



**Excmo. Ayuntamiento de  
Martos**

**INTERVENCION**

**PRESUPUESTO GENERAL MUNICIPAL PARA 2022**

**INFORME ECONÓMICO-FINANCIERO**

Conforme a lo establecido en el artículo 168, apartado 1, letra g) 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 y en el artículo 18, apartado 1, letra e) del Real Decreto 500/1.990, de 20 de abril, tengo a bien informar a continuación en relación con el Presupuesto General Municipal para el ejercicio presupuestario de 2022 lo siguiente:

1.- En cuanto a las bases utilizadas para la evaluación de los ingresos consignados en el Presupuesto General Municipal, debemos decir que para el cálculo de la previsión de ingresos de los capítulos 1 (Impuestos Directos), 2 (Impuestos Indirectos) y 3 (Tasas, Precios Públicos y Otros Ingresos) se ha tenido en cuenta la previsión de recaudación líquida o en términos de caja, tanto de corriente como de cerrados, a obtener por estos capítulos, de manera que los importes consignados en el presupuesto son los que se espera recaudar efectivamente. Este criterio de caja, ya empleado desde el presupuesto de 2013 (cambiando el criterio del devengo utilizado hasta el ejercicio 2012), supone una aproximación al criterio de contabilidad nacional de imputación de los ingresos fiscales y asimilados o directamente relacionados con ellos por el importe total cobrado, y evita en buena medida que la capacidad o necesidad de financiación de las administración pública se vea afectada por los importes de los ingresos cuya recaudación sea incierta.

La relevancia de esta metodología de presupuestación de ingresos es la de posibilitar el cumplimiento de la estabilidad presupuestaria, al implicar una restricción en origen del presupuesto de gastos, constituida por la diferencia entre los derechos reconocidos netos previstos y los que se prevén recaudar.

Paso, a continuación, a realizar un análisis más profundo de los **ingresos por operaciones corrientes**.

En relación con los ingresos de naturaleza tributaria las previsiones obtenidas se han realizado teniendo en cuenta:

- a) El desarrollo presupuestario del ejercicio en vigor así como las posibles nuevas altas en los padrones actuales.

Código Seguro De Verificación:	nc50o6akw8qTl6hgpdMA==		
Firmado Por	Jose Luis Perez Arjona - Interventor Accidental	Estado	Firmado
Observaciones		Página	14/12/2021 12:56:24
Url De Verificación	https://plataforma.martos.es/veriFirma/code/nc50o6akw8qTl6hgpdMA==		
		Página	1/8
		Fecha y hora	





## Excmo. Ayuntamiento de Martos

### INTERVENCION

- b) Las actuaciones en materia de recaudación en vía de apremio, las cuales se prevé que permitan incrementar las recaudaciones en periodo voluntario, así como el desarrollo del procedimiento recaudatorio hasta agotarlo.
- c) El mantenimiento constante de los padrones y ficheros de contribuyentes depurados.
- d) Se ha utilizado para las previsiones de los ingresos por impuestos, tasas y precios públicos las modificaciones introducidas en las tarifas de los mismos, fruto de los expedientes de modificación de Ordenanzas Fiscales y de la aprobación de Normas Reguladoras para Precios Públicos, ambas para el ejercicio 2022.

En cuanto a los ingresos de naturaleza no tributaria, dentro de los cuales se encuentran las transferencias corrientes, los datos obtenidos son fruto del análisis del desarrollo presupuestario del ejercicio en vigor por estos conceptos, así como la posible previsión de ingresos por éstos para el ejercicio 2022, en base a la información de la que, al día de la fecha, se dispone.

En este aspecto hay que hacer notar que en cuanto a los recursos procedentes de transferencias corrientes, dentro de los cuales se encuentran la participación en los tributos del Estado así como en los de la Junta de Andalucía, los cuales representan un volumen importante sobre el total de los que dispone el Ayuntamiento vía transferencias corrientes de otras Administraciones, para el cálculo de dichos importes se ha tenido en cuenta:

**a) Para la Participación en los Tributos del Estado:** Para el cálculo de este concepto se ha tenido en cuenta los datos globales que en el Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2022, se incluyen como créditos consignados en la Sección 38, Servicio 21, Secretaría General de Financiación Autonómica y Local. Entidades Locales, Programa 942M, Transferencias a Entidades Locales por participación en los ingresos del Estado. En base a ello se ha estimado un incremento del 6% para 2022 sobre las entregas a cuenta percibidas en 2021.

Asimismo se ha tenido en cuenta la liquidación definitiva del ejercicio 2020, de la que se estima un reintegro a realizar por el Ayuntamiento, pero el cual se encuentra compensado con una dotación adicional y extraordinaria de recursos por un importe global equivalente al reintegro que debe efectuar esta Administración. A tal fin dentro del Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2022, se incluyen unos créditos consignados en la Sección 37, Servicio 02, Secretaría General de Financiación Autonómica y Local. Entidades Locales, Programa 942N, Otras Transferencias a Entidades Locales para poder hacer frente al volumen total de los reintegros que deben efectuar las Entidades Locales en 2022 derivados de la liquidación definitiva de 2020.

Código Seguro De Verificación:	nc50o6akw8qTl6hqpáMa==		
Firmado Por	Jose Luis Perez Alfona - Interventor Accidental	Estado	Firmado
Observaciones		Página	14/12/2021 12:56:24
Url De Verificación	https://plataforma.martos.es/verifirma/code/nc50o6akw8qTl6hqpáMa==		
			2/8





## Excmo. Ayuntamiento de Martos

### INTERVENCION

b) **Para la Participación en los Tributos de la Comunidad Autónoma de Andalucía:** Bajo la premisa de la prórroga de los Presupuestos de la Junta de Andalucía para 2022 la previsión de ingresos existente en la aplicación presupuestaria habilitada para la Participación de las Entidades Locales en los Tributos de la Comunidad Autónoma de Andalucía (PATRICA), es el mismo que el recibido en el ejercicio 2021, así las previsiones iniciales de la partida de ingresos 450.00 es de 1.320.440 euros.

