectada por la delimitación de la Unidad de Actuación, se reflejará la superficie indicada en las fichas catastrales.
 - . En el caso de encontrarse parcialmente afectada, se deberá resaltar esta circunstancia con una referencia (*) aclaratoria
- Superficie Neta:
 - . Se corresponde con la superficie real interior de la parcela obtenida mediante levantamiento topográfico con deslinde realizado por los propietarios de los terrenos. En el caso de no existir acuerdo, se declarará como litigiosa la parte afectada por el desacuerdo.
 - . Se debe reflejar la superficie real existente dentro de la Unidad de Actuación, con independencia de que las parcelas catastrales o registrales estén parcialmente afectadas por la delimitación del ámbito.
- Superficie de Uso y Dominio Público:
 - . Se corresponde con los terrenos de uso y dominio público que no hayan sido obtenidos de forma onerosa, y cuya superficie es inferior a los terrenos de uso y dominio público resultantes de la ordenación (art. 196.4 LOTURM y aclaración de la CCAA).
- Superficie Bruta:



. Es la superficie sobre la que se calculará la edificabilidad generada en la U.A., salvo que exista acuerdo unánime de todos los propietarios en aplicar otro criterio.

. Será la resultante de la suma de la superficie real interior de la parcela, más la parte que se la ha considerado de los terrenos de uso y dominio público que no hayan sido obtenidos de forma onerosa.

- Participación Inicial (%):

. Será el porcentaje en el que participará la parcela inicial en el aprovechamiento de derecho de la U.A. Se entiende aprovechamiento de derecho, el generado por los terrenos de la U.A. una vez deducida la cesión urbanística obligatoria.

. El porcentaje, salvo acuerdo unánime de los propietarios de los terrenos de la U.A., será proporcional a la superficie bruta de las parcelas.

- Edificabilidad Real generada:

. Será la resultante de multiplicar la superficie bruta de las parcelas, por el aprovechamiento de referencia definido en el planeamiento.

. La unidad será el metro cuadrado de techo real (m2t), no pudiendo ser la suma de la edificabilidad generada por las parcelas, superior a la edificabilidad máxima de la U.A. definida por el planeamiento (salvo justificación topográfica de que la superficie real es distinta a la definida en el planeamiento).

- Edificabilidad Ponderada generada:

. Será de aplicación cuando en las valoraciones a realizar en el Proyecto de Reparcelación, se tase de forma diferenciada el m2 edificable de las parcelas resultantes con criterios objetivos, como pueden ser entre otros el uso o tipología proyectado en el planeamiento (art. 201.2.b LOTURM, y art. 88.1 RGU).

. La unidad será el metro cuadrado de techo ponderado (m2tp), no teniendo porqué coincidir la suma total con la edificabilidad real de la U.A.

. El reparto de la edificabilidad ponderada generada por las parcelas de la U.A., será proporcional a la participación inicial en la U.A.

**ANEXO 1.2.****- CUADRO 2.- ADJUDICACIONES**

PARC. INICIAL	RELACION DE PROPIETARIOS	Edific.Pond. Generada m2tp	Edific.Pond. Derecho m2tp	Parcela Adjudic.	Superficie Parcela m2s	Edificab. Real Adj. m2t	% Parc. Adj.	Edificab. Pond.Adjd. m2tp	% En U.A.	% Finca Origen	Diferencia Adjudic. m2tp	% Gastos Urban.	Valor Adjudicación Euros
1													
-													
-													
-													
n													
Cesión	Excmo. Ayto. de Murcia (? %)												
	TOTALES	Total	Total			Total		Total	Total		Total	Total	

En relación con el cuadro anterior se realizan las siguientes aclaraciones:

- Se debe indicar los totales de las columnas indicadas.

- PARCELA INICIAL:

- . La numeración de las parcelas deberá ser correlativa y con criterios de proximidad geográfica que faciliten su localización.
- . La numeración deberá ser concordante con la relacionada en los planos y en los otros cuadros.
- . Deberá ser coincidente con la denominación indicada en el CUADRO DE PARCELAS INICIALES Y AFECTADOS.

