Expediente:

DAIMIEL2023/2820 - EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN INMUEBLE CALLE DON QUIJOTE, 35

Ayuntamiento de Daimiel

Índice de contenidos

Nombre Documento	Fecha Documento	Nº de páginas	Página
01 Providencia Genérica	01/03/2023	1	2
02 CR-00489-22-1W-pdf	02/03/2023	49	3
03 Planos PDF-pdf	02/03/2023	2	52
04 certificacion registral-pdf	02/03/2023	6	54
05 Informe Técnico Genérico	02/03/2023	7	60
06 Informe de Secretaría-Intervención Genérico	14/03/2023	1	67
07 Informe jurídico Genérico	14/03/2023	2	68
08 Propuesta Genérica	24/03/2023	2	70
09 DICTAMEN URBANISMO-pdf	30/03/2023	2	72
10 8--Certificado de dictamen	30/03/2023	2	74
11 3--Certificado de acuerdos	10/04/2023	2	76

Ayuntamiento de Daimiel

Ayuntamiento de Daimiel

Procedimiento: Genérico.
Trámite: Providencia
Área/Servicio: OFICINA DE TRAMITACION/Secretaria
Expediente: DAIMIEL2023/2820

PROVIDENCIA

Expediente: EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN INMUEBLE CALLE DON QUIJOTE, 35	**Núm. Expediente: DAIMIEL2023/2820**

El Plan de Ordenación Municipal prevé la obtención del terreno privado con emplazamiento en calle Don Quijote, 35, con una superficie total de 314 m², finca registral nº13.968, y referencia catastral 6745505VJ4264N, para destinarlo a la dotación consistente en zona verde, no siendo objeto el mismo del deber legal de cesión obligatoria y gratuita.

A los efectos de proceder a su adquisición mediante expropiación forzosa.

DISPONGO

PRIMERO.- Que por los servicios Técnicos se formule la relación de propietarios, bienes y derechos afectados cuya ocupación se considera necesaria.

SEGUNDO. Que por el/la Secretario/a se emita informe sobre la legislación aplicable y los trámites a seguir, para llevar a cabo la mencionada expropiación.

EL ALCALDE

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: cYnHAR2SbdmHxW3Ujoyn
Firmado por Alcalde - Presidente Leopoldo J. Sierra Gallardo el 01/03/2023 09:48:32
El documento consta de 1 página/s. Página 1 de 1

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

tinsa

INFORME

CÁLCULO DEL JUSTIPRECIO EXPROPIATORIO

Calle Don Quijote n.º 35
13250 Daimiel, CIUDAD REAL

AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL
mayo de 2022
CR-00489/22-1W

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES 3

2. OBJETO DEL INFORME 3

3. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN 4

4. SOBRE LA VALORACIÓN DEL TERRENO 5

5. VALOR DEL SUELO 6

5.1. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA 8
5.2. VALOR EN VENTA (Vv) 12
5.3. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (Vc) 18
5.4. CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO 20

6. VALOR DE JUSTIPRECIO 20

7. PREMIO DE AFECCIÓN 21

8. VALORACIÓN TOTAL DE LA PARTE DE FINCA A EXPROPIAR 22

9. DOCUMENTACIÓN ANEXA 23

9.1. UBICACIÓN 24
9.2. REPORTAJE FOTOGRÁFICO 25
9.3. DOCUMENTACIÓN CATASTRAL 28
9.4. DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA 29
9.5. COSTE CONSTRUCCIÓN 46

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

1. ANTECEDENTES

El AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL, con NIF P1303900C solicita a TINSA, Tasaciones Inmobiliarias S.A.U., la elaboración de un informe con el fin de obtener información sobre el posible valor expropiatorio de un suelo que el planeamiento reserva para la implantación de un sistema de Equipamiento local de interés público.

El presente informe es CONFIDENCIAL y se elabora para uso únicamente del solicitante y para su finalidad específica. TINSA, Tasaciones Inmobiliarias S.A.U., no responderá ante terceros distintos de sus clientes.

Este informe no podrá publicarse sin la autorización expresa y escrita de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias S.A.U., respecto a la forma y contexto en el que debería aparecer.

2. OBJETO DEL INFORME

En el presente informe se calcula el valor de obtención de un suelo que el planeamiento reserva para zona verde con categoría de Jardín Sistema Local.

Se analizará la finca registral 13968 sujeta a lo dispuesto en las disposiciones en la Ordenanza de "Clave 9: Espacios Libres", con la consideración de Sistema Local que, junto con el equipamiento de espacios libres ya existente de Calle Taray, tendrían la categoría de Jardín Sistema Local. En la calle Don Quijote nº 35 de Daimiel, provincia de CIUDAD REAL (13250), con una superficie catastral de 314,00 m², se corresponde con la referencia catastral 6745505VJ4264N0001MD.

Geolocalización: Longitud: -3,61792; Latitud: 39,06648

Se trata de un terreno que el planeamiento destina a un uso público, y sobre el que se ha solicitado la expropiación al no encontrarse adscrita a ningún sector.

ANTECEDENTES

El POM de Daimiel de 2009 cuenta con Aprobación definitiva de Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Vivienda, vigente desde el 12 de noviembre de 2009, día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación en el DOCM, y de las modificaciones nº 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 9 aprobadas, todas ellas, definitivamente.

La parcela cuenta con clasificación de Suelo Urbano Consolidado según se recoge en el Plan de Ordenación de Daimiel 2009 y todas sus modificaciones posteriores.

La parcela cuenta con todos los servicios urbanos.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

El desarrollo edificatorio está sujeto a lo dispuesto en las disposiciones descritas en la Ordenanza de "Clave 9: Espacios Libres", con la consideración de Sistema Local que, junto con él, equipamiento de espacios libres ya existente de Calle taray, tendrían la categoría de Jardín Sistema Local.

Se calcula el valor de obtención de la finca en un proceso expropiatorio.

3. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN

La finalidad del informe es la de calcular el valor de obtención de un suelo dotacional público que debe obtenerse por expropiación, por lo que resulta de aplicación el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU).

"ARTÍCULO 34. ÁMBITO DEL RÉGIMEN DE VALORACIONES. 1.

Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:…

b) ***La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive****.*

…"

A efectos de valoración, se recurre a la metodología y criterios que fija el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS), que tiene por objeto establecer la metodología de las valoraciones del TRLSyRU.

El informe está referido a fecha 30 de abril de 2022, tal y como establece el Jurado Provincial de Expropiación, pues debe referirse al momento en que se realiza la exposición al público del proyecto de expropiación en tasación conjunta (Art. 34.2.b del TRLS).

El informe se redacta en el supuesto de libertad de cargas, gravámenes, servidumbres y arrendamientos, y supuesto el pleno dominio de la finca valorada.

Se advierte que la superficie definitiva para valorar no tiene por qué ser la considerada en el informe, dado que pueden existir diferencias de superficies entre las posturas sostenidas por las partes involucradas. A estos efectos, se da un valor unitario del terreno que se aplicaría a la superficie que finalmente se estableciera.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

4. SOBRE LA VALORACIÓN DEL TERRENO

El actual marco normativo de la Ley del Suelo no tiene en cuenta la clasificación del suelo.

Si tomamos en consideración las situaciones básicas del suelo que tiene en cuenta el TRLSyRU en su artículo 21 "Situaciones Básicas de Suelo", considera dos posibilidades, el suelo en situación de rural y el suelo en situación de urbanizado.

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

…

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios…

Con base en lo dispuesto en este artículo 21, se trata de un suelo en situación de urbanizado, ya que cumple con los requisitos exigidos en su apartado 3.

El método para obtener el valor del suelo debe ser el establecido en el art. 37 "Valoración en el suelo urbanizado" apartado 1 del TRLSyRU, tratando de obtener su valor en función de la aplicación del método residual estático.

El método residual tiene por objeto determinar el valor de mercado del suelo atendiendo al valor del conjunto del producto inmobiliario, en función de un uso e intensidad edificatoria determinada, y deduciendo los distintos factores que intervienen en la producción del inmueble.

En el Art. 37 del TRLSyRU "Valoración en el suelo urbanizado", que se transcribe, se expone:

ARTÍCULO 37 VALORACIÓN EN EL SUELO URBANIZADO.

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

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

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

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

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

En el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, se recogen los métodos y técnicas de valoración a aplicar.

Por lo tanto, se analizará el valor del suelo a efectos de calcular el justiprecio.

5. VALOR DEL SUELO

En su artículo 22 el RVLS fija la metodología y criterios para la obtención del valor de repercusión para los suelos en situación de urbanizados, que es la siguiente:

ARTÍCULO 22. VALORACIÓN EN SITUACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

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

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Donde:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

***Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40**, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:*

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

5.1. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA

Se trata de un suelo destinado a sistema de equipamiento local de interés público sin aprovechamiento lucrativo asignado. Así pues, a efectos de su valoración, le sería aplicable el criterio establecido en el Art. 37.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el cual establece que:

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

El RVLS, en el apartado 3 del artículo 20, aclara que se entiende por ámbito espacial homogéneo:

> *Se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.*

Además, en el artículo 21, "Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo", determina la metodología para determinar la edificabilidad media:

> *A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:*

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Si = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRSi = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRSr = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

La parcela cuenta con una superficie de 314,00 m²s netos comprobados según la reflejada en los planos aportados.

El suelo valorado no tiene ningún tipo de posibilidad edificatoria lucrativa al estar ubicado en suelo urbano, no incluido en ningún ámbito de gestión, calificado como dotacional destinado a zona verde y vial.

Al no contar con aprovechamiento lucrativo asignado, a efectos de su valoración, sería aplicable el criterio establecido en el Art. 37.1 del Real Decreto Legislativo 2/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana, el cual establece que "si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido".

De este artículo del Real Decreto Legislativo 7/2015 y de la Jurisprudencia del Tribunal Supremo que ha venido reconociendo que en estos supuestos de obtención de terrenos vía expropiatoria para la implantación de sistemas generales o dotacionales destinados a zonas verdes, viales, etc, el aprovechamiento lucrativo que hay que tomar como referencia es el más razonable a utilizar en el ámbito o el atribuido a las parcelas colindantes.

El método para obtener su valor debe ser el correspondiente a la aplicación del método residual estático tal como éste se define en el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, donde se recogen métodos y técnicas de valoración a aplicar en los supuestos contemplados en el Texto Refundido de la Ley del Suelo .

Este Reglamento en su artículo 22, apartado 2, fija la formulación para la obtención del valor de repercusión de los suelos en situación de urbanizados que es la siguiente.

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

Donde:
VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K tendrá con carácter general un valor de 1,40.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Tras consulta al Plan de Ordenación Municipal de Daimiel, el terreno valorado está clasificado como Suelo Urbano Consolidado. El desarrollo edificatorio está sujeto a lo dispuesto en las disposiciones descritas en la Ordenanza de **"Clave 9: Espacios Libres", con la consideración de Sistema Local que, junto con él, equipamiento de espacios libres ya existente de Calle taray, tendrían la categoría de Jardín Sistema Local.** Dado que el suelo valorado carece de aprovechamiento lucrativo y va a ser expropiado, para valorarlo tendremos que asimilarlo a los suelos circundantes con aprovechamiento lucrativo, adoptando la edificabilidad media y el uso mayoritario del ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística lo ha incluido, es decir, al del ámbito del Suelo Urbano "Ordenanza o Clave 4. Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada" cuyos parámetros urbanísticos más significativos son:

Uso mayoritario (OE)
Residencial Plurifamiliar

Usos compatibles y prohibidos

Usos compatibles: Los indicados en la tabla final de esta Ordenanza, con las condiciones que se señalan, entre ellos la vivienda unifamiliar.

Usos prohibidos: Todos los no indicados como mayoritario o compatibles, y que por su naturaleza no pueden asimilarse a éstos.

Coeficiente Unitario de Edificabilidad (OE)

No se fija, quedando éste establecido mediante la aplicación del resto de los parámetros urbanísticos. En el caso de retranqueo exigido por colindancia con edificio catalogado, la edificabilidad que correspondiese a la franja de retranqueo obligatorio se computará, admitiéndose que se materialice en una planta adicional retranqueada 4.75 metros de la fachada principal del nuevo edificio.

Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante Alturas de la edificación principal: Para el establecimiento de las alturas de la edificación, se estará a lo dispuesto en el plano correspondiente (Plano 7 : Alturas de la Edificación y Elementos Protegidos). de este POM. Las alturas se expresan en número de plantas máximo. Según normativa 2 plantas.

Alturas de la edificación interior: Los cuerpos de edificación que se construyan en el exterior de la franja definida por la alineación oficial de fachada (o la línea de retranqueo si éste fuese de aplicación) y la línea de fondo edificable, no rebasarán los 4,00 metros en ninguno de sus puntos.

Fondo edificable

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

Fondo edificable: En planta baja el fondo edificable es libre. En plantas superiores, el fondo edificable máximo será de 20 (veinte) metros, medidos en todos sus puntos en luz recta desde:
- la alineación oficial de fachada o
- de la línea de retranqueo que impusiese la condición anterior referente a edificios catalogados colindantes, o
- de la línea de retranqueo en caso de cambio de alineación.

Parcela mínima edificable y Frente mínimo de parcela
La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 160 (ciento sesenta) m², excepto las existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuya superficie se considerará mínima, aunque no alcance la cifra mencionada.
El frente mínimo será de 7 (siete) metros lineales excepto para las parcelas existentes en la fecha de aprobación inicial de este POM, cuyo frente se considerará mínimo, aunque no alcance la cifra mencionada.

Retranqueo a la alineación oficial de fachada
En planta baja no se admite retranqueo, en plantas altas se admite con un máximo de tres metros.

Porcentaje máximo de ocupación de parcela
La máxima ocupación sobre rasante será la que resulta de la aplicación de las condiciones anteriores, así como por las restricciones que puedan plantear las condiciones particulares de cada uso.

La ocupación máxima bajo rasante será del l00 % de la parcela.
Patios
Los patios de la edificación de uso residencial permitirán inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual o superior a un tercio de la altura del cerramiento más bajo de los que lo delimitan, con un mínimo de 3 m.

Plazas de Aparcamiento
Se estará a lo dispuesto en el Apartado 1.2, CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, del Capítulo 1 de este Título.

Por tanto, para realizar el análisis por el método del valor residual se ha supuesto que sobre los 314,00 m² de suelo se podría realizar una vivienda unifamiliar de dos plantas y 200 m² construidos, como producto más habitual de la zona. El resto del solar se utilizaría para una piscina, jardín, etc.

Se consideran los valores de venta según los comparables aportados de viviendas y plazas de aparcamiento.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

5.2. VALOR EN VENTA (Vv)

A efectos de cálculo del valor del suelo se parte de la tipología de vivienda cumpliendo las Normas Urbanísticas de "Ordenanza o Clave 4. Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada"

La zona tiene demanda de primera residencia de la misma población. Los últimos años la población se ha resentido de la falta de demanda con bajadas de precios considerables y paralización del mercado.
Durante los años de crisis se produjo una disminución de la demanda así como de las posibilidades de compra de todo tipo de inmuebles, lo que provocó una ralentización en las ventas y, consecuentemente, un descenso importante del volumen de obra nueva que se construyó, ya que por una parte disminuyó el número de compradores solventes para adquirirla, y por otra las condiciones de financiación para los potenciales clientes y promotores se endurecieron.
Actualmente, siguen sin acometerse por parte de los promotores nuevas promociones, dedicándose los suelos libres a la autopromoción. La futura marcha de la economía marcará, sin duda, las expectativas de venta de futuras promociones.

Se aporta información de mercado de viviendas de tipología similar a las de la zona que permitan determinar el valor de mercado del producto inmobiliario a desarrollar.

VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada. (Venta)

Calle, ANTONIO BUERO VALLEJO, Nº 22, DAIMIEL (13250) Fecha 07-04-2022

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
180.000,00	8,00	0,00	165.600,00	0,00	828,00

Superficie adoptada: Construida
Vivienda: 200,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** 200,00 m²

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

Calidad edificio: Medio Alta **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 2
Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene
Piscina: No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene
Zona ajardinada: No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene
Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Media **Orientación:** No influye en el valor
Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No
Nº dormitorios: 3 **Calefacción:** Individual
Nº de baños y aseos: 3 **Aire acondic.:** Se desconoce
Accesibilidad a discapacitados: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2007 **Estado conservación:** Medio
Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Particular **Nivel de negociación:** Sin negociación
Nivel de comprobación: No comprobado

tinsa

VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada. (Venta)

Calle, MELILLA, Nº 1, VILLARRUBIA DE LOS OJOS (13670) Fecha 22-03-2022

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
225.000,00	8,00	0,00	207.000,00	0,00	1.035,00

Superficie adoptada: Construida
Vivienda: 200,00 m² Terraza: No disp. Parcela: 700,00 m²

Carácter del entorno: Urbano Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media

Calidad edificio: Media Ascensores: No Nº plantas del edificio: 2
Destino: 1ª residencia Aparcamiento en edificio: No tiene
Piscina: Individual Instalaciones deportivas: No tiene
Zona ajardinada: Individual Trasteros o const. auxiliares: No tiene
Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Media Orientación: No influye en el valor
Fact. amb. negativos: No Vistas: No
Nº dormitorios: 5 Calefacción: Individual
Nº de baños y aseos: 3 Aire acondic.: Se desconoce
Accesibilidad a discapacitados: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1997 Estado conservación: Medio
Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Particular Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: No comprobado

VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada. (Venta)

Calle, LANZAROTE, Nº 4049, ALCAZAR DE SAN JUAN (13600) Fecha 16-03-2022

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
220.000,00	10,00	3,00	191.400,00	0,00	957,00

Superficie adoptada: Construida
Vivienda: 200,00 m² Terraza: No disp. Parcela: 130,00 m²

Carácter del entorno: Urbano Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media

Calidad edificio: Media Ascensores: No Nº plantas del edificio: 2
Destino: 1ª residencia Aparcamiento en edificio: No tiene
Piscina: No tiene Instalaciones deportivas: No tiene
Zona ajardinada: No tiene Trasteros o const. auxiliares: No tiene
Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Media Orientación: No influye en el valor
Fact. amb. negativos: No Vistas: No
Nº dormitorios: 4 Calefacción: Individual
Nº de baños y aseos: 3 Aire acondic.: No tiene
Accesibilidad a discapacitados: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2010 Estado conservación: Medio
Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: No comprobado

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

tinsa

Expediente CR-00489/22-1W
AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL
09/05/2022

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada. (Venta)

Calle, ZARAGOZA, Nº 3, PEDRO MUÑOZ (13620) Fecha 16-03-2022

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
200.000,00	7,00	0,00	186.000,00	0,00	826,67

Superficie adoptada: Construida
Vivienda: 225,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** 300,00 m²

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

Calidad edificio: Media **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 3
Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene
Piscina: Individual **Instalaciones deportivas:** No tiene
Zona ajardinada: Individual **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene
Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Media **Orientación:** No influye en el valor
Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No
Nº dormitorios: 4 **Calefacción:** No tiene
Nº de baños y aseos: 4 **Aire acondic.:** Individual
Accesibilidad a discapacitados: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2005 **Estado conservación:** Medio
Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Particular **Nivel de negociación:** Sin negociación
Nivel de comprobación: No comprobado
Observaciones
Casa con pequeño jardín de entrada, 2 grandes patios, 2 terrazas, hall en 2ª planta, 4 habitaciones (una de ellas hecha despacho), gran salón, cocina con despensa, comedor, buhardilla diáfana, 3 baños

VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada. (Venta)

Calle, CARRION, Nº 2029, MIGUELTURRA (13170) Fecha 15-03-2022

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
250.000,00	6,00	3,00	227.500,00	0,00	1.172,68

Superficie adoptada: Construida
Vivienda: 194,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** 400,00 m²

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

Calidad edificio: Media **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 3
Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene
Piscina: No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene
Zona ajardinada: No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene
Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Media **Orientación:** No influye en el valor
Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No
Nº dormitorios: 4 **Calefacción:** Individual
Nº de baños y aseos: 3 **Aire acondic.:** Se desconoce
Accesibilidad a discapacitados: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1994 **Estado conservación:** Medio
Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación
Nivel de comprobación: No comprobado

tinsa

Expediente CR-00489/22-1W
AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL
09/05/2022

VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada. (Venta)

Calle, PASTORA IMPERIO, Nº 2029, MIGUELTURRA (13170) Fecha 15-03-2022

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
240.000,00	6,00	3,00	218.400,00	0,00	1.161,70

Superficie adoptada: Construida
Vivienda: 188,00 m² Terraza: No disp. Parcela: 180,00 m²

Carácter del entorno: Urbano Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media

Calidad edificio: Media Ascensores: No Nº plantas del edificio: 3
Destino: 1ª residencia Aparcamiento en edificio: No tiene
Piscina: No tiene Instalaciones deportivas: No tiene
Zona ajardinada: No tiene Trasteros o const. auxiliares: No tiene
Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Media Orientación: No influye en el valor
Fact. amb. negativos: No Vistas: No
Nº dormitorios: 6 Calefacción: Individual
Nº de baños y aseos: 3 Aire acondic.: Se desconoce
Accesibilidad a discapacitados: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2006 Estado conservación: Medio
Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: No comprobado

VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada. (Venta)

Calle, NORUEGA, Nº 8, DAIMIEL (13250) Fecha 16-02-2022

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
165.000,00	5,00	0,00	156.750,00	0,00	803,85

Superficie adoptada: Construida
Vivienda: 195,00 m² Terraza: No disp. Parcela: 150,00 m²

Carácter del entorno: Urbano Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media

Calidad edificio: Media Ascensores: No Nº plantas del edificio: 2
Destino: 1ª residencia Aparcamiento en edificio: No tiene
Piscina: Individual Instalaciones deportivas: No tiene
Zona ajardinada: Individual Trasteros o const. auxiliares: No tiene
Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Media Orientación: No influye en el valor
Fact. amb. negativos: No Vistas: No
Nº dormitorios: 3 Calefacción: Individual
Nº de baños y aseos: 3 Aire acondic.: Se desconoce
Accesibilidad a discapacitados: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2008 Estado conservación: Medio
Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Particular Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: No comprobado

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

tinsa

ADRO RESUMEN DE VARIABLES USO VIVIENDA UNIFAMILIAR

Calle	Número	Código Postal	Municipio	Provincia	Tipología	Calidad Ubicación	Antigüedad	Dormit.	Baños	Superficie	Superficie Parcela	Estado Conservación	Aire acon.	Calefacción	Jardines	Piscina Ind.	Piscina Col.	Calidad Construcción
DON QUIJOTE	35	13250	DAIMIEL	13	ADOSADO	Media	0	4	3	200,00	314,00	Bueno	No	Sí	Sí	Sí	No	Media
ANTONIO BUERO VALLEJO	22	13250	DAIMIEL	CIUDAD REAL	ADOSADO	Media	15	3	3	200,00	200,00	Medio	No	Sí	No	No	No	Media
MELILLA	1	13670	VILLARRUBIA DE LOS OJOS	CIUDAD REAL	ADOSADO	Media	25	5	3	200,00	700,00	Medio	No	Sí	Sí	Sí	No	Media
LANZAROTE	4049	13600	ALCAZAR DE SAN JUAN	CIUDAD REAL	ADOSADO	Media	12	4	3	200,00	130,00	Medio	No	Sí	No	No	No	Media
ZARAGOZA	3	13620	PEDRO MUÑOZ	CIUDAD REAL	ADOSADO	Media	17	4	4	225,00	300,00	Medio	Sí	No	Sí	Sí	No	Media
CARRION	2029	13170	MIGUELTURRA	CIUDAD REAL	ADOSADO	Media	28	4	3	194,00	400,00	Medio	No	Sí	No	No	No	Media
PASTORA IMPERIO	2029	13170	MIGUELTURRA	CIUDAD REAL	ADOSADO	Media	18	6	3	188,00	180,00	Medio	No	Sí	No	No	No	Media
NORUEGA	8	13250	DAIMIEL	CIUDAD REAL	ADOSADO	Media	14	3	3	195,00	150,00	Medio	No	Sí	Sí	Sí	No	Media

ADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN USO VIVIENDA UNIFAMILIAR

Calle	Número	Código Postal	Municipio	Provincia	Tipología	Calidad Ubicación	Antigüedad	Dormit.	Baños	Superficie	Superficie Parcela	Estado Conservación	Aire acon.	Calefacción	Jardines	Piscina Ind.	Piscina Col.	Calidad Construcción
ANTONIO BUERO VALLEJO	22	13250	DAIMIEL	1,000	1,000	1,000	1,048	0,984	1,000	1,000	1,004	1,133	1,000	1,000	1,057	1,058	1,000	1,000
MELILLA	1	13670	VILLARRUBIA DE LOS OJOS	1,000	1,000	1,000	1,083	1,053	1,000	1,000	0,988	1,133	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
LANZAROTE	4049	13600	ALCAZAR DE SAN JUAN	1,000	1,000	1,000	1,038	1,000	1,000	1,000	1,008	1,133	1,000	1,000	1,057	1,058	1,000	1,000
ZARAGOZA	3	13620	PEDRO MUÑOZ	1,000	1,000	1,000	1,055	1,000	1,000	1,054	1,000	1,133	0,991	1,092	1,000	1,000	1,000	1,000
CARRION	2029	13170	MIGUELTURRA	1,000	1,000	1,000	1,094	1,000	1,000	0,988	0,997	1,133	1,000	1,000	1,057	1,058	1,000	1,000
PASTORA IMPERIO	2029	13170	MIGUELTURRA	1,000	1,000	1,000	1,051	1,053	1,000	0,978	1,004	1,133	1,000	1,000	1,057	1,058	1,000	1,000
NORUEGA	8	13250	DAIMIEL	1,000	1,000	1,000	1,044	0,984	1,000	0,990	1,005	1,133	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

ADRO RESUMEN DE VALORES EN VENTA USO VIVIENDA UNIFAMILIAR

Calle	Número	Código Postal	Tipología	Fecha	Sup. Adoptada	Superficie (m²)	Precio oferta (€)	Comerc. (%)	Negoc. (%)	Precio oferta corregido (€)	Precio transacción (€)	Precio unitario adoptado (€/m²)	Coef. Homog.	Precio unitario homogeneizado (€/m²)
ANTONIO BUERO VALLEJO	22	13250	ADO	07-04-2022	CSC	200,00	180.000,00	0,00	8,00	165.600,00	0,00	828,00	1,312	1.086,34
MELILLA	1	13670	ADO	22-03-2022	CSC	200,00	225.000,00	0,00	8,00	207.000,00	0,00	1.035,00	1,277	1.321,70
LANZAROTE	4049	13600	ADO	16-03-2022	CSC	200,00	220.000,00	3,00	10,00	191.400,00	0,00	957,00	1,323	1.266,11
ZARAGOZA	3	13620	ADO	16-03-2022	CSC	225,00	200.000,00	0,00	7,00	186.000,00	0,00	826,67	1,363	1.126,75
CARRION	2029	13170	ADO	15-03-2022	CSC	194,00	250.000,00	3,00	6,00	227.500,00	0,00	1.172,68	1,365	1.600,71
PASTORA IMPERIO	2029	13170	ADO	15-03-2022	CSC	188,00	240.000,00	3,00	6,00	218.400,00	0,00	1.161,70	1,374	1.596,18
NORUEGA	8	13250	ADO	16-02-2022	CSC	195,00	165.000,00	0,00	5,00	156.750,00	0,00	803,85	1,158	930,88
										VALOR UNITARIO INMUEBLE OBJETO DE TASACIÓN				1.275,52

Inifamiliar Adosada

CSC: Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

MÉTODO DE COMPARACIÓN

La homogeneización de precios de inmuebles comparables, es el procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se valora en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquel.

El proceso de homogeneización aplicado a los comparables establece el precio de forma suficientemente precisa utilizando aquellas variables relevantes explicativas del valor de mercado:

- Estableciendo la relación de los valores de las características de los comparables con las del inmueble valorado
- Obteniendo los valores homogeneizados de los comparables y el valor de tasación como promedio de éstos.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

Para determinar cuáles son las variables explicativas del valor de mercado así como el peso y el signo de cada una de ellas en la formación del valor, se realiza estudio estadístico basado en métodos de regresión lineal múltiple. Esta metodología permite aproximar la relación de dependencia de una variable dependiente –VALOR- en función de una serie de variables independientes –CARACTERÍSTICAS-, a través de la función de regresión.

Para ello se ha trabajado con las variables descriptivas de los inmuebles recogidas históricamente por Tinsa y con el objetivo de hacer el modelo más preciso para cualificar el entorno, se han utilizado variables calculadas a partir de información publicada por el Instituto Nacional de Estadística, Catastro y Agencia Tributaria.

$$Y_r = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \cdots + \beta_\rho X_\rho$$

Donde

Y_r: *variable dependiente, explicada o regresando.*

$X_1, X_2, \cdots X_\rho$: *variables explicativas, independientes o regresores.*

$\beta_0, \beta_1, \beta_2, \cdots \beta_\rho$: *parámetros, miden la influencia que las variables explicativas tienen sobre el regrediendo.*

Debido a la gran variabilidad de los valores y a las características de la muestra, se realiza esta regresión con una transformación logarítmica. En la práctica, los parámetros de los modelos se estiman de manera habitual mediante transformación logarítmica ya que reduce complejidad, mejora los resultados y finalmente mejora el entendimiento del modelo ya que el resultado es el producto de los distintos coeficientes parciales de cada variable.

$$ln(Y_r) = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \cdots + \beta_\rho X_\rho$$

Por las propiedades de la exponencial, finalmente se descompondría así:

$$e^{ln(Y_r)} = Y_r = e^{(\beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \cdots + \beta_\rho X_\rho)} = e^{(\beta_0)} e^{(\beta_1 X_1)} e^{(\beta_2 X_2)} \ldots e^{(\beta_\rho X_\rho)}$$

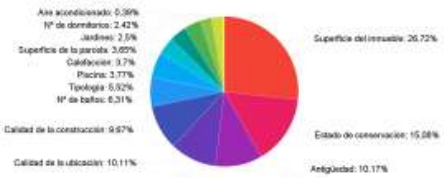
De esta forma, el valor puede expresarse también como producto de una constante (intercepto) multiplicada por cada una de las variables que se han considerado.

Como resultado del mismo se obtiene:

- La división territorial en agrupaciones geográficas en las que el comportamiento de las variables en la formación del valor de mercado es similar.

- Análisis sectorial de las variables atendiendo a las tipologías de los inmuebles (vivienda plurifamiliar, unifamiliar, garaje, local comercial, oficina…).

Para cada una de las zonas y tipologias de inmuebles se han estudiado las variables buscando las relaciones entre ellas y se crea un modelo donde la variable objetivo será el valor. El modelo permite conocer el aporte de cada variable a la valoración final. El/los correspondiente/s para la tipología/s y zona del inmueble valorado es/son el/los siguiente/s:



VIVIENDA UNIFAMILIAR

Analizado el segmento del mercado inmobiliario local de comparables disponibles que, por sus cualidades y características, sean más semejantes al inmueble valorado, se seleccionan los comparables de oferta o compraventa más semejantes en el entorno más próximo al inmueble valorado. Se aportan detalladamente los datos y las características de cada comparable en al Apartado 9 de este Informe (ver apartado 9 – Análisis de mercado).

Como comprobación de la variable valor, se realiza una segunda fase del modelo de regresión lineal múltiple aplicable a los comparables aportados, lo que permite conocer si se producen desviaciones y procede su ajuste.

Con el proceso de homogeneización se corrige el valor de los testigos en función de su diferencia respecto al inmueble valorado. Esta modificación se hace a nivel de variable, es decir, cada variable de cada comparable se coteja con esa misma variable del inmueble a tasar. En el caso de que la variable difiera, se aplica un coeficiente corrector calculado como cociente de los coeficientes asociados a la variable de la tasación y del comparable. El producto de todos los coeficientes correctores de los comparables es el coeficiente de homogeneización.

El coeficiente de homogeneización es el coeficiente que recoge la diferencia de características del comparable y del inmueble a tasar (relación entre ellos). Una vez hallados todos los coeficientes de homogeneización, se promedia el valor de todos los comparables multiplicado por sus correspondientes coeficientes de homogeneización, y se obtiene el valor por comparación final.

A continuación se detallan las variables analizadas y sus valores, para el inmueble a valorar y para los comparables utilizados -[**CUADRO RESUMEN DE VARIABLES**]-, los coeficientes aplicados por variable de cada comparable que indican su relación con el objeto a valorar -[**CUADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN**]- así como los coeficientes de homogeneización resultantes y los valores homogeneizados para cada uno de los comparables -[**CUADRO RESUMEN DE VALORES**]-.

Se adopta el valor unitario en venta que resulta de la homogeneización realizada:

VALOR EN VENTA (Vv)

USOS	HOMOG. (€/m²)
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	1.275,52

5.3. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (Vc)

En este apartado se calcula el coste de construcción del producto inmobiliario que se plantea.