En cuanto a las transferencias corrientes se han tenido en cuenta tanto los convenios que regularmente son firmados entre el Ayuntamiento de Martos y otras Administraciones, los cuales se repiten cada ejercicio económico, así como las convocatorias de subvenciones, tanto de la Administración Autonómica como de la Provincial, que actualmente están aún en fase de tramitación y sobre las cuales han sido solicitados diversos proyectos a desarrollar por este Ayuntamiento. Por otro lado, se han incluido aquellas convocatorias de subvenciones que se estiman que se realicen durante el ejercicio 2022, por cuanto las mismas se han dado de forma repetida durante los últimos ejercicios económicos. En este sentido hay que hacer énfasis en que es muy importante la implicación de las citadas administraciones de tal forma que el ingreso de las mismas no se demore en el tiempo y se produzcan dentro del ejercicio económico en el cual se genera el gasto, por cuanto si esto no se lleva a cabo se producirán distorsiones entre el estado de gastos e ingresos que reduzcan la capacidad del Ayuntamiento para realizar actuaciones.

Asimismo, se han incluido previsiones iniciales en la partida presupuestaria de ingresos 420.20 Compensación por Beneficios Fiscales, las cuales se corresponden con las compensaciones por pérdida de recaudación del ejercicio 2021 en los tributos locales por cooperativas y por centros concertados, los cuales serán solicitados sus abonos durante el ejercicio 2022.

También se ha incluida dentro de las previsiones iniciales para 2022, en concreto en la partida presupuestaria 420.91, una parte de la ayuda para gasto corriente que al Ayuntamiento de Martos le corresponde, según Resolución de 12 de diciembre de 2016, de la Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos, por la que se resuelve definitivamente la primera convocatoria para la selección de Estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado que serán cofinanciadas mediante el Programa Operativo FEDER de Crecimiento Sostenible 2014-2020, efectuada por Orden HAP/2427/2015, de 13 de noviembre de 2016, a efectos de poder seguir cumpliendo con el desarrollo del proyecto.

En relación con los **ingresos por operaciones de capital**, las previsiones de ingresos de esta naturaleza que se han incluido obedecen o se fundamentan en:

Código Seguro De Verificación:	nc50o6akw8qTl6hqpMA=	
Firmado Por	Jose Luis Perez Alfona - Interventor Accidental	Estado
Observaciones		Firmado
Uti De Verificación	<a href="https://plataforma.martos.es/verifirma/code/nc50o6akw8qTl6hqpMA=">https://plataforma.martos.es/verifirma/code/nc50o6akw8qTl6hqpMA=</a>	Fecha y hora
		14/12/2021 12:56:24
		Página 3/8





## Excmo. Ayuntamiento de Martos

### INTERVENCION

#### a) Respecto a la Enajenación de Inversiones Reales:

a.1) Enajenación de Solares sin Edificar de Uso Residencial, en concreto el solar propiedad municipal sito en la Avenida de la Vía Verde nº 9 (antigua Unidad de Ejecución nº 21) de naturaleza patrimonial y cuyos recursos se destinarán, según se pone de manifiesto en el anexo de inversiones, a la financiación de las obras de Rehabilitación de la Antigua Estación de Renfe y Muelle de Carga. Hay que decir que este solar es propiedad municipal fruto de la cesión realizada, según Convenio firmado, con fecha 16 de octubre de 2.000, entre la Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles (RENFE) y el Excmo. Ayuntamiento de Martos en cuya estipulación cuarta se establece que RENFE contribuirá a la rehabilitación de la Antigua Estación de Viajeros y Antiguo Muelle de Carga cediendo al Ayuntamiento 544,44 m2 de los solares que le corresponden en manzana cerrada de la Unidad de Ejecución 21, siendo éste el solar en cuestión. Por este motivo el destino del importe obtenido por la enajenación del solar referido se destina a la rehabilitación de los edificios a los que se refiere el Convenio firmado con fecha 16 de octubre de 2.000. Dicho solar se encuentra incluido en el inventario municipal con número de ficha 1079 con código 69 a efectos de identificación. En cuanto al valor incluido en el Presupuesto sobre el solar a enajenar es el que figura en el informe de tasación elaborado con fecha 30 de junio de 2020 y que asciende a 434.000 euros, adjuntándose al presente informe la citada tasación.

#### a.2) Enajenación Fincas Rústicas, en concreto de:

- Unas balsas de alpechines en varias fincas rústicas, de naturaleza patrimonial. Dichas balsas de alpechines se encuentran incluidas en el inventario municipal con número de ficha 2668 con código 24 a efectos de identificación. En cuanto al valor incluido en el Presupuesto sobre el bien a enajenar es el que figura en el informe de valoración emitido por los Servicios Municipales de la Diputación Provincial de Jaén con fecha 30 de octubre de 2019, el cual asciende a 22.004,10 euros, adjuntándose el referido informe.
- Un olivar, situado en el polígono 13, parcela 153, con una superficie de 6.279 m2, el cual aún no se encuentra incluido en el inventario municipal. En cuanto al valor incluido en el Presupuesto sobre el bien a enajenar es el que figura en el informe de valoración emitido por los Servicios Municipales de la Diputación Provincial de Jaén con fecha 9 de noviembre de 2021, el cual asciende a 16.953,30 euros, adjuntándose el referido informe.