- RELACION DE PROPIETARIOS:

- . Solamente se relacionarán los titulares de las parcelas.
- . Se incluirá a la Administración como receptora del % correspondiente de cesión obligatoria del aprovechamiento urbanístico
- . En el caso de no estar clara la titularidad, se declarará litigiosa o dudosa (art. 103.4 RGU)

- Edificabilidad Ponderada Generada:

- . Será coincidente con la expresada en el CUADRO DE PARCELAS INICIALES Y AFECTADOS.
- . En el caso de que no aplicar ponderaciones a las parcelas resultantes, ésta será coincidente con la edificabilidad real generada.

- Edificabilidad Ponderada de Derecho:

- . Será la edificabilidad ponderada generada, menos el % correspondiente de cesión obligatoria del aprovechamiento urbanístico a la Administración.



- Parcela Adjudicada:

- . Se denominarán de forma diferenciada respecto de la denominación de las parcelas iniciales a fin de evitar confusiones. Por ejemplo, puede ser con la denominación de la manzana y la parcela en que se subdivide (A-1, A-2, ...).
- . En el caso de adjudicarse en proindiviso, se debe señalar esta situación con una llamada aclaratoria de atención (*).

- Superficie Parcela Adjudicada:

- . Se reflejará la superficie total de la parcela edificable (incluida la superficie espacios libres vinculados en su caso), con independencia de que sea adjudicatario solamente de una cuota parte en régimen de copropiedad.

- Edificabilidad Real Adjudicada:

- . Será la superficie que conste en escritura y en las cédulas de las parcelas resultantes.
- . Se corresponderá con la superficie compensada desafectada del coeficiente de ponderación determinado en el Proyecto de reparcelación. Cuando no se apliquen ponderaciones, será coincidente con la edificabilidad real adjudicada.
- . La suma del total de las parcelas, debe ser igual a la edificabilidad determinada en el planeamiento,

- % Parcela Adjudicada:

- . Cuando se adjudique en régimen de copropiedad, se corresponderá con el % de edificabilidad que se le adjudica respecto del total que tiene la parcela de resultado en donde se hará efectiva ésta. En consecuencia, cuando sea adjudicada en su totalidad el % será el 100,00
- . Este porcentaje deberá ser coincidente con el que se refleje en la correspondiente cédula de la parcela resultante.

- Edificabilidad Ponderada Adjudicada:

- . Se indicará la edificabilidad ponderada que se adjudicada.
- . En el caso de que a una parcela inicial se le adjudiquen varias parcelas de resultado, se deberá completar con la suma parcial de las edificabilidades compensadas a los efectos de su comparación con respecto a la Edificabilidad Ponderada de Derecho.
- . La suma total de las edificabilidades ponderadas adjudicadas, debe ser igual a la suma total de las edificabilidades ponderadas generadas y de derecho.

- % En U.A.:

- . Reflejará el porcentaje de la edificabilidad de derecho de la adjudicación respecto de la edificabilidad de derecho total de la U.A.
- . Se calculará respecto de las edificabilidades ponderadas.

- % Finca Origen:

- . Reflejará el porcentaje de la edificabilidad de derecho de la parcela inicial que se hace efectivo en las parcelas adjudicadas.
- . Se calculará respecto de las edificabilidades ponderadas.
- . La finalidad de este % es para posibilitar su inscripción registral en virtud de lo indicado en el art. 7.4 DL 1093/1997. Será la superficie que conste en escritura y en las cédulas de las parcelas resultantes. En consecuencia, cuando la totalidad de la edificabilidad de derecho de la parcela inicial se haga efectivo en una única parcela de resultado, el % será el 100,00.

- Diferencia Adjudicación.:

- . Se calculará respecto de la edificabilidad ponderada, siendo ésta la resultante de restar a la edificabilidad adjudicada total, la edificabilidad de derecho que le corresponde.
- . Se indicará con signo positivo cuando se adjudique una edificabilidad en exceso, y en negativo en sentido contrario.



- . La diferencia debe estar dentro del +/- 15,00% respecto del aprovechamiento de derecho (art. 96 RGU)
- . La suma total debe ser "0", ya que la adjudicada en exceso será igual a la adjudicada en defecto.

- % Gastos Urbanización:

- . Reflejará el porcentaje en el que se participará en los gastos de urbanización de la U.A.
- . Se calculará tomando como referencia la edificabilidad ponderada adjudicada, respecto de la edificabilidad ponderada de derecho.
- . Será el porcentaje que se reflejará en las cédulas de las parcelas adjudicadas.