Para adoptar el coste de construcción se han consultado y contrastado los módulos que se fijan por parte de los Colegios Oficiales de Arquitectos a efectos de visado y las que se emiten por parte de publicaciones especializas y datos obrantes en nuestra base de datos referidos a presupuestos de construcción de productos similares. Este coste se asume como coste de ejecución material.

Cálculo de los costes de construcción según las Normas de Valoración de Presupuesto de Referencia:

Ejecución Material del COACM 2022:

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

Cr = M x Cm x Ca x Cc x Ch

Cr = 430 € x 1,6 x 0,95 x 1,00 = 653,60 €

Añadiendo a estos importes un 6% en concepto de beneficio industrial y un 13% en concepto de gastos generales se obtienen los costes de construcción por contrata,

Ccontrata = 653,60 € x 1,19 = 777,78 €

La motivación de estos porcentajes se justifica, de forma genérica, en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Por último, faltarían por añadir los gastos de honorarios de proyecto y dirección de obra, seguro decenal, licencias, acometidas y cánones de enganche, costes notariales y registrales, impuestos no recuperables, etc., que suponen para este caso, un 18% sobre el coste de construcción por contrata calculado anteriormente.

Se adopta un coste de construcción por contrata a nuevo de:

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (Vc)

USOS	COSTE CONTR. (€/m²)	CONTR + O.G.N. (€/m²)
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	777,78	917,79

OGN = OTROS GASTOS NECESARIOS (Proyectos, Licencias, Dirección facultativa, OCT, gastos notariales y registrales, cánones de enganche, etc.).

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

5.4. CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO

Con los valores que hemos obtenido y aplicando la fórmula del residual estático se obtiene el valor del suelo.

VRS = Vv / K – Vc

CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO (Vs)

COSTE CONTR. (€/m²)	CONTR + O.G.N. (€/m²)	COSTE CONSTRUCCIÓN (€)	VALOR VENTA (€/m²)	SUPERFICIE (m²e)	VALOR DE MERCADO (€)
777,78	917,79	183.558,00	1.275,52	200,00	255.104,00
	Vc =	**183.558,00**		**Vv =**	**255.104,00**

En nuestro caso, se adopta un coeficiente K = 1,20, que es el adoptado por el Jurado Provincial de Expropiación de Castilla La Mancha.

Resulta un valor de suelo aplicando el criterio que se fija en el apartado 1 del artículo 37, de 29.028,00 €.

VALOR DE MERCADO (€)	COSTE CONS. (€)	COEFICIENTE K	VALOR DEL SUELO (€)
255.104,00	183.558,00	1,20	**29.028,00**

Este valor supone un unitario de terreno de:

29.028,00 € / 314,00 m² = **92,45 €/m²s**

6. VALOR DE JUSTIPRECIO

Se ha analizado el valor que plantea el artículo 37, en su apartado 1, para determinar el valor del suelo a efectos de justiprecio.

Para la superficie adoptada de 314,00m², resulta un valor final VS de:

VALOR DEL SUELO = **29.028,00 €.**

NOTA: Las operaciones matemáticas del informe se realizan mediante hojas de cálculo diseñadas específicamente, por lo que pueden existir ligeras diferencias si éstas se realizan exclusivamente con las dos cifras decimales mostradas.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

7. PREMIO DE AFECCIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 47 de la LEF, debe aplicarse al valor de los bienes y derechos expropiados el 5 % como premio de afección por la privación coactiva de los mismos.

El artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa establece que…

> *"en todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5 por 100 como premio de afección".*

Además, dicho artículo se ve corroborado por una inmensa y prolija jurisprudencia, sentando tal principio de manera clara. Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 2001 declara que…

> *"el premio de afección establecido en el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa tiene por objeto específico compensar el valor afectivo que, al margen del puramente objetivo, tiene para los propietarios el bien expropiado, habiéndose declarado por esta Sala –sentencias de 8 de mayo (RJ 1987\3317) y 7 de noviembre de 1987, 10 de mayo de 1993 (RJ 1993\3713), 26 de marzo de 1994 (RJ 1994\1892), 17 de junio (RJ 1995\5871) y 28 de octubre de 1995 (RJ 1995\8756), 28 de octubre de 1996 (RJ 1996\7181), 21 de junio (RJ 1997\6272) y 25 de noviembre de 1997 (RJ 1997\9417), 27 de junio de 1998 (RJ 1998\6819) y 28 de noviembre de 2000 (RJ 2000\9412)– que el premio de afección lo concede la ley por la privación de los bienes que estando en poder de los expropiados dejan de pertenecer a su patrimonio y posesión, en contra de su voluntad".*

En este mismo sentido y con relación a la imposición de servidumbres lo reconocen expresamente, verbigracia, STS de 4 de junio de 1991 (Ar.4611) y 22 de junio de 1992 (Ar.4703).

En consecuencia, procede aplicar el 5% a la cantidad total resultante.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

8. VALORACIÓN TOTAL DE LA PARTE DE FINCA A EXPROPIAR

El valor total de obtención de la parte de finca reflejada en el título 2 del informe, en las condiciones que se plantean en el mismo, resulta:

SUPERFICIE TOTAL (m²s)	UNITARIO MERCADO (€/m²s)	VALOR TOTAL (€)	CON 5% PREMIO DE AFECCIÓN (€)
314,00	92,45	29.028,00	**30.479,40**

Se estima como JUSTIPRECIO EXPROPIATORIO la cantidad, incluido el 5% de premio de afección, de **30.479,40 € (**TREINTA MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON CUARENTA CENTIMOS).

A 6 de mayo de 2022.

tinsa
TINSA TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
Calle José Echegaray, nº 9
28232 LAS ROZAS (Madrid)

Fdo.: Francisco Artigas Figueras

Fdo: Pedro Soria Casado
Director Comercial, En representación de TINSA

Equipo Redactor:

Trabajo de campo, obtención de datos y valoración:
Francisco Artigas Figueras, Arquitecto.

Coordinación, proceso de datos y redacción:
Equipo técnico Valoraciones Especiales

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

VALORACIONES ESPECIALES
Tel. 91 372 7500
valoraciones@tinsa.es/www.tinsa.com

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

9. DOCUMENTACIÓN ANEXA

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

9.1. UBICACIÓN

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

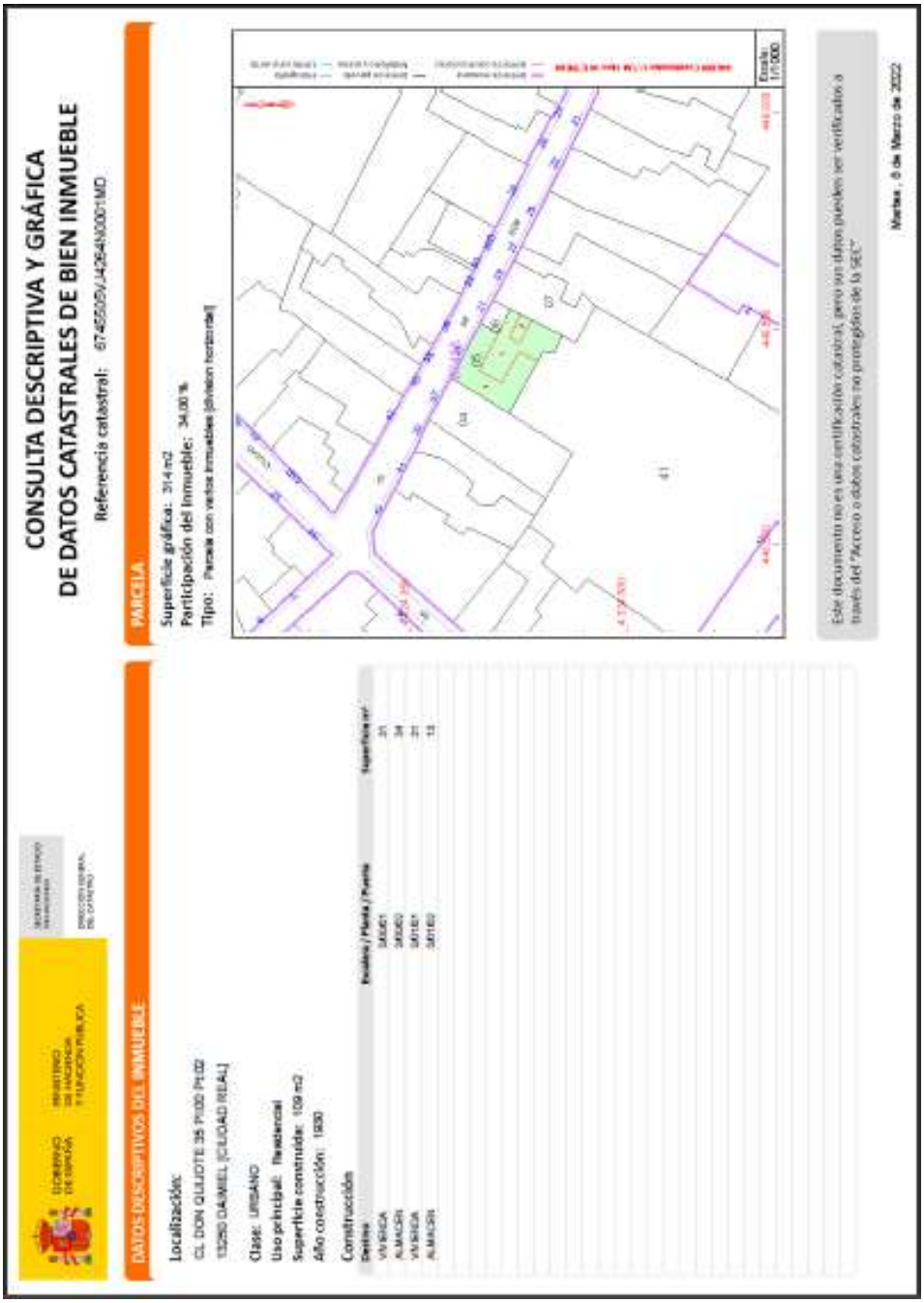
9.2. REPORTAJE FOTOGRÁFICO

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

tinsa

9.3. DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6745505VJ4264N0001MD

PARCELA

Superficie gráfica: 314 m2
Participación del inmueble: 34,00 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]

Escala 1/1.000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 8 de Marzo de 2022

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DON QUIJOTE 35 PI 00 PU 02
13250 DAIMIEL [CIUDAD REAL]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 109 m2
Año construcción: 1930

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	00 00 01	21
ALMACEN	00 00 00	34
VIVIENDA	00 01 01	21
ALMACEN	00 01 00	13

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

9.4. DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: AkgFVQpVFHE1L7EyFi7
Firmado por Arquitecta Municipal Belen Bercebal Guerrero el 10/03/2022 13:39:00
El documento consta de 6 página/s. Página 1 de 6

AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2022/2759

INFORME TÉCNICO URBANISMO
ELECTRÓNICO

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

INFORME ARQUITECTA MUNICIPAL

6722

Respecto a la **información urbanística** referente a la parcela sita en Calle Don Quijote, 35 (parcela catastral 6745505VJ4264N), que se corresponde, con la **finca registral 13968**, se informa de lo siguiente:

En primer lugar**, indicar que la información urbanística solicitada se refiere a la ordenación prevista en el Plan de Ordenación Municipal 2009**, que cuenta con Aprobación definitiva de Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Vivienda, vigente desde el 12 de noviembre de 2009, día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación en el DOCM, y de las modificaciones nº 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 9 aprobadas, todas ellas, definitivamente.

La parcela cuenta con clasificación de Suelo Urbano Consolidado según se recoge en el Plan de Ordenación de Daimiel 2009 y todas sus modificaciones posteriores, **contando la parcela con todos los servicios.**

El desarrollo edificatorio está sujeto a lo dispuesto en las disposiciones descritas en la Ordenanza de **"Clave 9: Espacios Libres", con la consideración de Sistema Local que, junto con el, equipamiento de espacios libres ya existente de Calle taray, tendrían la categoría de Jardín Sistema Local.**

La calificación de la parcela como zona verde unida a la zona verde de la Unidad de Actuación Taray residencial 1 supone la ampliación del Espacio Libre para así conectar con la calle Don Quijote una dotación local que sirva mejor a todo el barrio de la zona casco.

Actualmente la parcela está ocupada por una edificación en muy mal estado, que, según la documentación registral se denomina CASA en Daimiel, con varias partes determinadas de diferentes propiedades. A continuación se adjuntan los parámetros de la ordenanza de aplicación en la parte de Suelo Clasificado como Urbano.

La delimitación de zona verde difiere, por error, del límite de parcela catastral, quedando un resto de unos 77 m² (inferior a la parcela mínima necesaria en clave 04 (160 m²)), que no está incluida en la zona verde reflejada en los planos de Calificación del POM Daimiel, pero cuya inclusión se pretende también en la zona verde, conectando en fachada de calle Don Quijote con la parcela catastral 6745506VJ4264N, propiedad del Ayuntamiento y que también será destinada al mismo espacio libre de conexión.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en http://se7.dipuc.es:8080/SICEM_GestionCSVWeb.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

tinsa

Expediente CR-00489/22-1W
AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL
09/05/2022

Página 30 de 49

AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2022/2759

INFORME TÉCNICO URBANISMO
ELECTRÓNICO

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en http://se7.dipucr.es:8080/SIGEM_GestionCSVWeb.

2

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: AkgFVQpVFHE1L7EyFi7
Firmado por Arquitecta Municipal Belen Bercebal Guerrero el 10/03/2022 13:39:00
El documento consta de 6 página/s. Página 2 de 6

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: AkgFVQpVFHE1L7EyFi7
Firmado por Arquitecta Municipal Belen Bercebal Guerrero el 10/03/2022 13:39:00
El documento consta de 6 página/s. Página 3 de 6

AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2022/2759

INFORME TÉCNICO URBANISMO
ELECTRÓNICO

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009
Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2010

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente en sesión del Ayuntamiento Pleno de 7 de septiembre de 2010
LA SECRETARIA

ORDENANZA O CLAVE 9. ESPACIOS LIBRES.

Definición.
Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas o terrenos incluidos en manzanas o partes de manzana a las que en los Planos de Ordenación, se les asigna el código 9-ZV.

Todas las determinaciones siguientes son de Ordenación Detallada, excepto la relativa al uso mayoritario y al Coeficiente Unitario de Edificabilidad, que constituye una Ordenación Estructurante.

Tipología y morfología edificatoria
Edificación Tipológica Específica

Uso mayoritario (OE)
Zonas Verdes
Se aplica en áreas públicas con uso global de zonas verdes de parque, jardín o plazas peatonales de estancia.

Usos compatibles y prohibidos
Usos compatibles: Los indicados en la tabla final de esta Ordenanza, con las condiciones que se señalan.
Se permite construir pequeñas construcciones destinadas a quioscos, cabinas de teléfonos, templetes, etc.

Usos prohibidos: Todos los no indicados como mayoritario o compatibles, y que por su naturaleza no pueden asimilarse a éstos.

Coeficiente Unitario de Edificabilidad (OE)
Se permiten elementos de mobiliario y pequeñas construcciones (quioscos, invernaderos, almacenes de útiles de jardinería, etc.), con altura máxima de una planta, sin superar un 10% de la ocupación.

Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante
La altura máxima de la edificación será de 4,0 metros, sin limitación de plantas bajo rasante para el uso exclusivo de aparcamiento. Para cualquier otro uso, será de una planta bajo rasante.

Fondo edificable
No es de aplicación.

75

Aprobado Inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de Marzo de 2009
Aprobación Definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 24 de Febrero de 2010

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en http://se7.dipucr.es:8080/SIGEM_GestionCSVWeb.

3

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: AkgFVQpVFHE1L7EyFi7
Firmado por Arquitecta Municipal Belen Bercebal Guerrero el 10/03/2022 13:39:00
El documento consta de 6 página/s. Página 4 de 6

AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2022/2759

INFORME TÉCNICO URBANISMO
ELECTRÓNICO

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009
Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2018

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente en sesión del Ayuntamiento Pleno de 7 de septiembre de 2018
LA SECRETARIA

Parcela mínima edificable y Frente mínimo de parcela
La parcela resultante deberá cumplir las condiciones del artículo 24.1 del RPLOTAU.

