



V01471c79300501fb707e8090c0833f

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica  
<https://sede.mula.regiondemurcia.es/validacion/Doc/index.jsp?entidad=30029>

	EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MULA Región de Murcia	FECHA <b>4/12/2024</b>	HOJA Nº 1 de 1
		<b>EXPEDIENTE: JUOT/0030/2024</b>	
<b>INFORMANTE:</b> D. JUAN CARLOS ESPÍN SÁNCHEZ. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.			
<b>ASUNTO:</b> Valoración terrenos en suelo urbano de Mula. GESTOCKAL.PARCELA A			

**INFORME:**

En relación con el escrito de D. Julián Díaz García en representación de GESTOCKAL S.A. en el que se solicita la adquisición de los terrenos que a continuación se describen, se procede a redactar informe de valoración:

**PARCELA PROPIEDAD MUNICIPAL**

**DESCRIPCIÓN:**

Terrenos formados por la parcela llamada A. Sus linderos son al Norte, Este con terrenos de la mercantil Gestockal, Sur y Oeste con camino público. Forma parte de la referencia catastral 000701100XH31B0001HB. Están ubicados junto a la antigua estación de tren de La Puebla de Mula. Tienen **una superficie total de seiscientos cincuenta y seis con cuarenta y tres metros cuadrados (656,43 m<sup>2</sup>)**, según medición sobre plano que se acompaña en **hoja 1**.

Los terrenos por su ubicación, superficie y configuración no tienen ningún uso para el Ayuntamiento ni se tiene previsto que lo tengan ni a medio ni largo plazo.

La ordenanza que regula su edificación en la 2cII Industrial Exterior, Edificación abierta, con una ocupación máxima del 70% y una parcela mínima de 1000 m<sup>2</sup>. El uso es industrial.

**VALORACIÓN:**

Las parcelas están incluidas dentro de un ámbito clasificado por el Plan General Municipal de Ordenación de Mula (PGMO) como Urbano en Colmatación, con calificación 2cII Industrial Exterior, edificación abierta.

Para la valoración de dicho suelo utilizaremos el método residual estático. Este método viene establecido en el art. 37 del 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 y por los artículos concordantes del Reglamento de valoraciones.

Lo primero será calcular el valor de venta del m<sup>2</sup> de nave industrial de la zona para ello hemos tomado muestras de dichos valores y las hemos homogeneizado (se ha utilizado un coeficiente de homogeneización de 1 por tratarse de muestras muy similares en cuanto a sus características con la nave a valorar):

Documento firmado por: JUAN CARLOS ESPIN SANCHEZ	Cargo: Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos - Técnico de Urbanismo	Fecha/hora: 05/12/2024 08:52
---	--	---------------------------------



V01471c79300501fb707e8090c0833F

Muestra	Dirección	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Valor unitario €/m <sup>2</sup>	Coefficiente homogeneización	Valor homogeneizado €/m <sup>2</sup>
1	Polígono Industrial Arreaque	2020	230	1	230
2	Polígono Industrial Arreaque	2020	215	1	215
3	Polígono Industrial Arreaque	5000	230	1	230
4	Polígono Industrial Arreaque	2020	220	1	220
5	Polígono Industrial Arreaque	2020	225	1	225
6	Polígono Industrial Arreaque	2020	238	1	238
7	Carretera de Caravaca	280	240	1	240
<b>Valor homogeneizado medio del m<sup>2</sup> de nave industrial</b>					<b>228,28</b>

Aplicando el método residual estático para el valor del suelo tenemos:

- Vv (Valor de venta del m<sup>2</sup> de nave industrial en la zona): 228,28 €/m<sup>2</sup>
- Vc (valor del coste de la construcción): 120 €/m<sup>2</sup>
- M<sup>2</sup> de techo materializables: 1.354,83 m<sup>2</sup>

Vr (Valor de repercusión) del m<sup>2</sup> construido y urbanizado:

$$Vr = \left[ \left( \frac{Vv}{1,4} \right) - Vc \right] = \left[ \left( \frac{228,28}{1,4} \right) - 120 \right] = 43€ / m^2$$

Obtenemos un valor de 656,43 m<sup>2</sup> techo\*43€/m<sup>2</sup>= **28.226,49 €**

Asciende el valor de la parcela a la expresada cantidad de **VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS VEINTISÉIS EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (28.226,49 €)**.

Lo que informo para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Mula, firmado electrónicamente en la fecha indicada en el margen superior.

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Juan Carlos Espín Sánchez

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica  
<https://sede.mula.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30029>



V01471c79300501fb707e80f90c0833F

ENTRADA	REGISTRO GENERAL	Ayuntamiento de Mula
	2023 - 24	
		03/01/2023 16:14
<p>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica  <a href="https://sede.mula.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30029">https://sede.mula.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30029</a></p>		
<p>101471c793005010ba07e71d30110deu</p>		

Documento firmado por: JUAN CARLOS ESPIN SANCHEZ	Cargo: Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos - Técnico de Urbanismo	Fecha/hora: 05/12/2024 08:52
---	--	---------------------------------



SUPERFICIE DEMANDADA PARA COMPRAR  
 1.354,83 m2



C/ALFARANTE AGUILAR, Nº111, 1º-A-C  
 04011 BÉZCOVIA (MÚLJ)  
 TELL. 968-467899 FAX-968-472871  
 JOSE ANTONIO RUIZ SANCHEZ  
 INGENIERO AGRICOLA  
 COL. Nº. 300029

Hoja 1

Documento firmado por: JOSE ANTONIO RUIZ SANCHEZ	Fecha/hora: 03/01/2023 16:14
---	---------------------------------