- Valor Adjudicación.:

- . Se calculará tomando como referencia la repercusión del valor del suelo sin urbanizar por metro cuadrado de techo ponderado (m2tp) sin IVA, multiplicado por la edificabilidad ponderada adjudicada.
- . En el caso de las parcelas adjudicadas a la Administración fruto de la cesión del aprovechamiento urbanístico obligatorio, se deberá tener en cuenta que son libres de cargas de urbanización, por lo que deberá adoptar la repercusión del valor del suelo urbanizado por metro cuadrado de techo ponderado (m2tp) sin IVA , multiplicado por la edificabilidad ponderada adjudicada.



ANEXO 1.3.

- CUADRO 3.- RESUMEN INDEMNIZACIONES

PARC. INICIAL	RELACIÓN DE AFECTADOS	Edificaciones Instalaciones	Desahucios Desalojos	Plantaciones Arbolados	Otros conceptos	TOTAL
	PROPIETARIOS					
-						
-						
-						
-						
-						
	OTROS AFECTADOS					
-						
-						
		Total	Total	Total	Total	Total

**ANEXO 1.4.****- CUADRO 4.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL**

Parcela Adjudic. (**)	RELACION DE ADJUDICATARIOS Y AFECTADOS NO PROPIETARIOS (**)	Superficie Parcela	Edificab. Real Adj. m2t	Edificab. Pond. Adj. m2tp	% Gastos Urban.	Gastos Iniciales	Indemnizaciones		Diferencia Adjudic.	Obras Urbanización	Saldo Provisional €
							A cobrar	A pagar			
	Adjudicatarios										
					0,00						
	Excmo. Ayuntamiento de Murcia (10%)										
	Afectados no propietarios										
TOTALES			Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total

Criterio de signos: - Deudor Cantidad a pagar (+)
 - Acreedor Cantidad a cobrar (-)

En relación este se realizan las siguientes aclaraciones:

(*) Con carácter general, las cantidades indicadas no llevaran el IVA incluido.

(**) Cuando una parcela de resultado se adjudique a más de un propietario, se deberá indicar de forma independiente el saldo en cada uno de los adjudicatarios, así como la suma total de la parcela.

- Gastos iniciales:

. Será el resultante de aplicar su % en los gastos de urbanización, respecto del total indicado por este concepto en el cuadro resumen de gastos de urbanización.

- Indemnizaciones:

. En las indemnizaciones a cobrar, se reflejarán las cantidades calculadas en sus correspondientes fichas. A los efectos del cálculo del saldo de cada una de las adjudicaciones, la indemnización a cobrar se repartirá proporcionalmente entre las diferentes adjudicaciones que se realicen a su titular, o entre las que el titular de ésta solicite que se realice. Como tiene carácter de acreedor, serán de signo negativo.



. En las cantidades correspondientes a las indemnizaciones a pagar, la cantidad resultante será aplicando el % en los gastos de urbanización

- Diferencias de adjudicación:

- . En su caso, será la resultante de multiplicar el valor del m2tp sin urbanizar, por la cantidad de m2tp que se realice por exceso o defecto.
- . En el caso de que se le adjudique por defecto, el saldo será acreedor (signo negativo), y positivo en caso contrario.
- . A los efectos del cálculo del saldo de cada una de las adjudicaciones, las cantidades a cobrar o a pagar por diferencia de adjudicación, se repartirá proporcionalmente entre las diferentes adjudicaciones que se realicen a su titular.
- . En el caso de que el titular de estas solicitase un reparto distinto al proporcional, se deberá respetar el límite en el reparto de las diferencias del $\pm 15,00\%$ respecto de cada una de las parcelas en las que se plantee el reparto
- . Se deberá comprobar que la suma total debe ser "0".

- Obras de urbanización:

. Será el resultante de aplicar su % en los gastos de urbanización respecto del total indicado por este concepto en el cuadro resumen de gastos de urbanización.

- Saldo Provisional:

. Será el resultante de sumar los parciales del desglose de conceptos indicados de la cada una de las columnas, en donde estarán incluidos todos los afectados (propietarios y titulares de derechos que desaparecen con la reparcelación).