TIPO DE ZONA VERDE SL: Sistema Local SG: Sistema General	Superficie mínima m2	Condiciones de dimensión
Área de juego infantil (SL)	200 m2	Inscribir círculo de 12 m2 de diámetro
Jardines (SL o SG)	1.000 m2	Inscribir círculo de 30 m2 de diámetro
Parques (SL o SG)	15.000 m2	Inscribir círculo de 100 m2 de diámetro

Deberán cumplir las condiciones de ubicación señaladas en el número 2 de ese artículo.

Alineaciones y Rasantes
Las indicadas en los planos de Ordenación

Retranqueos
En general, serán libres, excepto si existe parcela colindante, en cuyo caso el retranqueo de la edificación será el mínimo establecido en la ordenanza de la parcela colindante.

Porcentaje máximo de ocupación de parcela
Para edificaciones permanentes sobre rasante, será del diez (10%) de la superficie neta de la parcela.

La ocupación máxima bajo rasante para usos permitidos en esa situación, será del 20% de la parcela, salvo en caso de garaje, que podrá ocupar la totalidad de la parcela siempre que se garantice que al menos un 50% de la superficie de suelo libre tenga condiciones adecuadas para la plantación de pradera o arbustiva.

Plazas de Aparcamiento
Se estará a lo dispuesto en el Apartado 1.2, CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, del Capítulo I de este Título.

Otras condiciones
Las generales de la Normativa Urbanística y de la Ordenanza Municipal de Edificación.

76

Aprobado Inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de Marzo de 2009

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en http://se7.dipucr.es:8080/SIGEM_GestionCSVWeb.

4

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: AkgFVQpVFHE1L7EyFi7
Firmado por Arquitecta Municipal Belen Bercebal Guerrero el 10/03/2022 13:39:00
El documento consta de 6 página/s. Página 5 de 6

AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2022/2759

INFORME TÉCNICO URBANISMO
ELECTRÓNICO

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009
Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detalladas de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente en sesión del Ayuntamiento Pleno de 7 de septiembre de 2016
LA SECRETARIA

Usos pormenorizados de la edificación en Espacios Libres y Zonas Verdes

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	–
	1.2. Plurifamiliar o Colectivo RP	–
	1.3. Protección Oficial P	–
	1.4. Residencia Comunitaria RC	–
2. TERCIARIO	2.1. COMERCIO TC	
	2.1.1 .Comercio de barrio	–
	2.1.2. Comercio de ciudad	–
	2.1.3. Centro comercial	–
	2.2. HOTELERO TH	–
	2.3. OFICINAS	
	2.3.1. Servicios profesionales	–
	2.3.2. Servicios personales y financieros	–
	2.3.3. Oficinas	–
	2.4. RECREATIVO	
	2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes	ESP/1
	2.4.2 Disco-bar	ESP/1
	2.4.3. Discotecas	–
	2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc	ESP/1
	2.4.5. Parques de atracciones con instalaciones	ESP/1
3. INDUSTRIA	3.1. Productivo IP	–
	3.2. Almacenes IA	–
	3.3. Talleres	–
4. DOTACIONAL	4.1. COMUNICACIONES DC	
	4.1.1. Aparcamiento (garajes)	ESP/2
	4.1.2. Transportes	–
	4.1.3. Telecomunicaciones	–
	4.2. ZONAS VERDES DV	
	4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques	PRE
	4.2.2. Jardín privado	PRE
	4.3. EQUIPAMIENTOS DE	
	4.3.1. Infraestructuras urbanas	ESP/4
	4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DES	–
	4.3.3. Infraestructuras locales	ESP/4
	4.3.4. Infraestructuras de ciudad	ESP/4
	4.3.5. Estaciones de servicio de suministro de carburantes	–
	4.3.6. Cementerios, crematorios	–
	4.4. DOTACIONAL GENÉRICO	
	4.4.1. Educativo	–
	4.4.2. Cultural – Deportivo	ESP/3
	4.4.3. Administrativo – Institucional	–
	4.4.4. Militar	–
	4.4.5. Sanitario -Asistencial	–

77

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en http://se7.dpucr.es:8080/SIGEM_GestionCSVWeb.

5

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: AkgFVQpVFHE1L7EyFi7
Firmado por Arquitecta Municipal Belen Bercebal Guerrero el 10/03/2022 13:39:00
El documento consta de 6 página/s. Página 6 de 6

AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2022/2759

INFORME TÉCNICO URBANISMO
ELECTRÓNICO

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009
Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detalladas de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2010

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente en sesión del Ayuntamiento Pleno de 7 de septiembre de 2016
LA SECRETARIA

PRE= MAYORITARIO
COM= COMPATIBLE (en máximo 50% de la superficie edificada
100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES
ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECIFICAS (Ver Notas a continuación)

NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN PARCELAS CON ORDENANZA ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

1. Sólo previa autorización razonada del Ayuntamiento por mejora de la calidad urbana, y sujeto a las restantes condiciones de la Ordenanza.
2. En un 10% de la superficie sobre rasante, y en el 100% de la parcela bajo rasante.
3. Uso deportivo, en un máximo del 50% de la parcela.
4. Se admite el acceso rodado a la edificación colindante si no hubiera otra forma de acceso, y siempre con pavimentación diferenciada para manifestar su uso principal de espacio libre.

78

Aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de 30 de Marzo de 2006
Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 20 de Febrero de 2009
Resuelve Modificaciones de Ordenación Detalladas Aprobadas en Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2010

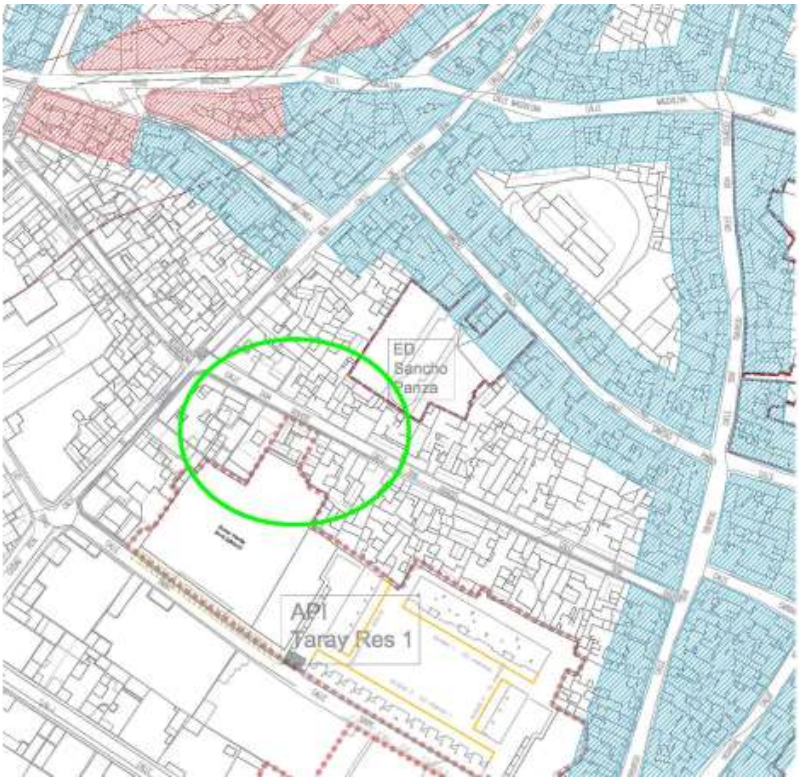
Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en http://se7.dipucr.es:8080/SIGEM_GestionCSVWeb.

6

tinsa

Expediente CR-00489/22-1W
AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL
09/05/2022

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

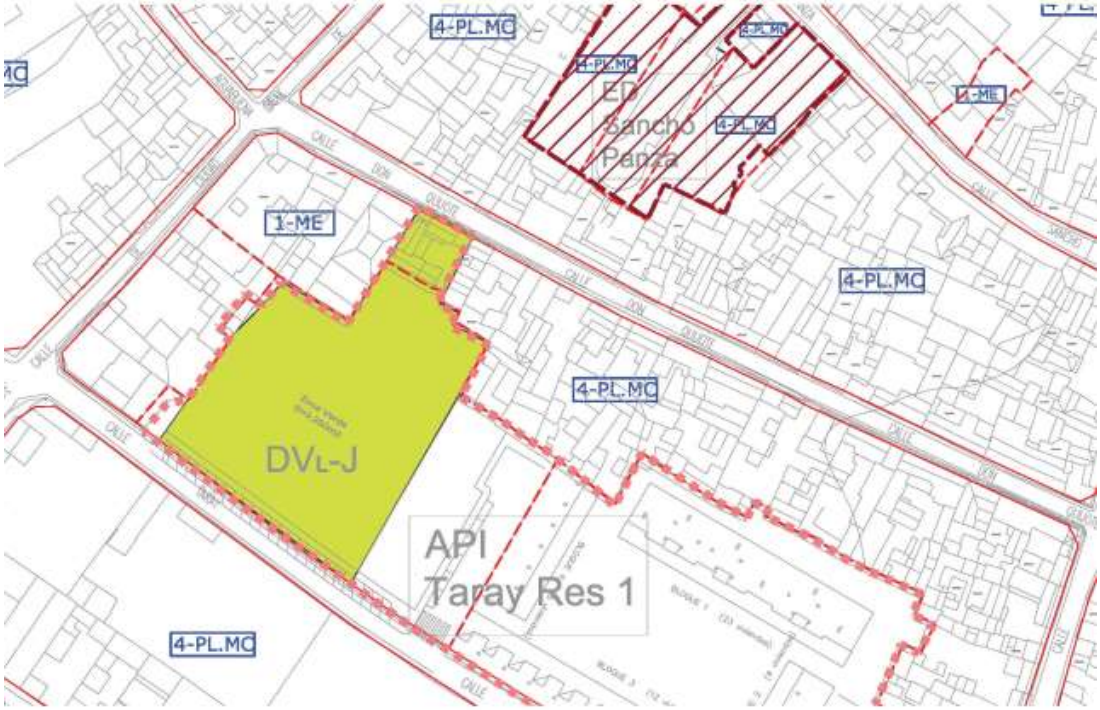


Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

tinsa

Expediente CR-00489/22-1W
AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL
09/05/2022

Página 38 de 49



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente en sesión del Ayuntamiento Pleno de 7 de septiembre de 2016
LA SECRETARIA
DAIMIEL

ORDENANZA O CLAVE 0 1: MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

Definición.
Las zonas reguladas a través de la Ordenanza o clave 01 corresponden a aquellas que disponen de edificación que se estima definitivamente consolidada y cuya tipología y condiciones existentes difieren de las asignadas a otras Ordenanzas Zonales. Corresponden asimismo a aquellos solares sobre los que se encuentre vigente una licencia de nueva planta, concedida con arreglo a ordenaciones anteriores. En consecuencia, dichas zonas se ordenan atendiendo al criterio de mantenimiento de sus alineaciones y volumen actual existente, siendo su intensidad la que se deriva de éste en cada caso particular, aunque el aprovechamiento existente fuera superior al fijado para las zonas circundantes. Esta técnica de definición de la intensidad por referencia a la actual, toma su justificación del hecho de que cada edificio ordenado con esta Ordenanza o clave posee una intensidad propia y diferente de las demás, motivada por un proceso histórico de gestión que determina intensidades diferenciadas, siendo inoperante el establecimiento de grados para ordenar la multiplicidad de los casos individuales. En los planos de ordenación aparecen las parcelas indicadas con la clave 1-ME.

Características de las intervenciones.
A sus efectos, se equiparan los edificios regulados bajo esta Ordenanza o clave a los ordenados con el grado 3 de Protección Ambiental de los edificios catalogados, permitiéndose, por tanto, obras de demolición, mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración, pero no las de ampliación, entendiéndose referido el mantenimiento de la envolvente a sus características volumétricas y no a las formales. No será exigible la documentación prevista para los edificios catalogados, sino aquella que, para cada tipo de obra, pueda prever la Ordenanza Municipal de Edificación a tenor de las características de cada tipo de intervención.

Todas las determinaciones siguientes son de Ordenación Detallada, excepto la relativa al uso mayoritario y al Coeficiente Unitario de Edificabilidad, que constituye una Ordenación Estructurante.

Tipología y morfología edificatoria: La existente.
Uso mayoritario (OE): El existente, generalmente, Residencial Plurifamiliar.
Usos compatibles y prohibidos
- Usos compatibles: Los indicados en la tabla siguiente.
- Usos prohibidos: Todos los no indicados como mayoritario o compatibles, y que por su naturaleza no pueden asimilarse a éstos.

Coeficiente Unitario de Edificabilidad (OE): el que corresponda a la edificación realizada y la parcela existente.
Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante: Los existentes.
Fondo edificable: No se exige.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente en sesión del Ayuntamiento Pleno de 7 de septiembre de 2016
DAIMIEL
LA SECRETARIA

Parcela mínima edificable: La existente.
Porcentaje de ocupación de parcela: El existente.
Alineaciones y Rasantes: Los indicados en los planos de Ordenación.
Retranqueos: Los existentes.
Otras condiciones: Las generales de la Normativa Urbanística y de la Ordenanza Municipal de Edificación.

Compatibilidad de Usos en Ordenanza de Mantenimiento de la Edificación
Podrá admitirse el cambio de uso global actual mediante la redacción de un PERI de Mejora, siempre que se demuestre que el nuevo uso no afecta negativamente a las propiedades colindantes o enfrentadas con calle por medio. Se admite al 100% la compatibilidad del uso mayoritario que tenga la manzana en que se inserta la parcela.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009
Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente en sesión del Ayuntamiento Pleno de 7 de septiembre de 2016
LA SECRETARIA
DAIMIEL

Usos pormenorizados en Ordenanza de Mantenimiento de la Edificación

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	ESP/1
	1.2. Plurifamiliar o Colectiva RP	PRE
	1.3. Protección Pública PO	PRE
	1.4. Residencia Comunitaria RC	100
2. TERCIARIO	2.1. COMERCIO TC	
	2.1.1 .Comercio de barrio	COM
	2.1.2. Comercio de ciudad	ESP/2
	2.1.3. Centro comercial	ESP/3
	2.2. HOTELERO TH	ESP/2
	2.3. OFICINAS	
	2.3.1. Servicios profesionales	COM
	2.3.2. Servicios personales y financieros	ESP/2
	2.3.3. Oficinas	ESP/2
	2.4. RECREATIVO	
	2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes	COM
	2.4.2. Disco-bar	COM
	24.3. Discotecas	ESP/4
	2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc	ESP/2
	2.4.5. Parques de atracciones con instalaciones	--
3. INDUSTRIA	3.1. Productivo IP	--
	3.2. Almacenes IA	ESP/5
	3.3. Talleres	ESP/5
4. DOTACIONAL	4.1: COMUNICACIONES DC	
	4.1.1. Aparcamiento (garajes)	ESP/2
	4.1.2. Transportes	--
	4.1.3. Telecomunicaciones	ESP/6
	4.2. ZONAS VERDES DV	
	4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques	100
	4.2.2. Jardín privado	COM
	4.3. EQUIPAMIENTOS DE	
	4.3.1. Infraestructuras urbanas	ESP/6
	4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS	ESP/6
	4.3.3. Infraestructuras locales	ESP/6
	4.3.4. Infraestructuras de ciudad	--
	4.3.5. Estaciones de servicio de suministro de carburantes	--
	4.3.6. Cementerios, crematorios	--
	4.4. DOTACIONAL GENÉRICO	
	4.4.1. Educativo	ESP/7
	4.4.2. Cultural – Deportivo	ESP/7
	4.4.3. Administrativo – Institucional	ESP/7
	4.4.4. Militar y Seguridad	ESP/8
	4.4.5. Sanitario-Asistencial	ESP/7

Aprobado Inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de Marzo de 2008
Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de Febrero de 2009
Recoge Modificaciones de Ordenación Detallada Aprobadas en Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente en sesión del Ayuntamiento Pleno de 7 de septiembre de 2016
LA SECRETARIA
DAIMIEL

PRE= MAYORITARIO
COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada
100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES
ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECIFICAS (Ver Notas a continuación)

NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN ORDENANZA DE MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN:

1. Se admiten los existentes, y su renovación y sustitución.
2. Sólo en planta baja, sótano o primera planta vinculadas al uso de la planta baja; o en caso de uso comercial u hotelero, sólo en edificio exclusivo. En caso de superar los 500 m2 de superficie de venta o de estancia de clientes, el Ayuntamiento podrá denegar el uso si no se demuestra que la planificación de la instalación resolverá los problemas de acceso y aparcamiento sin crear congestión de tráfico en zonas residenciales limítrofes.
3. Centro Comercial: únicamente presentando un PERIM. El Ayuntamiento podrá denegar el uso por las mismas razones de congestión de tráfico del número anterior.
4. Discotecas: Con un máximo de una por frente de manzana si éste fuese menor de 100 metros; y dos en otro caso.
5. Almacenes y talleres: Uso complementario en cualquier proporción siempre que la superficie techada no supere los 200 m2, y sólo en plantas baja y sótano.
6. Instalaciones de telecomunicación: Uso complementario siempre que se sitúe en dependencias adecuadas sin efectos negativos sobre los usos residenciales del edificio.
7. En edificios de uso mayoritario residencial será complementario con las siguientes condiciones:
   - Si se trata de edificio exclusivo para este uso, será complementario al 100%
   - Si se trata de edificio no exclusivo, compartido por otros usos, será complementario exclusivamente en plantas sótano, baja y primera.
8. Complementario al 100% en edificio exclusivo, o complementario en plantas sótano, baja o primera, pero únicamente para oficina del uso de seguridad de fuerzas públicas, o militar de Defensa.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente en sesión del Ayuntamiento Pleno de 7 de septiembre de 2016
LA SECRETARIA
DAIMIEL

ORDENANZA O CLAVE 4. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

Definición.