Los recursos obtenidos de las enajenaciones de las citadas fincas rústicas se destinarán, según se pone de manifiesto en el anexo de inversiones, a la financiación de las obras de arreglo de caminos rurales.

Código Seguro De Verificación:	nc50o6akw8qTl6hqpMaA==	
Firmado Por	Jose Luis Perez Alfona - Interventor Accidental	Estado
Observaciones		Firmado
Uti De Verificación		14/12/2021 12:56:24
		Página
		4/8
	Fecha y hora	
	https://plataforma.martos.es/verifirma/code/nc50o6akw8qTl6hqpMaA==	





## Excmo. Ayuntamiento de Martos

### INTERVENCION

#### b) Respecto de las Transferencias de Capital:

b.1) Otras transferencias de capital, las cuales se repiten cada ejercicio económico, como Plan para el Fomento del Empleo Agrario (P.F.E.A.).

b.2) En la partida presupuestaria 750.81, se incluyen en previsiones iniciales, el importe correspondiente a dos subvenciones de capital que solicitadas a la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Sostenible, para el desarrollo de proyectos relativos a Dinamización y Promoción Turística.

b.3) En la partida presupuestaria 750.82, se incluye en previsiones iniciales, el importe correspondiente a una subvención de capital solicitada y concedida provisionalmente para Reparación del Camino de los Charcones.

b.4) En la presupuestaria 750.83, se incluye en previsiones iniciales, el importe correspondiente a una subvención de capital de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local para el fomento de la implantación de las tecnologías de la información y la comunicación en los recursos e instalaciones turísticas municipales (Modalidad MUNITIC).

b.5) En la partida presupuestaria 761.03, se incluyen en previsiones iniciales, el importe correspondiente a la aportación de capital que la Diputación Provincial proporciona al Ayuntamiento de Martos, en base al Convenio de encomienda de gestión para la prestación del servicio de prevención y extinción de incendios y salvamento en los municipios de Fuensanta de Martos, Higuera de Calatrava, Jamilena, Santiago de Calatrava Torredonjimeno y Villardompardo, a firmar entre ambas administraciones, según el cual la Diputación Provincial debe transferir al Ayuntamiento de Martos las cuantías que correspondan por las primas declaradas por las entidades aseguradoras en el ámbito geográfico de los municipios a los que se presta el servicio, conforme a lo establecido en el Convenio entre la Diputación Provincial de Jaén y la Gestora de Conciertos para la contribución a los Servicios de Extinción de Incendios A.I.E. (UNESPA), para el pago de la Contribución Especial por el establecimiento y Mejora del Servicio de Extinción de Incendios.

b.6) En la presupuestaria 761.04, se incluye en previsiones iniciales, el importe correspondiente a una subvención de capital solicitada la Diputación Provincial de Jaén para la realización de obras en el patio y escalera del edificio de Ayuntamiento.

b.7) Por último, se incluye en la partida presupuestaria 770.02 las aportaciones para el arreglo de la Calle La Vía, como consecuencia del procedimiento judicial que, en su momento, se produjo.

Código Seguro De Verificación:	nc50o6akw8qTl6hqpMAA==		
Firmado Por	Jose Luis Perez Arfona - Intervenitor Accidental	Estado	Firmado
Observaciones		Página	14/12/2021 12:56:24
Ud De Verificación	5/8		
<a href="https://plataforma.martos.es/verifirma/code/nc50o6akw8qTl6hqpMAA==">https://plataforma.martos.es/verifirma/code/nc50o6akw8qTl6hqpMAA==</a>			





## Excmo. Ayuntamiento de Martos

### INTERVENCION

2.- En relación con la capacidad de los créditos presupuestados de gastos consignados para atender las obligaciones de la Corporación.

a) Por razón de los gastos de funcionamiento de los servicios: los gastos ordinarios ascienden a 22.481.064 euros, destinados a gastos de personal, bienes corrientes y transferencias corrientes (capítulos 1, 2 y 4).

a.1) El capítulo 1º recoge los créditos necesarios para hacer frente a los gastos de personal según la estimación efectuada sobre las plantillas presupuestarias y las relaciones de puestos de trabajo. Para ello se ha tenido en cuenta lo establecido en el Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2022, que en estas fechas se encuentra en tramitación, a fin de que entren en vigor con fecha 1 de enero de 2022, la cual contempla un incremento de las retribuciones del personal al servicio del Sector Público de un 2%, en términos de homogeneidad para los dos periodos de la comparación (2022 respecto a 2021).

Este incremento retributivo se contempla exclusivamente a efectos de previsiones iniciales y por prudencia encontrándose condicionada su aplicación efectiva a la aprobación y entrada en vigor de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el ejercicio 2022 u otra norma con rango de Ley que establezca dicho incremento retributivo.

a.2) En el Capítulo 2º, se incluyen los créditos necesarios para atender las obligaciones por compras de bienes corrientes y servicios, y en el Capítulo 4º las transferencias corrientes, cuyos créditos recogen, por un lado, las subvenciones previstas nominativamente en el Presupuesto y que deben ir precedidas por la suscripción de Convenios; en otros casos, se consignan cuantías globales que se repartirán por el procedimiento legalmente establecido, así como las aportaciones anuales a consorcios, fundaciones y demás asociaciones en las que participa el Ayuntamiento de Martos.

b) En el Capítulo 3º, se consignan los gastos financieros, los cuales se presupuestan con carácter residual para la atención de dichos gastos que puedan surgir a lo largo del ejercicio, con una partida prevista para los eventuales intereses de demora que pudieran devengarse, así como otras de gastos financieros propios de la gestión de la Tesorería y de la recaudación municipal.

c) Se dota este ejercicio, por tercera vez, el Capítulo 5º, creado en la estructura presupuestaria por la Orden HAP/419/2014 (creando asimismo un programa de gasto específico) para poder plasmar presupuestariamente el Fondo de Contingencia previsto en el artículo 31 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera (LOEPSF), el cual no es obligatorio para este Ayuntamiento, que, según lo establecido en el referido artículo “se destinará, cuando proceda, a atender necesidades de carácter no discrecional y no previstas en el Presupuesto inicialmente aprobado, que puedan presentarse a lo largo del ejercicio”.