ANEXO 2

FICHA DE INDEMNIZACIONES POR ELEMENTOS NO COMPATIBLES							
IMAGEN	AMBITO DE ACTUACION			FINCA INICIAL			
	Refer. Catastral						
	TITULARES DE LAS INDEMNIZACIONES						
	Constr. Desalojos Plantac. Otros						
VALORACION CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES							
ELEMENTO	Valor Repos. (Vr) €/m2	Superf. m2	Antigued. años	Estado conserv.	Coef. β Anexoll	Valor unid. Art.18 Rval	Valor total Elemento (€)
TOTAL INDEMNIZACION POR CONTRUCCIONES E INSTALACIONES							
VALORACION DESALOJOS							
ELEMENTO	Repercus. Referencia	Calidad Viv.	Conserv Viv	Tamaño Viv	Años Resid.	Nº miemb. Resid.	Valor Indemn.
TOTAL INDEMNIZACION POR DESALOJOS							
VALORACION PLANTACIONES Y ARBOLADO							
ELEMENTO	Rep.Unid.	Unidades	Estado	Tamaño	Valor Indemnización		
TOTAL INDEMNIZACION POR PLANTACIONES Y ARBOLADOS							
Fecha	OTROS CONCEPTOS						
Firma autor/es							
	TOTAL INDEMNIZACIONES OTROS CONCEPTOS						
TOTAL INDEMNIZACIONES							



ANEXO 3.- VALORACION DESAHUCIO DE VIVIENDAS.

INFORME

La última revisión realizada de los criterios de indemnización por desalojo en expedientes de Gestión Urbanística, fue sobre la base del informe de fecha 29/03/2010 realizado por este Servicio, en donde se analizaba las modificaciones producidas dentro del mercado inmobiliario así como en la Normativa que regula el Plan Estatal de viviendas Protegidas, por lo que se revisaron los coeficientes expuestos.

Actualmente el precio máximo de venta de viviendas de precio protegido (en lo sucesivo VPP) resultante de aplicar el módulo básico regional (en lo sucesivo MBR) concretado en el art. 1, a los coeficientes reflejados en la tabla del art. 2 de la “*Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras por la que se determinan los precios máximos de venta aplicables a las viviendas protegidas en la región de Murcia y se delimitan las áreas geográficas*” (BORM de 24/03/2022), es superior al precio medio de venta de vivienda libre, con lo que se pone en tela de juicio la finalidad de poder disponer de viviendas asequibles y a unos precios tasados que ayuden a la autorregulación del mercado inmobiliario, por lo que dejaría de tener sentido la existencia de VPP. Esta tendencia al cambio de la VPP ya fue puesta de relieve en el capítulo VIII de en la exposición de motivos del PREAMBULO de la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbana (hoy parcialmente derogada); “*La actual situación de las familias que reúnen las condiciones para poder acceder a éstas viviendas, unida a la fuerte caída acumulada de los precios de la vivienda libre durante los últimos años y la inexistencia de adecuación a dicha situación, en los módulos de la vivienda protegida, han provocado dos efectos que aconsejan el establecimiento de esta regla excepcional y temporal: de un lado el acercamiento sustancial de los precios de ambas, lo que resta toda competitividad a la vivienda protegida, caracterizada a la vivienda protegida, caracterizada por un régimen jurídico mucho más restrictivo que el de la vivienda libre”.*

Es importante resaltar que el MBR publicado para VPP en el año 2008 era de 758 €/m² útil, módulo que en la actualidad es de 830,00 €/m², cuando el mercado inmobiliario desde el año 2008 al 2022 ha sufrido un descenso, por lo que se hace necesario establecer un coeficiente de actualización que nos permita relacionar el módulo de VPP vigente con el precio medio del mercado de la vivienda libre, de manera que los criterios de valoración de las indemnizaciones por desalojo puedan actualizarse a la fecha de la valoración.

Para el cálculo del coeficiente de regularización (Cr) se compararán los siguientes valores:

1.- VPP. Módulo de las viviendas de precio protegido (VPP) para el área correspondiente al precio máximo superior del Grupo B (incluyendo el incremento generado por la inclusión de la plaza de garaje). Se toma como referencia el Grupo B según las áreas geográficas delimitadas en el art. 4 de la Orden anteriormente mencionada, debido a que tomando como referencia el padrón de habitantes del



término municipal en esta área se concentra más del 85% de la población, por lo que se considera que es la más representativa

2.- VL. Precio promedio del m2 construido de los cuatro trimestres del último año según los datos publicados en el Portal Estadístico de la Región de Murcia (econet.cam.es/web/crem/inicio), correspondiente a la "Evolución del valor tasado de las viviendas libres" de hasta 5 años de antigüedad en el municipio de Murcia (hay que entender que está incluida la obligatoria plaza de garaje).