El ámbito de aplicación de la Ordenanza corresponde a las parcelas grafiadas en los Planos de Ordenación como **4-PL.MC**.

Todas las determinaciones siguientes son de Ordenación Detallada, excepto la relativa al uso mayoritario y al Coeficiente Unitario de Edificabilidad, que constituye una Ordenación Estructurante.

Tipología y morfología edificatoria
Tipología tradicional en casco, en general Alineadas a Vial en Manzana Cerrada, aunque se admite el retranqueo frontal en las condiciones señaladas en esta Ordenanza.

Uso mayoritario (OE)
Residencial Plurifamiliar

Usos compatibles y prohibidos
Usos compatibles: Los indicados en la tabla final de esta Ordenanza, con las condiciones que se señalan.
Usos prohibidos: Todos los no indicados como mayoritario o compatibles, y que por su naturaleza no pueden asimilarse a éstos.

Coeficiente Unitario de Edificabilidad (OE)
No se fija, quedando éste establecido mediante la aplicación del resto de los parámetros urbanísticos. En el caso de retranqueo exigido por colindancia con edificio catalogado, la edificabilidad que correspondiese a la franja de retranqueo obligatorio se computará, admitiéndose que se materialice en una planta adicional retranqueada 4,75 metros de la fachada principal del nuevo edificio.

Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante
Alturas de la edificación principal: Para el establecimiento de las alturas de la edificación, se estará a lo dispuesto en el plano correspondiente (Plano 7 : Alturas de la Edificación y Elementos Protegidos), de este POM. Las alturas se expresan en número de plantas máximo.

Se admiten las siguientes excepciones, aunque en cualquier caso sin superar la superficie edificada total que correspondería si no se aplicasen tales excepciones volumétricas:

> Para parcelas con frente menor de 20 metros entre edificaciones colindantes a ambos lados (pero no a un solo lado) de mayor altura a la señalada en el Plano 7, se admite igualar la altura en metros de la edificación más baja de las dos colindantes.
>
> En caso de fincas catastrales con frente a dos calles que formen esquina, se

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente en sesión del Ayuntamiento Pleno de 7 de septiembre de 2016
LA SECRETARIA
DAIMIEL

aplicará la altura mayor de las resultantes en cada calle, hasta una distancia máxima de veinte metros medidos desde la esquina (tomada ésta como el vértice de encuentro de la prolongación de las fachadas coincidentes).

En caso de retranqueo obligado por existencia de edificio catalogado colindante, se admite una planta más, retranqueada tres metros de la fachada principal del nuevo edificio.

Alturas de la edificación interior: Los cuerpos de edificación que se construyan en el exterior de la franja definida por la alineación oficial de fachada (o la línea de retranqueo si éste fuese de aplicación) y la línea de fondo edificable, no rebasarán los 4,00 metros en ninguno de sus puntos.

Altura de cubierta

La pendiente de cubierta no sobrepasará los 30 grados sexagesimales, ni la altura de 4,00 metros de cumbrera. En la franja de edificación principal, esta medida máxima (la del último forjado más los 3,50 metros de cumbrera) se admitirá en fachadas interiores que den a patio interior de la propiedad, cumpliendo los patios la dimensión mínima respecto a esa altura total.

En edificación exterior a la franja de edificación principal, la altura máxima de cumbrera será de 1,0 metros.

Fondo edificable

Fondo edificable : En planta baja el fondo edificable es libre. En plantas superiores, el fondo edificable máximo será de 20 (veinte) metros, medidos en todos sus puntos en luz recta desde:
.- la alineación oficial de fachada, o
.-de la línea de retranqueo que impusiese la condición anterior referente a edificios catalogados colindantes, o
.- de la línea de retranqueo en caso de cambio de alineación.

Parcela mínima edificable y Frente mínimo de parcela

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 160 (ciento sesenta) m², excepto las existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuya superficie se considerará mínima aunque no alcance la cifra mencionada.

El frente mínimo será de 7 (siete) metros lineales excepto para las parcelas existentes en la fecha de aprobación inicial de este POM, cuyo frente se considerará mínimo aunque no alcance la cifra mencionada.

Alineaciones y Rasantes

Las indicadas en los planos de Ordenación.

Retranqueos

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente en sesión del Ayuntamiento Pleno de 7 de septiembre de 2016
LA SECRETARIA

Retranqueo a la alineación oficial de fachada : En planta baja no se admite retranqueo; en plantas altas se admite con un máximo de tres metros. No obstante, en edificios colindantes con edificios catalogados que estuvieran retranqueados, deberá mantenerse ese mismo retranqueo, hasta un máximo de 3 (tres) metros.

Retranqueo al resto de los linderos : Queda prohibido retranquear la edificación respecto de los linderos laterales, en la franja interior del fondo edificable. Se hace la salvedad para aquellos casos de parcelas colindantes con edificio catalogado, donde la nueva edificación deberá mantener el retranqueo que estableciese la ficha correspondiente a aquél, ó 3 (tres) metros si el edificio contiguo tuviera catalogación como integral y además tuviera huecos (ventanas, puertas, etc) abiertas hacia el lindero común.

Chaflán: Es obligatorio excepto en edificios protegidos por Catálogo., y cumplirá las siguientes condiciones dependiendo del tipo de intersección de calles.

Tipo de intersección de calles	Longitud mínima de chaflán	Distancia mínima desde intersección de los dos lados hasta el paramento achaflanado
Ángulo obtuso	5 metros	1,50 metros
Ángulo recto	5 metros	2,0 metros
Ángulo agudo	3 metros	3,0 metros

Porcentaje máximo de ocupación de parcela
La máxima ocupación sobre rasante será la que resulta de la aplicación de las condiciones anteriores, así como por las restricciones que puedan plantear las condiciones particulares de cada uso.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

Patios
Los patios de la edificación de uso residencial permitirán inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual o superior a un tercio de la altura del cerramiento más bajo de los que lo delimitan, con un mínimo de 3 m.

Plazas de Aparcamiento
Se estará a lo dispuesto en el Apartado 1.2, CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, del Capítulo I de este Título.

Otras condiciones:
Huecos en espacios aprovechables Bajocubierta
Será de aplicación la Ordenanza de los espacios bajocubierta, que se trascribe a continuación:

Distancias mínimas de huecos a linderos

La distancia mínima desde el lindero del edificio a cualquier hueco existente en el faldón del bajocubierta, será de 1,00 m (independientemente de que el hueco sea terraza o ventana, y tanto si ésta continua la pendiente de fachada como si interrumpe

9.5. COSTE CONSTRUCCIÓN

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA

NORMAS PARA LA VALORACIÓN DE PRESUPUESTOS DE REFERENCIA DE EJECUCIÓN MATERIAL

(A efectos exclusivamente informativos y de colaboración interadministrativa)

Actualización para el año 2022

1. DEFINICIONES

1.1. Costes de Referencia

Los costes de referencia son unos valores que pueden considerarse como referencia del precio de Ejecución Material de una obra por metro cuadrado construido, comprendiendo, por tanto, los costes de maquinaria, materiales, mano de obra y costes indirectos, y sin incluir los Gastos Generales ni el Beneficio Industrial del Contratista.

1.2. Superficie Construida

Superficie a construir es la suma de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianeras, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario, se computará únicamente el 50 % de su superficie, medida de la misma forma. Del cómputo de la superficie construida quedan excluidos los patios y vacíos no cubiertos en cada planta.

1.3. Superficie útil

Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Así mismo incluirá la mitad de la superficie del suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terraza, tendederos u otros. Del cómputo de superficie útil quedan excluidos, los patios y vacíos no cubiertos en cada planta, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm², así como la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

1.4. Vivienda Unifamiliar

Edificio o parte de edificio destinado a una sola vivienda (aislada, pareada, agrupada o en hilera).

1.5. Vivienda Colectiva

Edificio destinado a dos o más viviendas con imposibilidad de división por planos verticales en viviendas unifamiliares.

2. OBRAS DE EDIFICACIÓN

Ámbito de aplicación

La fórmula de cálculo de los Costes de Referencia que se expresa a continuación es de aplicación a las obras de edificación cuyo tipo está comprendido en la lista de coeficientes Cm que se acompaña en la página 3 de este documento.

Para los tipos de edificación no comprendidos en la misma, las valoraciones deben realizarse mediante la aplicación de procedimientos no basados en estos valores de referencia, sino en el estudio de las mediciones y precios unitarios contenidos en los proyectos y su comparación con bases de precios elaboradas por organismos competentes.

Cálculo del Coste de Referencia.

Los costes de referencia de una edificación concreta, se determinan a partir de un módulo M de referencia general, ponderado según unos coeficientes debidos al tipo y las condiciones particulares de esa edificación en particular, aplicando la siguiente fórmula:

$$Cr = M \times Cm \times Ca \times Cc \times Ch$$

M: Módulo de Referencia fijado por la Junta de Gobierno del COACM

Es el coste de referencia unitario de la Ejecución Material de la edificación, con carácter general, en euros por metro cuadrado construido, fijado por la Junta de Gobierno del COACM para el año 2022, mediante actualización del establecido para el año anterior. Su aplicación, para cada tipo de edificación, se realiza mediante su ponderación por los coeficientes particulares Cm establecidos por el COACM para cada tipo de edificación.

El Módulo fijado para el año 2022 es: **M = 430 €**

Cm: Coeficiente de aplicación al Módulo según el tipo de edificación.

Es el coeficiente específico para cada tipo de edificación que se aplica como ponderación del módulo M, estableciendo el coste de referencia general aplicado a ese tipo de edificación particular.

Se incluye en la página 3 de este documento la clasificación de tipos de edificación seguida del listado de sus coeficientes Cm correspondientes, obtenida a partir de la actualización de las Normas de Valoración de Presupuestos de Referencia de Ejecución Material del COACM de años anteriores.

PRESUPUESTOS DE REFERENCIA COACM 2022 PÁGINA 1

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

Ca: Coeficiente de Ámbito Territorial y Área Geográfica.

Se establecen cuatro Ámbitos Territoriales y Áreas Geográficas, coincidentes con los Ámbitos Territoriales de Precio Máximo superior y Áreas Geográficas descritos en el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla – La Mancha:

Grupo B 1,00
Grupo C 1,00
Área 1ª 0,95
Área 2ª 0,90

La clasificación de los municipios de Castilla – La Mancha en estos cuatro grupos o áreas es la especificada en el Anexo II del V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla – La Mancha 2009-2012, aprobado por Decreto 173/2009, de 10 de noviembre y modificado por Decreto 18/2011, de 29 de marzo, que se incluye en la página 4 de este documento.

Cc: Coeficiente de Calidad de Edificación.

Se determina según el tipo de diseño o acabado entre los siguientes valores:

De coste reducido 0,90
De coste medio 1,00
De coste superior 1,10

A los efectos de aplicación de estos coeficientes, se consideran de coste reducido las edificaciones de escasa complejidad estructural o constructiva y materiales básicos, y de coste superior las edificaciones de estructura, instalaciones o acabados de alto coste, calidad o tecnología (fachada ventilada, climatización, domática,..).

Ch: Coeficiente por Rehabilitación.

En el caso de obras de rehabilitación, consideradas como tales las que suponen una intervención en edificaciones existentes, el coste de referencia particularizado se pondera con un coeficiente en atención a la mayor dificultad propia de la intervención sobre edificaciones ya existentes y al carácter total o parcial de la intervención.

Rehabilitación total.....1,20

Rehabilitación parcial:

De estructura 0,35
De instalaciones 0,35
De albañilería 0,20
De acabados 0,30
De demoliciones parciales 0,35

3. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Su Coste de Referencia se calcula según la fórmula:

Cr = 0,1 x M x m² Superficie Bruta x Cs x Cu x Ce

M: Modulo de Referencia fijado por la Junta de gobierno del COACM.

Cs: Coeficiente de Clasificación de suelo, de los valores siguientes:

Suelo urbanizable 1
Suelo urbano 0,8

Cu: Coeficiente de Uso mayoritario, con los siguientes valores:

Residencial unifamiliar 1,25
Residencial plurifamiliar 1,00
Industrial 0,6
Terciario 0,7

En caso de que en un sector o unidad se establezcan zonas diferenciadas de usos distintos, los coeficientes y, por tanto, la valoración del sector o unidad se aplicarán por zonas.

En caso de que se establezcan dos usos como mayoritarios, se hará la media entre ambos coeficientes.

Cuando un ámbito sea exclusivo de uso dotacional, se le aplicará el mismo coeficiente que al uso terciario.

Ce: coeficiente de edificabilidad que se aplicará únicamente para usos residenciales. Tendrá dos decimales, subiendo una unidad el segundo de ellos cuando el tercero sea 5 ó superior y se calculará a partir del coeficiente de edificabilidad bruta de la actuación a urbanizar con la siguiente fórmula:

Ce = (Eb + 1) / 2

Eb: Coeficiente de Edificabilidad bruta de la actuación.

4. EDIFICIOS DIFERENTES

Si en un mismo encargo se incluyen edificios o fases independientes y distintas entre sí en la misma o en diferentes parcelas, se calculará separada e individualmente los presupuestos de referencia de cada uno.

5. EXPEDIENTES DE LEGALIZACION

Las valoraciones de referencia se obtendrán de la misma forma que los proyectos y el módulo de aplicación será el vigente en el momento de entrada del expediente en el registro del Colegio.

6. MODIFICACIONES DE PROYECTOS

Se valorarán en proporción a la obra modificada.