Código Seguro De Verificación:

Firmado Por  
Observaciones

Ud De Verificación

Jose Luis Perez Alfona - Interventor Accidental  
nc50o6akw8qTJ6hqpMA=

Estado

Firmado  
Página

Fecha y hora

14/12/2021 12:56:24  
6/8

<https://plataforma.martos.es/veriFirma/code/nc50o6akw8qTJ6hqpMA=>





## Excmo. Ayuntamiento de Martos

### INTERVENCION

d) En el Capítulo 6º, se dotan las “Inversiones Reales”, las cuales vienen recogidas en el Anexo de Inversiones que se incorpora al expediente.

El Proyecto de Presupuestos presenta formalmente la nivelación exigida en el artículo 16 Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, denominado Reglamento Presupuestario, pudiéndose dictaminar que no existe déficit numérico, y que existe ahorro neto por importe 1.782.018,60 euros, el cual se ha utilizado como fuente de financiación para las aplicaciones presupuestarias de gastos del capítulo 6º, según el detalle del Anexo de Inversiones.

El Ahorro Neto es un concepto clásico del Derecho financiero Local que viene a poner de manifiesto la capacidad de financiar inversiones con ingresos corrientes.

#### Cálculo del Ahorro Neto

Capítulos 1 a 5 de Ingresos Corrientes (excepto las Contribuciones Especiales Servicio Extinción Incendios): 24.403.082,60 euros.

Capítulos 1 a 5 de Gastos Corrientes: 22.621.064 euros.

Ahorro Bruto (diferencia entre 1 a 5 de ingresos, menos contribuciones especiales, y gastos): 1.782.018,60 euros.

Capítulo 9 de Gastos: 0 euros.

Ahorro Neto Margen Ahorro para financiar Capítulos 6 y 7 (diferencia entre Ahorro Bruto y Gastos Capítulo 9): 1.782.018,60 euros.

Atendiendo a lo establecido en el artículo 165.1 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 el Presupuesto General Municipal atenderá al cumplimiento del principio de estabilidad en los términos previstos en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, en adelante LOEPSF, cuyo marco normativo persigue garantizar la sostenibilidad financiera de todas las Administraciones Públicas. Asimismo, ese mismo artículo en su punto 4 establece que “Cada uno de los presupuestos que se integran en el presupuesto general deberá aprobarse sin déficit inicial”.

Según lo establecido en la LOEPSF los Presupuestos de las Corporaciones Locales, se realizarán en un marco de estabilidad presupuestaria, entendiéndose por tal la situación de equilibrio o superávit presupuestario, entendiéndose como éste en términos de capacidad o necesidad de financiación conforme al Sistema Europeo de Cuentas.

El cumplimiento del criterio de estabilidad presupuestaria quiere decir que comparando los capítulos 1 a 7 de ingresos con 1 a 7 de gastos, los primeros sean capaces de financiar los segundos, o lo que es lo mismo, que los ingresos no financieros del presupuesto, sean iguales o superiores a los gastos no financieros. Para poder obtener un cálculo real el importe obtenido de comparar capítulos 1 a 7 de ingresos y gastos debe ser objeto de

Código Seguro De Verificación:

Firmado Por  
Observaciones

Uti De Verificación

Jose Luis Perez Arfona - Interventor Accidental

nc50o6akw8qTl6hqpáMaA==

Estado

Firmado

Página

Fecha y hora

14/12/2021 12:56:24

7/8

<https://plataforma.martos.es/verifirma/code/nc50o6akw8qTl6hqpáMaA==>





## Excmo. Ayuntamiento de Martos

### INTERVENCION

los correspondientes ajustes conforme al Sistema Europeo de Cuentas (SEC 2010), de tal forma que el resultado de aplicar los ajustes en cuestión permita adaptar y transformar el saldo presupuestario no financiero a la Contabilidad Nacional.

En el caso del Ayuntamiento de Martos, por cuanto no tiene ningún ente dependiente, no tenemos que consolidar los datos con nadie, por lo que pasando a analizar la situación concreta del Presupuesto General Municipal para el ejercicio 2022, vemos como éste cumple el principio de estabilidad presupuestaria, ya que muestra una capacidad de financiación neta de 21.144,36 euros, según se deduce del informe que se adjunta al expediente sobre el cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria, de deuda pública y de la regla de gasto.

Por todo lo expuesto antes, el presupuesto queda nivelado, tanto en el estado de ingresos como en el de gastos en la cantidad de 25.894.700 euros, siendo, en principio los ingresos suficientes para atender los gastos previstos.

Martos a la fecha de la firma electrónica.  
EL INTERVENTOR-ACCTAL.,  
Fdo.: José Luis Pérez Arjona.

Código Seguro De Verificación:	nc50o6akwu8qTl6hgpdmA==		
Firmado Por	Jose Luis Perez Arjona - Interventor Accidental	Estado	Firmado
Observaciones		Página	14/12/2021 12:56:24
Url De Verificación	<a href="https://plataforma.martos.es/verifirma/code/nc50o6akwu8qTl6hgpdmA==">https://plataforma.martos.es/verifirma/code/nc50o6akwu8qTl6hgpdmA==</a>		
		Fecha y hora	8/8



<b>SOLAR</b>	
<b>DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:</b> Avd. de la Vía Verde Nº9 de Martos 23600 (Jaén)	
<b>VALOR DE TASACIÓN</b> <b>434.000,00 €</b>	

### 1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

Nombre del Solicitante: Excmo. Ayuntamiento de Martos.

#### FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el asesoramiento del valor de mercado del solar.

### 2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: Avd. de la Vía Verde Nº9 de Martos 23600 (Jaén)

#### DATOS REGISTRALES

Documentos utilizados: Nota simple de fecha 17/02/2010.

Tomo: 2320    Libro: 938    Folio: 183    Nº Finca: 64971  
Registro de la propiedad: Martos

#### Superficies de la Unidad Registral:

	Registral	Catastral	Comprobada	Adoptada
Terreno	544,44 m <sup>2</sup>	548,00 m <sup>2</sup>	548,00 m <sup>2</sup>	544,44 m <sup>2</sup>

#### Referencia Catastral:

Vivienda: 4254019VG1745S0001IB

### 3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

#### RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Nota simple	Ficha catastral
Plano de situación	Plano clasificación o calificación según planeamiento vigente
Plano catastral	Ordenanzas

#### RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Situación Urbanística

## 4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

### 4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo autónomo de tamaño medio.

Actividad Dominante: Industrial, agrícola y servicios

Población de Derecho: 24.207 Habitantes

Evolución Población: Estable

### 4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos.

Tipificación: Edificios plurifamiliares en manzana cerrada y unifamiliares adosadas.

Nivel de Renta: Media-alta

Significación del Entorno: Urbano

Uso Predominante Principal: Residencial

Renovación: Media-alta

Uso Predominante Secundario: Comercial

Grado Consolidación del Entorno: 70 %

Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 15 años

## EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

<b>Infraestructuras</b>	<b>Calidad:</b>	<b>Estado</b>	<b>Conservación:</b>
Alumbrado:	Tiene	Media	Medio
Alcantarillado:	Tiene	Media	Medio
Abastecimiento:	Tiene	Media	Medio
Vías Públicas:	Completamente terminadas	Media	Medio
<b>Equipamientos</b>			
Comercial:	Suficiente	Religioso:	Suficiente
Deportivo:	Suficiente	Aparcamiento:	Suficiente
Escolar:	Suficiente	Lúdico:	Suficiente
Asistencial:	Suficiente	Zonas Verdes:	Suficiente

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población son suficientes para las necesidades de la zona.  
Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

## 5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

Solar de forma irregular de 544,48 m<sup>2</sup>.

## 6.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

### Documentos Utilizados:

- PGOU de Martos

### Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento.

### 6.1.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

Urbano consolidado. El solar está afectado por ordenanza 2 Manzana cerrada Grado 1º:

#### Ordenanza 2 Grado 1º. Manzana cerrada

Usos característicos: Residencial.

#### Usos compatibles:

- a. Industrial en categoría a. Talleres y Pequeñas industrias compatibles con las viviendas.
- b. Terciario en sus usos pormenorizados
  - Hotelero.
  - Residencial comunitario.
  - Comercial en todas sus categorías.
  - Relación y espectáculos en todas sus categorías.
  - Oficinas en todas sus categorías.
  - Aparcamientos en categoría 2ª.
- c. Dotacional en todas sus clases

**Ocupación:** 100% en planta baja y en planta de piso se establece la ocupación en base a los criterios siguientes, que se podrán aplicar uno u otro de manera excluyente:

- a. Un fondo máximo de 20 m que no podrá ser superado por ningún cuerpo saliente. Cuando la parcela sobre la que se actúe tenga un fono igual o inferior a 23 m, podrá modificarse la disposición de la edificación en la parcela, superando el fondo edificable, pero manteniendo la edificabilidad que resulte de aplicar el fondo edificable máximo de 20 m.
- b. Una ocupación del 75% de la parcela con al menos un patio de parcela cualificado, de dimensiones mínimas según la altura mínima de edificación.

**Parcela mínima:** 300 m<sup>2</sup>

**Longitud mínima del lindero frontal:** 12 m

#### **Alturas Máximas Permitidas:**

Cuatro plantas y 14,20 m de altura.

## 7.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

### RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

El inmueble está desocupado

### Comprobaciones realizadas:

- Consulta verbal

## 8.- ANÁLISIS DE MERCADO

### ANÁLISIS DEL PRODUCTO: VIVIENDAS

1.- Avd. San Amador Nº132, 1º, MARTOS (23600)					
Precio oferta		Precio oferta corregido		Valor unitario	Fecha
126.000,00 €		126.000,00 €		1.197,21 €/m <sup>2</sup>	6-2020
Uso: 1ª residencia					
Tipología	Vivienda en manzana cerrada		Nº dormitorios	3	
Piscina	No	Calefacción	No	Nº Baños	2
Superficie construida		107,75 m <sup>2</sup>		Antigüedad aproximada	0 años
Estado del inmueble		Buena		Calidad constructiva	Buena
Observaciones: La oferta con trastero es de 129.000 €. No se realiza corrección del valor al ser una vivienda de obra nueva y el precio es el de la promotora					

2.- Avd. San Amador Nº132, 2º, MARTOS (23600)					
Precio oferta		Precio oferta corregido		Valor unitario	Fecha
119.000,00 €		119.000,00 €		1.212,31 €/m <sup>2</sup>	6-2020
Uso: 1ª residencia					
Tipología	Vivienda en manzana cerrada		Nº dormitorios	3	
Piscina	No	Calefacción	No	Nº Baños	2
Superficie construida		98,16 m <sup>2</sup>		Antigüedad aproximada	0 años
Estado del inmueble		Buena		Calidad constructiva	Buena
Observaciones: La oferta con trastero es de 122.000 €. No se realiza corrección del valor al ser una vivienda de obra nueva y el precio es el de la promotora					