3.- El coeficiente de regularización (Cr), será el resultante de la siguiente operación:

$$\text{Cr} = \text{VL} / \text{VPP}$$

En ningún caso, se considerará un coeficiente superior a la unidad (en ese momento sería de aplicación directamente el módulo de VPP al ser inferior al Vm).

En la fecha de referencia del presente informe, el coeficiente sería el siguiente:

$$\begin{aligned} \cdot \text{VPP} &: ((830 \times 2,08) \times 90 + (758 \times 2,08 \times 0,60) \times 25) / 112,50 = \mathbf{1.611,31} \text{ €/m2 ct.} \\ \cdot \text{VL} &: (1.694,50 + 1.576,80 + 1.555,80 + 1.446,30) / 4 = \mathbf{1.568,35} \text{ €/m2 ct.} \\ \cdot \text{Cr} &= 1.568,35 / 1.611,31 = \mathbf{0,97} \end{aligned}$$

Se considera que el resto de coeficientes de cálculo especificados en el informe técnico de fecha 29/03/2010 de la anterior actualización, son válidos, procediéndose a la reproducción de la exposición de motivos corregida que motiva la aplicación de los coeficientes, así como a adaptación a lo indicado anteriormente.

CRITERIOS DE VALORACION DE LOS DERECHOS A EXTINGUIR POR DESALOJO DE VIVIENDAS

Los desalojos se indemnizarán tomando como referencia los criterios expuestos en el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos (arts. 62.2, 88.1 y 114.9), por ser la de ámbito más proteccionista hacia los usuarios de las viviendas a la par que se ajusta más a la realidad de la antigüedad de la ocupación de los afectados por las demoliciones a realizar en donde se establece como indemnización la cuantía de cinco anualidades de renta, siendo el plazo para el desalojo de 2 meses a partir de la publicación de la aprobación definitiva del correspondiente expediente.

Tal y como se exponía en los anteriores informes, hay que ser conscientes de que los auténticos perjudicados en las actuaciones de transformación urbanística son los ocupantes de las viviendas existentes ya que en su gran mayoría hay que proceder a la demolición de las construcciones existentes por no ajustarse al planeamiento a desarrollar, y dentro de estos cabe diferenciar entre propietarios e inquilinos, ya que si a los segundos se les ocasiona un trastorno en sus hábitos, en el caso de los propietarios la alteración de sus hábitos se ve incrementada con la desaparición de sus raíces y de la que ha sido su forma de vida, agravado a veces con el hecho de que la propiedad del suelo se circunscribe a la ocupada por la edificación, con lo que los derechos que posee dentro de la unidad de actuación en muchas ocasiones no llega a las cantidades necesarias para poder acceder a una vivienda de las mismas características, tal y como se ha corroborado en el desarrollo de la mayoría de las



unidades de actuación ejecutadas.

La aplicación de los criterios de valoración reglados por la vigente legislación puede dar lugar a dispares indemnizaciones a igualdad de condiciones ya que están condicionadas por la renta que estén pagando los inquilinos, que en los casos de rentas antiguas de baja cuantía resultan cantidades muy por debajo del perjuicio social creado, o como el caso de los propietarios residentes de las viviendas en donde no existen rentas de referencia, por lo que se adoptará como renta de referencia la indicada para las viviendas de VPP con independencia de la antigüedad de la ocupación, tratando así de adecuar la indemnización a los precios del mercado en el momento en que se produce el desalojo con una misma repercusión de referencia para todos los residentes de la zona.

No obstante, a fin de adecuar la indemnización a los diferentes escenarios y condiciones en los que se puede encuadrar a los residentes con el fin de ajustar en lo posible las cuantías al perjuicio que se les ocasiona, en el cálculo de la indemnización se tendrá en cuenta los siguientes factores:

- Situación de la vivienda.
- Calidad del ocupante.
- Características de la vivienda.
- Condiciones personales.