7. MINORACION EN GRANDES PROMOCIONES

En función de la superficie de la promoción a valorar, se establecen los siguientes coeficientes de minoración aplicables al Módulo:

Desde 5.000 m² hasta 10.000 m² de superficie 0,95
Mas de 10.000 m² de superficie 0,90

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP

COEFICIENTE C_M DE APLICACIÓN AL MODULO SEGÚN EL TIPO DE EDIFICACIÓN

	C_M
1. EDIFICIOS USO PRINCIPAL RESIDENCIAL	
1.1 VIVIENDAS EN BLOQUE	
1.1.1. BLOQUE ABIERTO	1,5
1.1.2. BLOQUE ENTRE MEDIANERAS	1,5
1.2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES	
1.2.1 ADOSADAS Y ENTRE MEDIANERAS	1,6
1.2.2 PAREADAS	1,7
1.2.3 AISLADAS	1,8
1.3 GARAJES Y ESPACIOS NO HABITABLES EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES	
1.3.1 PLANTA BAJA	0,8
1.3.2 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	0,9
1.3.3 PLANTAS SUPERIORES (incluyendo bajo cubiertas)	0,9
1.4 LOCALES PARA INSTALACIONES, TRASTEROS, GARAJES Y LOCALES SIN ACABAR EN EDIFICIOS DE CUALQUIER USO	
1.4.1 LOCALES SIN ACABAR EN PLANTAS BAJAS	0,5
1.4.2 LOCALES SIN ACABAR EN PLANTAS BAJO RASANTE	0,9
1.4.3 LOCALES SIN ACABAR EN PLANTAS SUPERIORES	1
1.5 OTROS USOS EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS	
1.5.1 COMERCIALES	1,3
1.5.2 OFICINAS	1,3
2. NAVES	
DE USO INDUSTRIAL O DE LOGÍSTICA	1
DE USO AGRÍCOLA O ALMACENAMIENTO	0,6
SOLO CERRAMIENTO, SOLERA Y CUBIERTA	0,5
3. EDIFICIOS COMERCIALES	
INSTALACIONES BANCARIAS	2
COMERCIOS	1,6
OFICINAS	1,6
4. EDIFICIOS ESCOLARES, CULTURALES E INSTITUCIONALES	
GUARDERIAS	1,8
COLEGIOS DE EDUCACIÓN INFANTIL Y PRIMARIA	2
INSTITUTOS EDUCACIÓN SECUNDARIA Y ESPECIAL	2,1
BIBLIOTECAS Y CASAS DE CULTURA	1,9
RESIDENCIAS ESCOLARES	1,8
EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS	1,6
5. EDIFICIOS DE DIVERSIÓN Y OCIO	
CASINOS, CIRCULOS, CLUB SOCIALES	1,8
DISCOTECAS Y SIMILARES	1,8
CINES Y TEATROS DE UNA PLANTA	2
CINES Y TEATROS DE VARIAS PLANTAS	2,5
PALACIO DE CONGRESOS Y MUSEO	2
6. EDIFICIOS RELIGIOSOS	
CONJUNTO PARROQUIAL, IGLESIAS Y CAPILLAS	1,8
CONVENTOS Y SEMINARIOS	1,8
7. EDIFICIOS SANITARIOS Y ASISTENCIALES	C_M
CONSULTORIOS	1,6
CENTROS DE SALUD	2,1
CLÍNICAS Y HOSPITALES	2,6
RESIDENCIAS DE ANCIANOS	1,6
CENTROS SOCIALES	1,5
TANATORIOS	1,5
VELATORIOS	1,3
NICHOS	1,2
PANTEONES	2,5
8. INSTALACIONES DEPORTIVAS	
8.1 Cubiertas	
GIMNASIOS	1,3
POLIDEPORTIVOS	1,6
PISCINAS	1,8
FRONTONES	1,7
8.2 Al aire libre	
GRADERIOS SIN CUBRIR	0,25
VESTUARIOS	1,3
GRADERIOS CON VESTUARIOS	1,5
PISCINAS	1,1
FRONTONES	0,4
PLAZAS DE TOROS	1,6
PISTAS TERRIZAS SIN DRENAJES	0,05
PISTAS DE HORMIGÓN O ASFALTO	0,1
PISTAS DE CESPED, PAVIMENTOS ESPECIALES Y TERRIZAS CON DRENAJE	0,15
9. INDUSTRIA HOTELERA	
HOTELES DE 5 ESTRELLAS	2,5
HOTELES DE 4 Y 3 ESTRELLAS	2
HOTELES DE 2 Y 1 ESTRELLAS	1,6
HOSTALES Y PENSIONES DE 2 Y 1 ESTRELLA	1,5
RESTAURANTES DE 5 Y 4 TENEDORES	2,25
RESTAURANTES DE 3 Y 2 TENEDORES	1,75
RESTAURANTES DE 1 TENEDOR	1,5
SALAS DE BANQUETE COMO AMPLIACIÓN DE RESTAURANTES	1,5
BARES	1,4
CAFETERÍAS	1,5
CASAS RURALES Y APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1,6

10. ADAPTACIONES DE LOCALES

Se aplicará el coeficiente C_M correspondiente al uso del local, restando del mismo el siguiente valor de corrección según la situación del local en el edificio:

LOCAL EN PLANTA BAJA	C_M - 0,5
LOCAL EN PLANTA BAJO RASANTE	C_M - 0,7
LOCAL EN PLANTA PRIMERA Y SIGUIENTES	C_M - 0,8

PRESUPUESTOS DE REFERENCIA COACM 2022 PÁGINA 3

FACTORES DE ACTUALIZACIÓN PARA LIQUIDACIONES DE OBRA

SISTEMA SIMPLIFICADO (CUADRO DE COEFICIENTES K)

Este Sistema Simplificado se aplicará siempre que por el Colegiado no se utilice el indicado en lo vigente del R.D. 2512/77 respecto de las Certificaciones Finales de Obra con expresión de Mediciones y Presupuestos resultantes de la misma.

FECHA DE VISADO COLEGIAL

FECHA TERMINACIÓN OBRAS	2002 y anteriores	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
2002	1,000																				
2003	1,092	1,000																			
2004	1,094	1,093	1,000																		
2005	1,127	1,126	1,125	1,000																	
2006	1,160	1,140	1,134	1,130	1,000																
2007	1,174	1,166	1,145	1,138	1,135	1,000															
2008	1,200	1,188	1,178	1,156	1,140	1,137	1,000														
2009	1,262	1,240	1,208	1,186	1,174	1,162	1,140	1,000													
2010	1,285	1,263	1,241	1,209	1,187	1,175	1,163	1,145	1,000												
2011	1,298	1,286	1,264	1,242	1,210	1,188	1,176	1,164	1,146	1,000											
2012	1,311	1,299	1,287	1,265	1,243	1,211	1,189	1,177	1,165	1,147	1,000										
2013	1,344	1,312	1,300	1,288	1,266	1,244	1,212	1,190	1,178	1,166	1,148	1,000									
2014	1,357	1,345	1,313	1,301	1,289	1,267	1,245	1,213	1,191	1,179	1,167	1,149	1,000								
2015	1,360	1,349	1,318	1,306	1,292	1,272	1,248	1,219	1,196	1,181	1,170	1,152	1,150	1,000							
2016	1,403	1,361	1,350	1,319	1,307	1,293	1,273	1,249	1,220	1,197	1,182	1,171	1,153	1,151	1,000						
2017	1,423	1,406	1,365	1,354	1,323	1,310	1,297	1,276	1,251	1,222	1,201	1,186	1,175	1,156	1,153	1,000					
2018	1,431	1,423	1,407	1,367	1,355	1,329	1,315	1,299	1,279	1,253	1,223	1,203	1,191	1,179	1,161	1,155	1,000				
2019	1,438	1,434	1,426	1,410	1,370	1,358	1,332	1,318	1,302	1,282	1,256	1,226	1,206	1,194	1,182	1,164	1,158	1,000			
2020	1,445	1,442	1,437	1,428	1,415	1,374	1,361	1,336	1,321	1,306	1,285	1,260	1,229	1,210	1,197	1,186	1,169	1,162	1,000		
2021	1,450	1,447	1,444	1,439	1,430	1,417	1,376	1,361	1,338	1,323	1,308	1,287	1,262	1,231	1,212	1,199	1,188	1,171	1,164	1,000	1,000
2022	1,453	1,451	1,449	1,445	1,441	1,431	1,419	1,377	1,365	1,339	1,325	1,309	1,289	1,263	1,233	1,213	1,201	1,189	1,173	1,065	1,000

FACTOR DE ACTUALIZACIÓN VIGENTE DESDE OCTUBRE DE 2019 $F_a = 9,40$

MUNICIPIOS DE CASTILLA – LA MANCHA
POR ÁMBITOS TERRITORIALES DE PRECIO MÁXIMO SUPERIOR Y ÁREAS GEOGRÁFICAS

(V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla – La Mancha 2009-2012. Anexo II)

A los efectos del presente Decreto, los municipios de Castilla-La Mancha se organizan en los siguientes grupos: **Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B, Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C, Área Geográfica 1 y Área Geográfica 2.**

a. Pertenece al **Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B**, el municipio de **Guadalajara.**

b. Pertenecen al **Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C**, los siguientes municipios:

- De la provincia de Albacete: **Albacete.**
- De la provincia de Ciudad Real: **Ciudad Real.**
- De la provincia de Cuenca: **Cuenca.**
- De la provincia de Guadalajara: **Azuqueca de Henares.**
- De la provincia de Toledo: **Illescas, Talavera de la Reina y Toledo.**

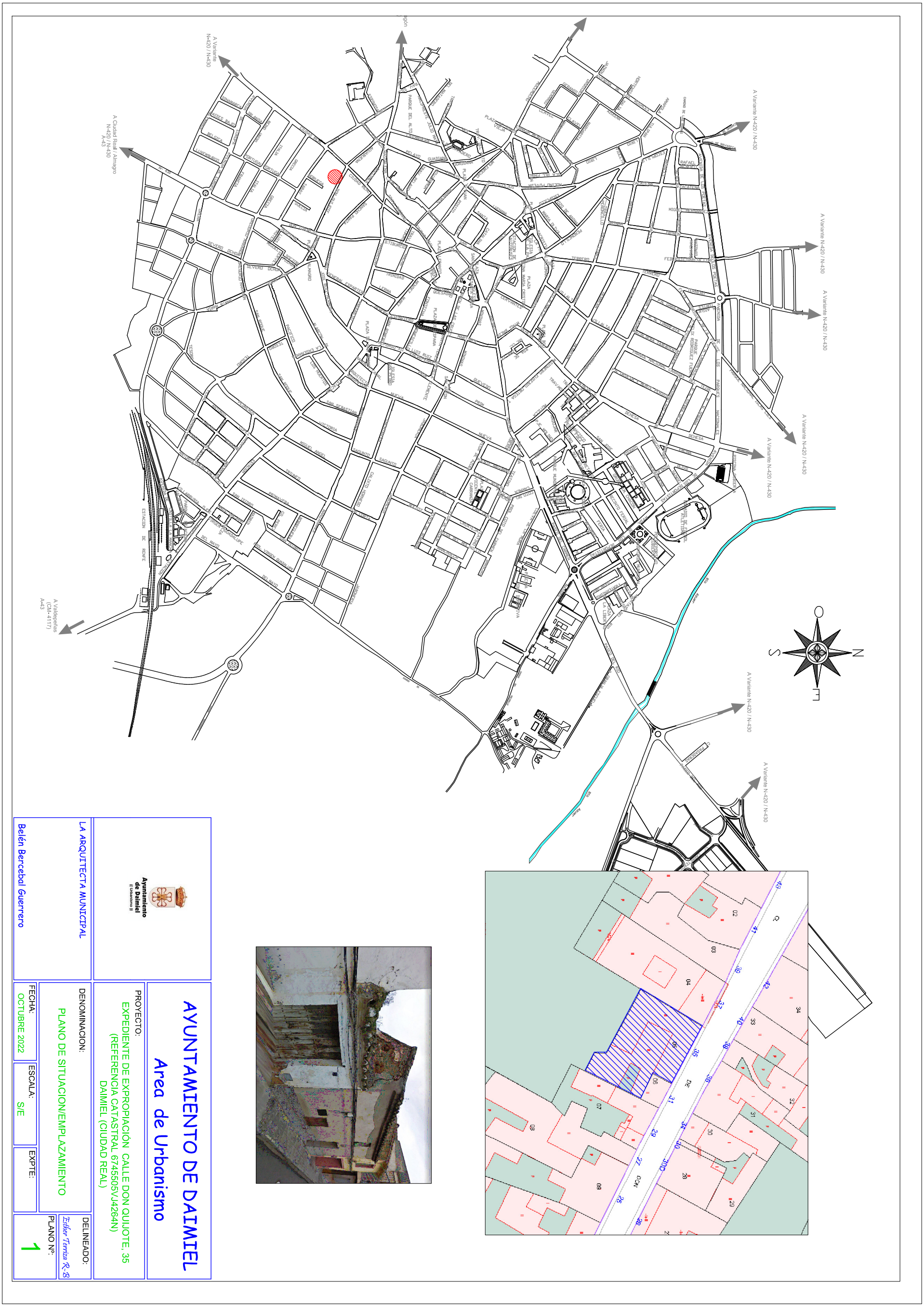
c. Pertenecen al **Área Geográfica 1:**

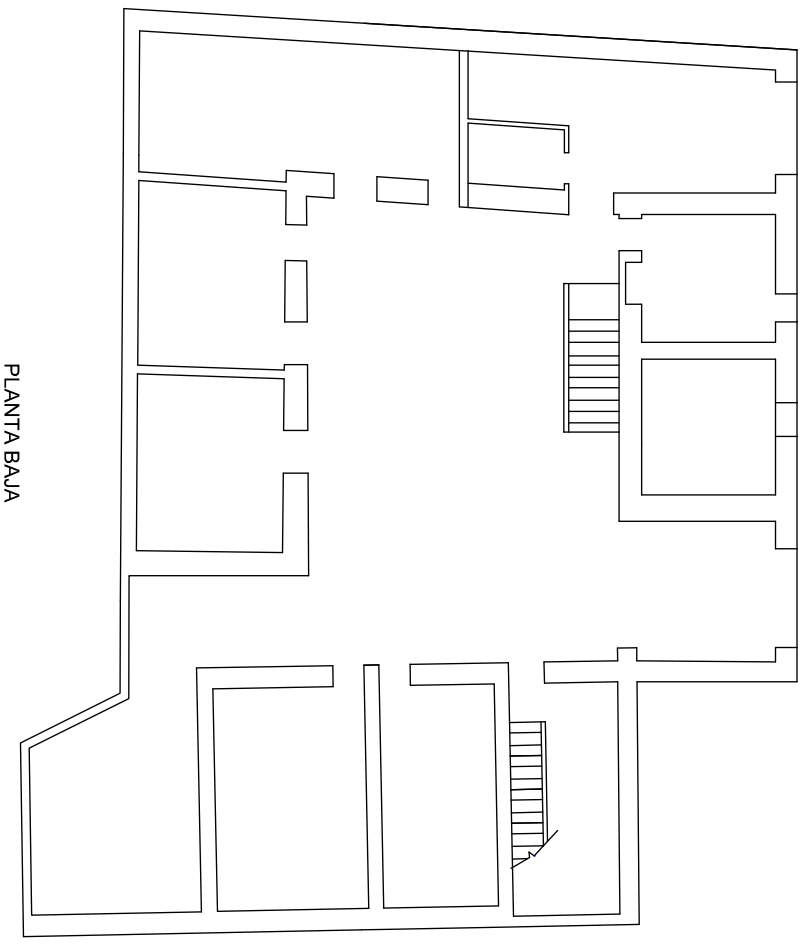
- De la Provincia de Albacete: **Almansa, Balazote, Caudete, Chinchilla de Monte-Aragón, La Gineta, Hellín, La Roda, Tarazona de la Mancha y Villarrobledo.**
- De la Provincia de Ciudad Real: **Alcázar de San Juan, Almagro, Almodóvar del Campo, Argamasilla de Calatrava, Bolaños de Calatrava, Daimiel, Herencia, Manzanares, Miguelturra, Poblete, Campo de Criptana, Puertollano, Socuéllamos, La Solana, Tomelloso, Valdepeñas, Villanueva de los Infantes y Villarrubia de los Ojos.**
- De la Provincia de Cuenca: **Mota del Cuervo, Motilla del Palancar, Las Pedroñeras, Quintanar del Rey, San Clemente y Tarancón.**
- De la Provincia de Guadalajara: **Cogolludo, Quer, Yebes, Alovera, Cabanillas del Campo, El Casar, Chiloeches, Fontanar, Horche, Humanes, Marchamalo, Sigüenza, Tórtola de Henares, y Villanueva de la Torre.**
- De la Provincia de Toledo: **Alameda de la Sagra, Añover de Tajo, Argés, Borgas, Borox, Burguillos de Toledo, Cabañas de la Sagra, Camarena, Carranque, Casarrubios del Monte, Cedillo del Condado, Chozas de Canales, Cobisa, Consuegra, Escalona, Esquivias, Fuensalida, Lominchar, Madridejos, Magán, Méntrida, Mocejón, Mora, Nambroca, Noblejas, Numancia de la Sagra, Ocaña, Olías del Rey, Ontigola, Pantoja, Pepino, La Puebla de Montalbán, Quintanar de la Orden, Recas, Santa Cruz del Retamar, Seseña, Sonseca, Torrijos, Ugena, Valmojado, las Ventas de Retamosa, Villacañas, Villaluenga de la Sagra, El Viso de San Juan, Yeles, Yuncler y Yuncos.**

d. El resto de los municipios de la Región estarán incluidos dentro del **Área Geográfica 2.**