3.- Avd. Europa Nº32, 1º, MARTOS (23600)					
Precio oferta		Precio oferta corregido		Valor unitario	Fecha
145.000,00 €		145.000,00 €		1.201,43 €/m <sup>2</sup>	6-2020
Uso: 1ª residencia					
Tipología	Vivienda en manzana cerrada		Nº dormitorios	4	
Piscina	No	Calefacción	No	Nº Baños	2
Superficie construida		120,69 m <sup>2</sup>		Antigüedad aproximada	0 años
Estado del inmueble		Buena		Calidad constructiva	Buena
Observaciones: No se realiza corrección del valor al ser una vivienda de obra nueva y el precio es el de la promotora					

4.- Avd. Europa Nº32, 2º, MARTOS (23600)					
Precio oferta		Precio oferta corregido		Valor unitario	Fecha
150.000,00 €		150.000,00 €		1.222,59 €/m <sup>2</sup>	6-2020
Uso: 1ª residencia					
Tipología	Vivienda en manzana cerrada		Nº dormitorios	4	
Piscina	No	Calefacción	No	Nº Baños	2
Superficie construida		122,69 m <sup>2</sup>		Antigüedad aproximada	0 años
Estado del inmueble		Buena		Calidad constructiva	Buena
Observaciones: No se realiza corrección del valor al ser una vivienda de obra nueva y el precio es el de la promotora					

5.- Avd. Europa Nº74, 2º, MARTOS (23600)			
Precio oferta	Precio oferta corregido	Valor unitario	Fecha
135.000,00 €	135.000,00 €	1.110,75 €/m <sup>2</sup>	6-2020
Uso: 1ª residencia			
Tipología	Vivienda en manzana cerrada	Nº dormitorios	3
Piscina	No	Calefacción	No
		Nº Baños	2
Superficie construida	121,54 m <sup>2</sup>	Antigüedad aproximada	0 años
Estado del inmueble	Buena	Calidad constructiva	Buena
Observaciones: No se realiza corrección del valor al ser una vivienda de obra nueva y el precio es el de la promotora			

6.- Vía Verde Nº15, 1º, MARTOS (23600)			
Precio oferta	Precio oferta corregido	Valor unitario	Fecha
119.500,00 €	119.500,00 €	1.116,82 €/m <sup>2</sup>	6-2020
Uso: 1ª residencia			
Tipología	Vivienda en manzana cerrada	Nº dormitorios	3
Piscina	No	Calefacción	No
		Nº Baños	1
Superficie construida	107,00 m <sup>2</sup>	Antigüedad aproximada	0 años
Estado del inmueble	Buena	Calidad constructiva	Buena
Observaciones: No se realiza corrección del valor al ser una vivienda de obra nueva y el precio es el de la promotora			

#### RESUMEN DE LA INFORMACIÓN DE MERCADO DE VIVIENDAS

Dirección	Sup. construida (m <sup>2</sup> )	Oferta corregido (€)	Valor unitario (€/M <sup>2</sup> )
1.- Avd. San Amador nº132, 1º	107,75	126.000,00	1.197,21
1.- Avd. San Amador nº132, 2º	98,16	119.000,00	1.212,31
3.- Avd. Europa Nº32, 1º	120,69	145.000,00	1.201,43
4.- Avd. Europa Nº32, 2º	120,69	150.000,00	1.222,59
5.- Avd. Europa Nº74, 2º	121,54	135.000,00	1.110,75
6.- Vía Verde Nº15, 1º	107,00	119.500,00	1.116,82

#### HOMOGENIZACIÓN

Dirección	Valor unitario (€/m <sup>2</sup> )	Coef. de homog.	Valor unitario homogeneizado (€/m <sup>2</sup> )
1.- Avd. San Amador nº132, 1º	1.197,21	1,00	1.197,21
1.- Avd. San Amador nº132, 2º	1.212,31	1,00	1.212,31
3.- Avd. Europa Nº32, 1º	1.201,43	1,00	1.201,43
4.- Avd. Europa Nº32, 2º	1.222,59	1,00	1.222,59
5.- Avd. Europa Nº74, 2º	1.110,75	1,05	1.166,29
6.- Vía Verde Nº15, 1º	1.116,82	1,05	1.172,66
<b>Valor medio homogeneizado</b>			<b>1.195,41</b>
<b>Valor homogeneizado redondeado</b>			<b>1.200,00</b>

**ANÁLISIS DEL PRODUCTO: GARAJES**

<b>1.- Avd. San Amador Nº132, MARTOS (23600)</b>			
Precio oferta	Precio oferta corregido	Valor unitario	Fecha
13.000,00 €	13.000,00 €	464,29 €/m <sup>2</sup>	6-2020
<b>Superficie construida</b>	28,00 m <sup>2</sup>	Antigüedad aproximada	0 años
<b>Estado del inmueble</b>	Bueno	<b>Calidad constructiva</b>	Bueno
<b>Observaciones:</b> No se realiza corrección del valor al ser una vivienda de obra nueva y el precio es el de la promotora			

<b>2.- Avd. Europa Nº32, MARTOS (23600)</b>			
Precio oferta	Precio oferta corregido	Valor unitario	Fecha
15.000,00 €	15.000,00 €	535,71 €/m <sup>2</sup>	6-2020
<b>Superficie construida</b>	28,00 m <sup>2</sup>	Antigüedad aproximada	0 años
<b>Estado del inmueble</b>	Bueno	<b>Calidad constructiva</b>	Bueno
<b>Observaciones:</b> No se realiza corrección del valor al ser una promoción de obra nueva y el precio es el de la promotora			