1º.- SITUACION DE LA VIVIENDA

Para la graduación por zonas se distribuirá el término municipal en 5 áreas de mayor a menor importancia conforme quedan agrupadas en el art. 4 de la "Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras por la que se determinan los precios máximos de venta aplicables a las viviendas protegidas en la región de Murcia y se delimitan las áreas geográficas" (BORM de 24/03/2022), de tal manera que las repercusiones a aplicar a cada una de las áreas geográficas, será la resultante de aplicar el módulo básico regional (MBR), a los coeficientes determinados en el art. 2 de la mencionada Orden. Estos módulos se renovarán automáticamente con la publicación de nuevos módulos en los siguientes años. En la presente Orden, en el "AMBITO TERRITORIAL DE PRECIO SUPERIOR C" no está incluida ninguna zona del municipio de Murcia, por lo que para el término municipal se distribuirá en cuatro áreas.

El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie de cada una de las zonas, se corregirá multiplicando la cantidad obtenida por el coeficiente de regularización (Cr) resultante de la siguiente operación.

$$Cr = VL / VPP$$

(*) En ningún caso, se considerará un coeficiente superior a la unidad (en ese momento sería de aplicación directamente el módulo de VPP al ser inferior al Vm).

VL. Precio promedio del m2 construido de los cuatro trimestres del último año según



los datos publicados en el Portal Estadístico de la Región de Murcia (econet.cam.es /web/crem/inicio), correspondiente a la “Evolución del valor tasado de las viviendas libres” de hasta 5 años de antigüedad en el municipio de Murcia (hay que entender que está incluida la obligatoria plaza de garaje).

VPP. Módulo de vivienda de precio protegido (VPP) para el área correspondiente al precio máximo superior del Grupo B (incluyendo el incremento correspondiente a la inclusión de la plaza de garaje).

2º.- CALIDAD DEL OCUPANTE DE LA VIVIENDA

Como rasgo diferenciador de importancia entre los ocupantes de una unidad de actuación, está su calidad de inquilino o propietario, de ahí que tomando como referencia la renta máxima marcada en el art. 3 de la “*Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras por la que se determinan los precios máximos de venta aplicables a las viviendas protegidas en la región de Murcia y se delimitan las áreas geográficas*” (BORM de 24/03/2022) para los propietarios, y el art. 27.1.d del RD 42/2022, de 18 de enero por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 para los inquilinos, se procede a cuantificar el módulo base de indemnización por desahucio tomando como base una vivienda de 90 m2 útiles:

Propietario: Renta anual del 5,5% del precio legal máximo de VPP en su correspondiente AREA corregido con coeficiente de regularización (Cr).

Inquilino: Renta anual aproximada una vez incrementado con la plaza de garaje, del 4,5% del precio legal máximo de VPP en su correspondiente AREA corregido con coeficiente de regularización (Cr).

3º.- CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA.

Dentro de este apartado se realizará una subclasificación con el fin de ajustar lo máximo posible las condiciones reales de la construcción con lo que podría ser las variaciones de los arrendamientos en función de las características de las viviendas a alquilar.

- Por calidad de la construcción.
- Por estado de conservación.
- Por tamaño de la vivienda

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION

Cuando el edificio presente unas calidades en los acabados e instalaciones especiales que en relación con los estándares de VPP puedan englobarse en un grupo superior, igual o inferior, se le aplicará los siguientes coeficientes correctores:



<u>Calidad de la construcción</u>	<u>Coefficiente corrector</u>
Alta	1'05
Normal	1'00
Baja	0'95

La calidad alta corresponderá a lo denominado coloquialmente como viviendas de lujo, que vendrá caracterizada por la existencia de materiales pétreos en pavimentos (mármoles y granitos), acabados de fachada e interiores con elementos ornamentales, carpinterías de madera maciza e instalaciones especiales de climatización o transporte (inst. general de aire acondicionado, calefacción central, ascensores, etc.).

Calidad normal: vendrá caracterizada por los acabados y materiales normalmente utilizados en las VPP.

La calidad baja vendrá caracterizada por materiales de corta durabilidad y carencia de acabados, así como instalaciones insuficientes o que no cumplan la normativa vigente.

ESTADO DE CONSERVACION.

Cuando el edificio no se encuentre en buen estado de conservación y no sea imputable exclusivamente a la antigüedad del edificio, se aplicarán las correcciones siguientes:

<u>Estado de conservación</u>	<u>Coefficiente corrector</u>
Bueno	1,00
Regular	0'90
Malo	0'80

El estado regular vendrá caracterizado por la existencia de defectos o daños permanentes sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

El estado malo se corresponderá con la existencia de daños o lesiones que menoscaben su habitabilidad, o que afecten a su resistencia, o de extensión generalizada, o que requieran reparaciones localizadas importantes.