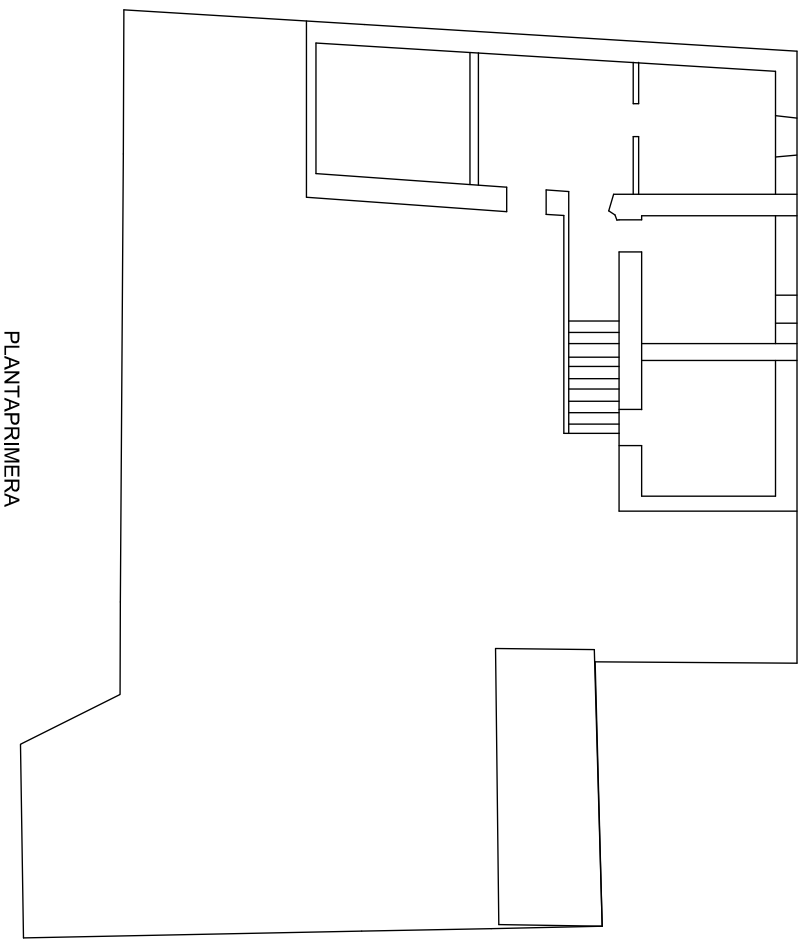
PRESUPUESTOS DE REFERENCIA COACM 2022 PAGINA 4

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 10/05/2022 a las 11:25 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UE6OAO7EP


A Variante N-420 / N-430
A Ciudad Real / Almagro N-420 / N-430 A-43
A Valdepeñas (CM-4117) A-43
ESTACION DE RENFE
DON QUIJOTE
N
S
E
O
AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL
Area de Urbanismo
Ayuntamiento de Daimiel
PROYECTO:
EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN CALLE DON QUIJOTE, 35
(REFERENCIA CATASTRAL 6745505VJ4264N)
DAIMIEL (CIUDAD REAL)
DENOMINACION:
PLANO DE SITUACION/EMPLAZAMIENTO
LA ARQUITECTA MUNICIPAL
Belén Bercebal Guerrero
DELINEADO:
Esther Tornica R-B
PLANO Nº:
1
FECHA:
OCTUBRE 2022
ESCALA:
S/E
EXPTE:



SUPERFICIE CATASTRAL TERRENO: 314 m²



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Area de Urbanismo

Ayuntamiento de Daimiel (Urbanismo II)

PROYECTO:
EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN CALLE DON QUIJOTE, 35
(REFERENCIA CATASTRAL 6745505VJ4264N)
DAIMIEL (CIUDAD REAL)

DENOMINACION:
PLANTAS

DELINEADO: Esther Tenza R.B

PLANO Nº: 2

LA ARQUITECTA MUNICIPAL
Belén Bercebal Guerrero

FECHA: OCTUBRE 2022

ESCALA: 1/150

EXPTE:

Sede electrónica: http://www.daimiel.es/

SNS 25/2

Nº 34/2022

Registro de la Propiedad
C/ Arenas, 25
13250 Daimiel
Telf. 926 85 02 55
Fax. 926 26 05 77
e-mail: daimiel@registrodelapropiedad.org

Registro de la Propiedad de Daimiel

CERTIFICACION

P

Sede electrónica: http://www.daimiel.es/

DAIMIEL2023/2820 - EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN INMUEBLE CALLE DON QUIJOTE, 35

ANGELA RODRIGUEZ DE ANDÍA MOLINER, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE DAIMIEL, CIRCUNSCRIPCION TERRITORIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA LA MANCHA,

C E R T I F I C O

Que en vista de la solicitud formulada por Doña Belén Bercebal Guerrero, con D.N.I. número 5.652.310-Z, en representación del Ayuntamiento de Daimiel que fue presentada el día veintiuno de Febrero de dos mil veintidós, según el asiento 49 del Diario 117, y ateniéndome a su redacción, he examinado en todo lo necesario los índices y libros a mi cargo, de los que resulta:

PRIMERO: Que la finca a que dicha solicitud se refiere es la registral **13968 del término municipal de Daimiel**, que aparece descrita en la inscripción 10ª, en los siguientes términos:

C.R.U. número 13006000067108

URBANA.- CASA sita en Daimiel y su calle de DON QUIJOTE número treinta y cinco, antes veintisiete; que ocupa una superficie según certificación catastral, de trescientos metros cuadrados; y linda: por su frente, calle de su situación; por la derecha entrando, comunidad de propietarios de la calle Don Quijote número treinta y siete; izquierda entrando, comunidad propietarios calle Don Quijote número treinta y uno y casa de la calle Don Quijote número veintinueve, de Ángel Prado López Tercero; y fondo, callejón del Taray número nueve, de Julián Megia Nuñez de Arenas .-

TITULARIDADES: Inscrita en cuanto a **UNA PARTE DETERMINADA** del pleno dominio con carácter privativo, a favor de **Don JUAN ANTONIO GOMEZ LIMON PINILLA**. Adquirida por título de compraventa en virtud de Escritura Pública otorgada en Daimiel, ante Don Nicolas Izquierdo Hernandez de fecha 27 de Noviembre de 1990, según consta en la inscripción 3ª, de fecha tres de Enero del año mil novecientos noventa y uno, al folio 70, del Libro 232 del término municipal de Daimiel, Tomo 385 del Archivo.

UNA PARTE constituida por las habitaciones siguientes: una sala de quince bovedillas a la derecha entrando en la casa, con cámara sobre la misma habitación; cocina sencilla enfrente de la puerta de la calle; una lacena en el hueco de la escalera, junto a la misma sala, una cuadra a la izquierda conforma se pasa por el pasillo al huerto; del cual la mitad según se entra en el a la izquierda; escalera común a las cámaras y los derechos y obligaciones comunes a las habitaciones vendidas.

Inscrita en cuanto a **UNA CUARTA PARTE aproximadamente** del pleno dominio con carácter presuntivamente ganancial, a favor de los cónyuges **Don ALFONSO GONZALEZ ALEJA VALLEJO y Doña MARIA ANACLETA EXPOSITO**. Adquirida por título de compraventa en virtud de Escritura Pública otorgada en Daimiel, ante Don Nicolas Izquierdo Hernandez de fecha 12 de Abril de 1940, según consta en la inscripción 8ª, de fecha diez de Septiembre del año mil novecientos cuarenta y dos, al folio 75, del Libro 251 del término municipal de Daimiel, Tomo 419 del Archivo.

Una parte de la finca compuesta por las habitaciones siguientes: cámara sobre los dormitorios y cocina a la derecha entrando en la casa, con escalera común a dicha cámara y a la que fue vendida a Juan Antonio Gómez Limón Pinilla; pajar a la izquierda entrando por el pasillo del huerto; mitad de la mitad del corral, la de la derecha según se entra en él; y los derechos y

C.S.V. : 2130061237F71696

Sede electrónica: http://www.daimiel.es/

obligaciones que en las cosas comunes correspondan a dichas habitaciones y que será aproximadamente la mitad de la mitad de todo lo común.

Inscrita en cuanto a **una cuarta parte determinada** del pleno dominio con carácter ganancial, a favor de los cónyuges **Don GREGORIO ALEGRE MORENO y Doña GREGORIA VARGAS MACHUCA DIAZ CAMPO**. Adquirida por título de compraventa en virtud de Escritura Pública otorgada en Daimiel, ante Doña Pilar Cuerpo Carrera de fecha 18 de Enero de 2002, según consta en la inscripción 10ª, de fecha trece de Febrero del año dos mil dos, al folio 190, del Libro 618 del término municipal de Daimiel, Tomo 1135 del Archivo.

Compuesta de lo siguiente: Cocina en el portal a la derecha entrando; dos dormitorios que se designan con el nombre de sala, a continuación uno de otro, también a la derecha entrando en el portal; alcoba en parte de lo que fué bodega, en el patio a la izquierda entrando, a la que junto a la cocina, mitad de la mitad del corral de la derecha según se entra en él y cuarta parte indivisa de la servidumbre comunes de todo el inmueble.

CARGAS VIGENTES: Esta finca aparece GRAVADA con las siguientes cargas según su orden de aparición en los libros:

-Anotación preventiva de embargo letra "A" anotado sobre el pleno dominio de **UNA CUARTA PARTE DETERMINADA** de la finca y otra más, a favor de **ERG PETROLEOS S.A**, decretado en autos de **Ejecución de Titulos Judiciales número 39/2012** seguidos en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Manzanares, frente a Gregoria Vargas Machuca, **en reclamación de ciento ochenta y un mil cuatrocientos cuarenta y cinco euros con sesenta y cuatro céntimos de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos más cincuenta y cuatro mil cuatrocientos treinta y tres euros con setenta céntimos,** fijados prudencialmente para gastos, intereses y costas de la ejecución.- Resulta de un mandamiento expedido en Daimiel, el día veintiséis de mayo de dos mil catorce por Doña Rebeca Iglesias Antolinez, Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Manzanares, que acompañado por diligencia de ordenación, fue presentado el veintiséis de mayo de dos mil catorce y anotado el veinticinco de julio de dos mil catorce.

PRORROGADA por CUATRO AÑOS MÁS, conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, según resulta de un mandamiento expedido en Manzanares el veinticinco de enero de dos mil dieciocho, firmado digitalmente por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número cinco de Manzanares doña Rebeca Iglesias Antolines, que ha sido debidamente cotejado en la Sede Judicial, y que ha sido presentado en el Registro el uno de febrero de dos mil dieciocho, según la anotación de prórroga letra "B".

PRORROGADA por CUATRO AÑOS MÁS, conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, según resulta de un mandamiento expedido en Manzanares el once de Enero de dos mil veintidós, firmado digitalmente por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número cinco de Manzanares doña Maria Ignacia Romero-Nieva Gonzalez-Albo, que ha sido debidamente cotejado en la Sede Judicial, y que ha sido presentado en el Registro el trece de Enero de dos mil veintidós, por la anotación de prórroga letra "C".

Certificación art 656 LEC: Se expide la certificación del artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con destino a los autos de ejecución de Títulos Judiciales número 39/2012, seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Manzanares, en virtud de mandamiento suscrito el día 4 de Noviembre de 2.014 por doña Maria Isabel de Nova Pozuelo, Secretaria de dicho Juzgado. Según nota al margen de la anotación letra A, de fecha 19 de Noviembre de 2014, al folio 190, del Libro 618 del término municipal de Daimiel, Tomo 1135 del Archivo.

C.S.V. : 2130061237F71696

Al margen de la anotación letra B aparece extendida Nota de afección durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación que pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados extendida con fecha veinte de Febrero del año dos mil dieciocho.

Al margen de la anotación letra C aparece extendida Nota de afección durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación que pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados extendida con fecha veinticinco de Enero del año dos mil veintidós.

SEGUNDO: Que no hay presentado y pendiente de despacho documento alguno referente a dicha finca.

Y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave, limite, modifique o condicione el dominio de la finca de que se certifica, extiendo la presente en dos folios de papel común, que firmo y sello en Daimiel antes de las horas de Oficina de hoy,

LA REGISTRADORA.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE DAIMIEL

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: -De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes. -El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio. -La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. - De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ÁNGELA RODRÍGUEZ DE ANDÍA MOLINER registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE DAIMIEL a día veintidós de febrero del dos mil veintidós.

(*) C.S.V. : 2130061237F71696

Servicio Web de Verificación: https://www.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el

C.S.V. : 2130061237F71696

acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE DAIMIEL

Ayuntamiento de Daimiel

Ayuntamiento de Daimiel

INFORME TÉCNICO

Expediente: EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN INMUEBLE CALLE DON QUIJOTE, 35	**Núm. Expediente: DAIMIEL2023/2820**
Solicitante:	

A la vista del expediente arriba indicado, el técnico que suscribe, emite el siguiente informe:

A requerimiento del Alcalde de Daimiel, D. Leopoldo Sierra Gallardo, y para completar el expediente de adquisición de la parcela catastral 6745505VJ4264N, con sus tres referencias 6745505VJ4264N0001MD, 6745505VJ4264N0002QF y 6745505VJ4264N0003WG, correspondientes a la finca registral 13968 del Registro de la Propiedad de Daimiel, y a efectos de la justificación del Justiprecio fijado para ello, cúmpleme informar lo siguiente:

I. ANTECEDENTES

El citado inmueble está clasificado como suelo Urbano, Calificado como Dotacional Zona verde en el Plan de Ordenación Municipal Daimiel 2009, es un inmueble sito en calle Don Quijote, 35, que linda con la trasera de la zona verde creada en la Unidad de Actuación Taray Residencial 1 o SOL DE TARAY, y cuya adquisición fue acordada por el Ayuntamiento para comunicar dicha zona verde con la calle Don Quijote y conseguir así dar un servicio directo a ese espacio urbano con déficit de espacios libres.

En el año 2007, se prepararon en la notaría de Daimiel las 3 escrituras de compraventa a favor del ayuntamiento de Daimiel, convocándose a los 23 titulares a la vez porque al haber compraventa de causahabientes (escrituran a la vez la herencia y la venta por parte de los herederos), además de reconocer por parte de todos las partes determinadas de casa, debían firmar todos a la vez las escrituras de compraventa. Al no poder llegar al acuerdo de compraventa por desavenencias entre los causahabientes, el Ayuntamiento optó por esperar a que solventaran dichas desavenencias para poder firmar conforme los precontratos recogidos en la Propuesta del Programa de Actuación urbanizadora Sol de Taray.

Transcurridos los años, y al tener que optar por un procedimiento expropiatorio por no haber llegado a acuerdo alguno los herederos de las diferentes partes de la finca, se ha encargado por el Ayuntamiento de Daimiel un informe de Tasación a efectos de fijar el justiprecio actual, con el fin de asegurar que el paso del tiempo y los cambios en el mercado inmobiliario no perjudicaran a los propietarios expropiados.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: mVgjM7P8z4GNVryaD5dU
Firmado por Arquitecta Municipal Belen Bercebal Guerrero el 02/03/2023 13:26:40
El documento consta de 7 página/s. Página 1 de 7

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: mVgjM7P8z4GNVryaD5dU
Firmado por Arquitecta Municipal Belen Bercebal Guerrero el 02/03/2023 13:26:40
El documento consta de 7 página/s. Página 2 de 7

Ayuntamiento de Daimiel

Ayuntamiento de Daimiel

II. VALORACIÓN.

Se adjunta el informe de Tasación del Justiprecio realizado por el técnico tasador D. Francisco Artigas y validado por la sociedad de tasación TINSA. Según el cual:

"Se estima como JUSTIPRECIO EXPROPIATORIO la cantidad, incluido el 5% de premio de afección, de 30.479,40 (TREINTA MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON CUARENTA CENTIMOS)."

Teniendo en cuenta que, en 2007, cuando se intentó la compraventa, se valoró la edificación por comparación con testigos de la zona, en clave 04, que era la edificabilidad que le correspondía en 2007, en un valor total de la superficie que figuraba en la ficha catastral del solar cedido de:

327 x 201 €/m^2 = 65.727 €

Dado que dicho importe fue depositado por el Agente Urbanizador en el Ayuntamiento, y que tras varios intentos de adquisición de la misma por vías alternativas, como la compra solo de alguna parte y expropiación del resto, que resultaron jurídicamente inviables, la adquisición del bien se ha ido posponiendo.
Este hecho ha provocado que el valor actual para expropiación sea muy inferior, debido al mal estado de la edificación (que será demolida) y a que desde el POM 2009 el aprovechamiento del mismo está calificado como Zona Verde, causas estas que no deben socavar el derecho de los propietarios en cuanto al Justiprecio inicial, por lo que, una vez comprobado mediante tasación imparcial que el valor no ha subido, sino todo lo contrario, se considera que el valor de expropiación debe retrotraerse al momento en el que se inicia el expediente original de adquisición que por diversas causas no llegó a materializarse y que ahora deviene en la presente expropiación.
Se establece por tanto como Justiprecio a efectos de expropiación el fijado en 2007 como valor inicial de los terrenos, considerándose incluido en él el premio de afección, y que se establece en:

65.727 € (SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS VEINTISIETE EUROS).