<b>3.- Avd. San Amador Nº116, MARTOS (23600)</b>			
Precio oferta	Precio oferta corregido	Valor unitario	Fecha
17.000,00 €	16.000,00 €	533,33 €/m <sup>2</sup>	6-2020
<b>Superficie construida</b>	30,00 m <sup>2</sup>	Antigüedad aproximada	10 años
<b>Estado del inmueble</b>	Bueno	<b>Calidad constructiva</b>	Bueno
<b>Observaciones:</b>			

<b>4.- Avd. Europa Nº67, MARTOS (23600)</b>			
Precio oferta	Precio oferta corregido	Valor unitario	Fecha
12.000,00 €	11.000,00 €	440,71 €/m <sup>2</sup>	6-2020
<b>Superficie construida</b>	25,00 m <sup>2</sup>	Antigüedad aproximada	12 años
<b>Estado del inmueble</b>	Bueno	<b>Calidad constructiva</b>	Bueno
<b>Observaciones:</b>			

<b>5.- Avd. Europa Nº43, MARTOS (23600)</b>			
Precio oferta	Precio oferta corregido	Valor unitario	Fecha
18.000,00 €	17.000,00 €	566,67 €/m <sup>2</sup>	6-2020
<b>Superficie construida</b>	30,00 m <sup>2</sup>	Antigüedad aproximada	10 años
<b>Estado del inmueble</b>	Bueno	<b>Calidad constructiva</b>	Bueno
<b>Observaciones:</b>			

6.- Avd. San Amador Nº132, MARTOS (23600)			
Precio oferta	Precio oferta corregido		Valor unitario
14.000,00 €	14.000,00 €		500,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Superficie construida</b>	28,00 m <sup>2</sup>	Antigüedad aproximada	0 años
<b>Estado del inmueble</b>	Bueno	<b>Calidad constructiva</b>	Bueno
<b>Observaciones:</b> No se realiza corrección del valor al ser una promoción de obra nueva y el precio es el de la promotora			

#### RESUMEN DE LA INFORMACIÓN DE MERCADO DE GARAJES

Dirección	Sup. construida (m <sup>2</sup> )	Oferta corregido (€)	Valor unitario (€/M <sup>2</sup> )
1.- Avd. San Amador Nº132	28,00	13.000,00	464,29
2.- Avd. Europa Nº32	28,00	15.000,00	535,71
3.- Avd. San Amador Nº116	30,00	16.000,00	533,33
4.- Avd. Europa Nº67	25,00	11.000,00	440,71
5.- Avd. Europa Nº43	30,00	17.000,00	566,67
6.- Avd. San Amador Nº132	28,00	14.000,00	500,00

#### HOMOGENIZACIÓN

Dirección	Valor unitario (€/m <sup>2</sup> )	Coef. de homog.	Valor unitario homogeneizado (€/m <sup>2</sup> )
1.- Avd. San Amador Nº132	464,29	1,00	464,29
2.- Avd. Europa Nº32	535,71	0,90	482,14
3.- Avd. San Amador Nº116	533,33	0,90	480,00
4.- Avd. Europa Nº67	440,71	1,10	484,78
5.- Avd. Europa Nº43	566,67	0,85	481,67
6.- Avd. San Amador Nº132	500,00	1,00	500,00
<b>Valor medio homogeneizado</b>			<b>482,15</b>
<b>Valor homogeneizado redondeado</b>			<b>480,00</b>

### ANÁLISIS DEL PRODUCTO: LOCALES

<b>1.- Vía Verde Nº19, MARTOS (23600)</b>			
<b>Precio oferta</b>	<b>Precio corregido</b>	<b>Valor unitario</b>	<b>Fecha</b>
135.000 €	135.000 €	916,50 €/m <sup>2</sup>	6-2020
<b>Forma del local</b>	Fácilmente aprovechable	<b>Densidad Peatonal:</b>	Media
<b>Situado en</b>	Planta baja	<b>Relación fachada/fondo</b>	-
<b>Superficie</b>	147,30 m <sup>2</sup>	<b>Estado del inmueble</b>	En bruto
<b>Antigüedad aproximada</b>	0 años	<b>Calidad constructiva</b>	Buena
<b>Observaciones:</b> No se realiza corrección del valor al ser un local de obra nueva y el precio es el de la promotora.			

<b>2.- Avd. San Amador Nº132, MARTOS (23600)</b>			
<b>Precio oferta</b>	<b>Precio corregido</b>	<b>Valor unitario</b>	<b>Fecha</b>
128.000 €	128.000 €	918,22 €/m <sup>2</sup>	6-2020
<b>Forma del local</b>	Fácilmente aprovechable	<b>Densidad Peatonal:</b>	Media
<b>Situado en</b>	Planta baja	<b>Relación fachada/fondo</b>	-
<b>Superficie</b>	139,40 m <sup>2</sup>	<b>Estado del inmueble</b>	En bruto
<b>Antigüedad aproximada</b>	0 años	<b>Calidad constructiva</b>	Buena
<b>Observaciones:</b> No se realiza corrección del valor al ser un local de obra nueva y el precio es el de la promotora			

<b>3.- Avd. San Amador Nº107, MARTOS (23600)</b>			
<b>Precio oferta</b>	<b>Precio corregido</b>	<b>Valor unitario</b>	<b>Fecha</b>
129.000 €	120.000 €	952,38 €/m <sup>2</sup>	6-2020
<b>Forma del local</b>	Fácilmente aprovechable	<b>Densidad Peatonal:</b>	Media
<b>Situado en</b>	Planta baja	<b>Relación fachada/fondo</b>	-
<b>Superficie</b>	126,00 m <sup>2</sup>	<b>Estado del inmueble</b>	Buen estado
<b>Antigüedad aproximada</b>	20 años	<b>Calidad constructiva</b>	Buena
<b>Observaciones:</b>			