TAMAÑO DE LA VIVIENDA

La graduación se realizará en función del tamaño de la vivienda, y se tomará como referencia su superficie en relación con el límite definido para la VPP, ya que éste es un dato que se puede obtener por distintas fuentes (para la superficie útil es preciso la realización de una medición interior detallada), de ahí que aplicando la relación entre superficie útil y superficie construida (0,80) definida en el art. 4 del R.D. 3148 de 10 de noviembre (D-2) para la superficie de referencia de 90 m2 útiles, la superficie construida correspondiente será de 112,50 m2.



<u>Tamaño</u>	<u>Superf. construida de vivienda</u>	<u>Coefficiente corrector</u>
Grande	Superior a 112,50 m ²	1'05
Media	Entre 70,00 y 112,50 m ²	1'00
Pequeña	Inferior a 70 m ²	0'95

(*) La existencia de espacio libre vinculado mayor de 20 m² incrementará en 0,05 el coeficiente corrector.

4º.- CONDICIONES PERSONALES

Con el fin de acercar las indemnizaciones por desalojo a las situaciones personales que rodean a los afectados se propone agrupar en tres bloques los condicionantes sociales a tener en cuenta, aplicándoles los coeficientes correctores que a continuación se especifican. La subclasificación de éste apartado quedaría de la siguiente forma:

- Por los años de residencia en la vivienda
- Por el nº de miembros de la Unidad Familiar

AÑOS DE RESIDENCIA EN LA VIVIENDA

La antigüedad empezará a contar a partir de la notificación del comienzo del proyecto de reparcelación o expediente de expropiación, no considerándose como afectados aquellos inquilinos o propietarios que se instalen en la zona con posterioridad a la otificación. Los coeficientes correctores a aplicar serán los siguientes:

<u>Años de residencia</u>	<u>Coefficiente corrector</u>
Entre 0 y 5 años	0,50
Entre 5 y 10 años	0,75
Entre 10 y 20 años	1,00
Más de 20 años	1,10

NUMEROS DE MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR

El escalonamiento ha tratado de reflejar por un lado los matrimonios de jóvenes y de personas mayores, y en el extremo opuesto las unidades familiares de 5 o más miembros conocida como "Familias Numerosas" (en estos casos se incluyen como un miembro más los abuelos que vivan en el mismo domicilio que la familia). Los coeficientes correctores a aplicar serán los siguientes:

<u>Nº de miembros de la Unidad Familiar</u>	<u>Coefficiente corrector</u>
1 y 2 miembros	0'95
3 y 4 miembros	1'00
5 o más miembros	1'05

(*) En el caso de que algún miembro de la unidad familiar sufra algún tipo de minusvalía física o psíquica se incrementará un 0,10 el coeficiente que le



corresponda por el nº de miembros.

- DISTRIBUCION POR CONCEPTOS DE LA INDEMNIZACION

En la cantidad total fijada en concepto de indemnización por desalojo de la edificación, quedan incluidos todos los conceptos que conlleva dicho desalojo, que se pueden resumir en los siguientes grupos siendo el porcentaje correspondiente a cada uno los que se indican a continuación;

- | | |
|--|-------|
| - Traslado de muebles y nuevos contratos de servicios urbanos. | 10 %. |
| - Extinción del arrendamiento o uso de la vivienda | 25 %. |
| - Desahucio | 65 % |

(*) En los casos de existencia de contratos de arrendamiento pero que no se encuentren ocupadas como residencia habitual y permanente, así como las casas que los propietarios la utilicen como de segunda residencia, para el cálculo del desalojo se partirá de los coeficientes obtenidos en función de su situación real, calidad del ocupante como inquilino, características reales de la vivienda, y por último se aplicará el criterio de residente en la zona de antigüedad menor a 7 años y número de miembros real de la unidad familiar en el caso de segunda residencia, y de 1 o 2 en el caso de casas sin uso y con contrato de arrendamiento. Una vez obtenido el total, se aplicará el porcentaje correspondiente del 25% más el 10% en el caso de encontrarse la vivienda completamente amueblada.