Se adjuntan los informes de valoración del inmueble a adquirir redactado por los Servicios técnicos municipales en 2007 y el de tasación pericial de 2022 encargado a Sociedad de Tasación externa (TYNSA SOCIEDAD DE TASACIONES).

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: mVgjM7P8z4GNVryaD5dU
Firmado por Arquitecta Municipal Belen Bercebal Guerrero el 02/03/2023 13:26:40
El documento consta de 7 página/s. Página 3 de 7

Ayuntamiento de Daimiel

Ayuntamiento de Daimiel

III. RELACION DE BIENES Y DERECHOS DE NECESARIA OCUPACIÓN Y ADQUISICIÓN EXIGIDA PARA LA EJECUCIÓN O IMPLANTACIÓN DE LA OBRA O SERVICIO " ZONA VERDE PARA CONEXIÓN DE PARQUE DEL TARAY CON CALLE DON QUIJOTE"

Según Plan de Ordenación Municipal Daimiel 2009, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de febrero de 2009, la parcela que se pretende expropiar está Clasificada como Urbana, Calificada como Zona Verde de Sistema Local.

La Calificación como zona verde de la parcela que nos ocupa se deriva de la necesidad de abrir el parque creado por el desarrollo, la gestión y la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora Taray Residencial 1, para que diera servicio directo a toda la zona de casco consolidado del suroeste de Daimiel.

DESCRIPCIÓN MATERIAL.

Denominación :	Conexión Zona Verde Taray Residencial 1
Situación :	Calle Don Quijote, 35 (antes 25)
Referencia Catastral :	6745505VJ4264N (con 3 partes: 6745505VJ4264N0001MD, 6745505VJ4264N0002QF y 6745505VJ4264N0003WG)
Finca Registral:	13.968 del Registro de la Propiedad de Daimiel
Superficie catastral terreno:	314 m^2
Superficie registral terreno:	300 m^2
Superficie calificada como Zona verde:	236,57 m^2
Superficie terreno a ocupar:	314 m^2
Linderos :	**De la parte ocupada** Linda: por el frente o norte, con calle Don Quijote por la que tiene entrada y con la parcela catastral 6745506VJ4264N, de calle Don Quijote 33 (antigua 23), propiedad del Ayuntamiento de Daimiel; por la derecha u Oeste, con la parcela catastral 6745504VJ4264N, sita en calle Don Quijote 37; por la izquierda o Este, con la parcela catastral 6745506VJ4264N, de calle Don Quijote 33 (antigua 23), propiedad

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Ayuntamiento de Daimiel

Ayuntamiento de Daimiel

	del Ayuntamiento de Daimiel y con la parcela catastral 6745507VJ4264N0001KD, de calle Don Quijote, 37; por el Sur o fondo, con la parcela catastral 6745541VJ4264N0001OD que se corresponde con el Parque Municipal Taray Residencial 1, con entrada desde calle Taray.
Otras características :	La parte que no se encuentra calificada como zona verde, quedaría sin fachada a vial público y con superficie (77 m^2) inferior a la mínima necesaria para la ordenanza 04 (160 m^2) por lo que se expropia la totalidad de la edificación que, además, se encuentra en estado ruinoso.

I. DESCRIPCIÓN JURIDICA.

Identificación catastral:	6745505VJ4264N (con 3 partes: 6745505VJ4264N0001MD, 6745505VJ4264N0002QF y 6745505VJ4264N0003WG)
Calificación/aprovechamiento	Urbano Zona Verde Sistema Local
C.R.U.	13006000067108
Inscripción registral :	Registro de DAIMIEL. Finca 13968 varias inscripciones: 1ª tomo 385 libro 232 folio 69 3ª tomo 385 libro 232 folio 70 8ª tomo 419 libro 251 folio 75 10ª tomo 1135 libro 618 folio 190
Cargas:	Anotación Preventiva de Embargo de una cuarta parte determinada

II. EXPROPIADOS.

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: mVgjM7P8z4GNVryaD5dU
Firmado por Arquitecta Municipal Belen Bercebal Guerrero el 02/03/2023 13:26:40
El documento consta de 7 página/s. Página 4 de 7

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: mVgjM7P8z4GNVryaD5dU
Firmado por Arquitecta Municipal Belen Bercebal Guerrero el 02/03/2023 13:26:40
El documento consta de 7 página/s. Página 5 de 7

Ayuntamiento de Daimiel

Ayuntamiento de Daimiel

ESCRITURA 1	
Apellidos y nombre o razón social :	**Juan Antonio Gómez Limón Pinilla**
Título:	Compraventa en escritura (27/11/1990)
Inscripción:	Inscripción 3ª tomo 385 libro 232 folio 70
Derecho ostentado :	Propietario pleno dominio carácter privativo parte determinada
Cargas:	No constan
Correspondencia catastral:	6745505VJ4264N0003WG
ESCRITURA 2	
Apellidos y nombre o razón social :	**Alfonso Gonzalez de la Aleja Vallejo y Mª Anacleta Expósito**
Título:	Compraventa en escritura (12/04/1940)
Inscripción:	Inscripción 10ª tomo 1135 libro 618 folio 190
Derecho ostentado :	Propietarios pleno dominio cuarta parte determinada con carácter presuntivamente ganancial
Cargas:	No constan
Correspondencia catastral:	6745505VJ4264N0002QF
ESCRITURA 3	
Apellidos y nombre o razón social :	**Gregorio Alegre Moreno y Gregoria Vargas Machuca**
Título:	Compraventa en escritura (18/01/2002)
Inscripción:	Inscripción 8ª tomo 419 libro 251 folio 75
Domicilio :	C/Pez, 21 Es:1 Pl:02 Pt:A Daimiel. Ciudad Real
Derecho ostentado :	Propietarios pleno dominio cuarta parte determinada carácter ganancial
Cargas:	Embargo (ejecución de título judicial nº 39/2012)Juzgado Primera Instancia e Instrucción nº 2 Manzanares.
Apellidos y nombre o razón social del beneficiario del embargo :	**ERG PETRÓLEOS S.A.**
Domicilio :	C/ VELAZQUEZ 86 Ptl.A 1º DH 28006 (MADRID)

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Ayuntamiento de Daimiel

Ayuntamiento de Daimiel

INFORME DE INTERVENCIÓN

Expediente: EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN INMUEBLE CALLE DON QUIJOTE, 35	**Núm. Expediente: DAIMIEL2023/2820**

En cumplimiento de lo dispuesto en la Providencia de Alcaldía de fecha 1 de marzo, en relación al expte. 2023/2820, de expropiación de inmueble, con emplazamiento en calle Don Quijote, 35, con una superficie total de 314 m², referencia catastral 6745505VJ4264N y registral finca nº13.968, para su destino a la dotación consistente en zona verde, y de conformidad con el art. 214 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se emite el siguiente,

INFORME

ÚNICO.- Teniendo en cuenta la valoración realizada por los Servicios Técnicos Municipales, se procede a efectuar la correspondiente retención de crédito por importe de **65.727 €**, con cargo a la aplicación presupuestaria 151/62103 del ejercicio 2023 en que se prevé la finalización del expediente y la realización del pago.

EL INTERVENTOR

(Firmado digitalmente al margen)

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: S3A1Ye+4TgnrEUHFy6VH
Firmado por Interventor José González-Albo Morales el 14/03/2023 08:38:17
El documento consta de 1 página/s. Página 1 de 1

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Ayuntamiento de Daimiel

AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Procedimiento: Procedimiento Genérico de Secretaria
Trámite: Informe Jurídico
Expediente: DAIMIEL2023/2820

INFORME JURÍDICO

Expediente: EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN INMUEBLE CALLE DON QUIJOTE, 35	**Núm. Expediente: DAIMIEL2023/2820**

En cumplimiento de lo ordenado por la Alcaldía mediante Providencia de fecha 1 de marzo de 2023, con relación al expte. 2023/2820, de expropiación de inmueble, y de conformidad con lo establecido en el artículo 3.a) del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, emito el siguiente,

INFORME

PRIMERO.- Legislación aplicable

La legislación básica aplicable es la siguiente:

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Ley de expropiación forzosa, de 16 de diciembre de 1954.
- Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, 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.
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en la redacción dada por Ley 1/2021, de 12 de febrero.

SEGUNDO.- Consideraciones jurídicas

El Plan de ordenación municipal prevé la obtención del terreno privado, no siendo objeto el mismo del deber legal de cesión obligatoria y gratuita.

Con fecha 2 de marzo de 2023, los Servicios Técnicos Municipales han redactado la Relación de Propietarios, Bienes y Derechos afectados por la expropiación forzosa de la parcela refernciada.

Desde la Intervención municipal, asimismo, se ha informado con fecha 14 de marzo 2023 que existe documento de retención de crédito para dicha finalidad por importe de 65.727 €, euros, con cargo a la aplicación presupuestaria 151/62103 del ejercicio 2023.

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: bXoLCsozJB62rmQqwmFL
Firmado por Secretaria Pilar Campillo Torres el 14/03/2023 08:46:01
El documento consta de 2 página/s. Página 1 de 2

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Ayuntamiento de Daimiel

AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Procedimiento: Procedimiento Genérico de Secretaria
Trámite: Informe Jurídico
Expediente: DAIMIEL2023/2820

Es de aplicación a este tipo de suelo lo establecido en el art. 143 LOTAU: al disponer que "*la expropiación forzosa por razón de urbanismo podrá proceder, además de en los supuestos previstos por la legislación estatal pertinente, en los siguientes, cuya concurrencia determinará por sí misma la utilidad pública de aquélla: a) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar su adquisición. A los efectos de la expropiación se considerarán incluidos en estos terrenos los colindantes que fueran imprescindibles para realizar las obras o establecer los servicios públicos previstos en el planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios".*

Según el apartado 2 del citado artículo: "*La delimitación de la unidad de actuación o de las zonas o áreas en los supuestos previstos en las letras a) y f) y la aprobación del catálogo o de la medida de preservación o protección en los contemplados en la letra e) del número anterior, así como de la relación y descripción concretas e individualizadas, con indicación de los titulares de los bienes y derechos objeto de expropiación en todos los restantes incluidos en dicho número, determinarán la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios*".

TERCERO.- Procedimiento a seguir.

De acuerdo con el artículo 149 TRLOTAU, para la expropiación podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación estatal de pertinente aplicación. 2. De aplicarse el procedimiento de tasación conjunta, la resolución correspondiente de la Administración implicará la declaración de urgencia o el cumplimiento del requisito a que la legislación estatal aplicable condiciones la ocupación del bien o derecho previo pago o depósito del justiprecio fijado por aquélla.

El procedimiento se regula en los artículos 192 y siguiente del Reglamento de la Actividad urbanística de Castilla-La Mancha:

- Información pública por periodo de un mes
- tasaciones se notificarán individualmente a las personas que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente
- Aprobación por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Respecto al órgano competente para adoptar acuerdos en materia de expropiación forzosa, el artículo 3.4 del RLEF, establece que dicha competencia corresponde al Pleno del Ayuntamiento.

LA SECRETARIA

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: bXoLCsozJB62rmQqwmFL
Firmado por Secretaria Pilar Campillo Torres el 14/03/2023 08:46:01
El documento consta de 2 página/s. Página 2 de 2

AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Nº 5/2023

CERTIFICADO
PLENO

DOÑA PILAR CAMPILLO TORRES, SECRETARIA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

CERTIFICO: Que, del examen de la documentación obrante en esta Secretaría General de mi cargo, resulta que en la **sesión ORDINARIA** celebrada por la **PLENO** de este Ayuntamiento de Daimiel **el día 03 de abril de 2023**, se adoptó, entre otros, el acuerdo que, en su parte dispositiva, transcribo a continuación:

3.- EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN INMUEBLE CALLE DON QUIJOTE, 35

Se conoce la propuesta del concejal delegado de obras, cuyo texto literal es el siguiente:

"En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de fecha 1 de marzo de 2023, en la que se disponía, tras unos años de tramitaciones previas e intentos de acuerdos de adquisición de la finca sita en Calle Don Quijote, 35, calificada por el Plan de Ordenación Municipal Daimiel 2009 como Zona Verde de Sistema Local, que se formulase relación de propietarios, bienes y derechos afectados y los informes técnicos pertinentes.

VISTA la documentación preparatoria del expediente, entre la que se encuentra :

- informe de Tasación Pericial por técnico externo realizado por D. Francisco Artigas Figueras por la Sociedad de tasación TINSA (TASACIONES INMOBILIARIAS) firmada el 6 de mayo de 2022.
- Información Urbanística emitida por la Arquitecta Municipal incorporada a la Tasación, fechada el 10 de marzo de 2022.
- Planos del inmueble a expropiar.
- Certificación registral de Dominio y Cargas de la registral 13968 (C.R.U. 13006000067108) que es la finca que nos ocupa.
- Informe técnico de Valoración del Justiprecio en el que se justifica que se mantiene como precio de expropiación el acordado inicialmente en 2007 cuando se iniciaron los trámites para la adquisición de la parcela para su incorporación al Sistema Local de Zonas verdes, estimado en 65.727 €.
- Relación de Bienes y Derechos de Necesaria Ocupación en cumplimiento de lo requerido para Expropiaciones Urbanísticas según la Legislación de aplicación (TRLOTAU 1/2023).
- Informe de Intervención, en el que se efectúa la pertinente retención de crédito de 65.727€, con cargo a la aplicación presupuestaria 151/6213 del ejercicio 223.
- Informe Jurídico de Secretaría, en el que se establece, en base a la legislación aplicable, la tramitación que debe seguir el expediente según lo recoge el art. 149 TRLOTAU y los artículos 192 y siguientes del Reglamento de la Actividad Urbanística de castilla-la Mancha,

Dado que es intención municipal dar cumplimiento a la intención de dotar a la zona Suroeste del casco urbano de Daimiel de una mayor infraestructura verde conforme está previsto en el Plan de Ordenación Municipal de Daimiel 2009, y visto que la dilatación en el tiempo del intento de acuerdo ha ido resultando cada vez más dificultosa debido a la avanzada edad de los propietarios de hecho del inmueble, y ante la imposibilidad de actualizar el tracto de propietarios y herederos de las 3 partes de propiedad de las que consta la finca, se va a proceder a la Expropiación Urbanística de la finca, en base a lo establecido en la legislación autonómica, aplicándose el procedimiento de Tasación Conjunta del inmueble, que se encuentra en estado ruinoso, y consta de 314 m2 de superficie, tal y como se refleja en la documentación técnica del expediente.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en http://se7.dipucr.es:8080/SIGEM_GestionCSVWeb.

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: ocv5Yj+j+CpKXkzcgHcb
Firmado por Secretaria Pilar Campillo Torres el 06/04/2023 11:10:43
Firmado por Alcalde - Presidente Leopoldo J. Sierra Gallardo el 10/04/2023 09:32:22
El documento consta de 2 página/s. Página 1 de 2

AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Nº 5/2023

CERTIFICADO
PLENO

PROPONGO:

1.- ACORDAR el inicio de tramitación del EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN DEL INMUEBLE DE LA CALLE DON QUIJOTE, 35

2.- Abrir el periodo de Información Pública por término de 1 mes, mediante inserción en el DOCM y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia. Los anuncios se expondrán también en el tablón de anuncios de la Administración actuante y en la página web.

3.- Se notificará individualmente la tasación a todas las personas que aparezcan como titulares de Bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación."

Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Medio Ambiente, en sesión celebrada el día 29 demaroz de 2023.

El Pleno de la Corporación, en votación ordinaria y por uananimidad, acuerda: **Aprobar** la transcrita propuesta, sin enmienda alguna.

La presente certificación se expide en el marco de la atribuciones que me otorgan los artículos 204 al 206 del R.D. 2.568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de la Entidades Locales, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta de la sesión de referencia, de conformidad con lo dispuesto en el último precepto mencionado.

Y para que conste y surta los efectos pertinentes, de orden y con el visto bueno del Alcalde, expido la presente certificación en Daimiel en la fecha indicada al margen.

Vº Bº
ALCALDE

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en http://se7.dipucr.es:8080/SIGEM_GestionCSVWeb.

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: ocv5Yj+j+CpKXkzcgHcb
Firmado por Secretaria Pilar Campillo Torres el 06/04/2023 11:10:43
Firmado por Alcalde - Presidente Leopoldo J. Sierra Gallardo el 10/04/2023 09:32:22
El documento consta de 2 página/s. Página 2 de 2

Daimiel
ciudad