<b>4.- C/ Manuel Escabias Nº?, MARTOS (23600)</b>			
<b>Precio oferta</b>	<b>Precio corregido</b>	<b>Valor unitario</b>	<b>Fecha</b>
180.000 €	170.000 €	798,12 €/m <sup>2</sup>	6-2020
<b>Forma del local</b>	Fácilmente aprovechable	<b>Densidad Peatonal:</b>	Media
<b>Situado en</b>	Planta baja	<b>Relación fachada/fondo</b>	-
<b>Superficie</b>	213,00 m <sup>2</sup>	<b>Estado del inmueble</b>	En bruto
<b>Antigüedad aproximada</b>	0 años	<b>Calidad constructiva</b>	Buena
<b>Observaciones:</b>			

5.- Avd. de la Alhambra Nº7, MARTOS (23600)			
Precio oferta	Precio corregido	Valor unitario	Fecha
78.300 €	75.000 €	862,07 €/m <sup>2</sup>	6-2020
Forma del local	Fácilmente aprovechable	Densidad Peatonal:	Media
Situado en	Planta baja	Relación fachada/fondo	-
Superficie	87,00 m <sup>2</sup>	Estado del inmueble	Buen estado
Antigüedad aproximada	20 años	Calidad constructiva	Buena
Observaciones:			

6.- C/ Manuel de Falla Nº1, MARTOS (23600)			
Precio oferta	Precio corregido	Valor unitario	Fecha
90.000 €	85.000 €	850,07 €/m <sup>2</sup>	6-2020
Forma del local	Fácilmente aprovechable	Densidad Peatonal:	Media
Situado en	Planta baja	Relación fachada/fondo	-
Superficie	100,00 m <sup>2</sup>	Estado del inmueble	En bruto
Antigüedad aproximada	15 años	Calidad constructiva	Buena
Observaciones:			

#### RESUMEN DE LA INFORMACIÓN DE MERCADO DE LOCALES

Dirección	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor (€)	Valor unitario (€/M <sup>2</sup> )
1.- Vía Verde Nº9	147,30	135.000,00	916,50
2.- Avd. San Amador Nº132	139,40	128.000,00	918,22
3.- Avd. San Amador Nº107	126,00	120.000,00	952,38
4.- C/ Manuel Escabias Nº?	213,00	170.000,00	798,12
5.- Avd. de la Alhambra nº7	87,00	75.000,00	862,07
6.- C/ Manuel de Falla Nº1	100,00	85.000,00	850,00

#### HOMOGENIZACIÓN

Dirección	Valor unitario (€/m <sup>2</sup> )	Coef. de homog.	Valor unitario homogeneizado (€/m <sup>2</sup> )
1.- Vía Verde Nº9	916,50	0,90	824,85
2.- Avd. San Amador Nº132	918,22	0,90	826,40
3.- Avd. San Amador Nº107	952,38	0,85	809,52
4.- C/ Manuel Escabias Nº?	798,12	1,00	798,12
5.- Avd. de la Alhambra nº7	862,07	0,95	818,97
6.- C/ Manuel de Falla Nº1	850,00	0,95	807,50
<b>Valor medio homogeneizado</b>			<b>814,23</b>
<b>Valor medio homogeneizado redondeado</b>			<b>815,00</b>

### Hipótesis del producto inmobiliario a desarrollar sobre el terreno valorado para el cálculo del Valor Residual

Solar: 544,44 m<sup>2</sup>

Sótano: 544,44 m<sup>2</sup> garajes

Planta baja: 544,44 m<sup>2</sup> (60 m<sup>2</sup> portales (30 m<sup>2</sup> portal \* 2 portales) – 30 m<sup>2</sup> rampa de sótano - 454,44 m<sup>2</sup> local)

Plantas 1ª, 2ª y 3ª: 544,44 m<sup>2</sup> - 48 m<sup>2</sup> (4 patios \* 12 m<sup>2</sup>) = 496,44 m<sup>2</sup> (5 viviendas por planta)

496,44 m<sup>2</sup> \* 3 = 1.489,32 m<sup>2</sup> (15 viviendas)

#### Total por usos

Garajes: 544,44 m<sup>2</sup> (18 plazas de garaje)

Locales: 454,44 m<sup>2</sup> (4 locales)

Viviendas: 60 m<sup>2</sup> portales + 1.489,32 = 1.549,32 m<sup>2</sup> (15 viviendas)

Se estima la posible promoción de un edificio de planta sótano destinada a 18 plazas de garaje, planta baja destinada a dos portales, rampa de acceso al garaje y 4 locales comerciales, planta primera, segunda y tercera destinada a viviendas con un total de 5 por planta, en total 15 viviendas.

## 9.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

Para el cálculo del valor de tasación se va a utilizar el método residual dinámico al ser más restrictivo que el valor por comparación.

### CÁLCULO DEL VALOR DEL SOLAR POR EL MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

#### MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

#### PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA:

#### USOS AUTORIZADOS. Superficies edificables incluyendo cesiones obligatorias.

Usos Lucrativos	Superficie Edificable Máxima
Garajes	544,44 m <sup>2</sup>
Locales	454,44 m <sup>2</sup>
Viviendas manzana cerrada	1.549,32 m <sup>2</sup>
Total	2.548,20 m <sup>2</sup>

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: Terminadas

Tipo del Crédito hipotecario: 5,00%

#### CRÉDITO DEL QUE DISPONDRÁ EL PROMOTOR (en % del Valor de Mercado):

Garaje 56,00 %

Locales 56,00 %

Viviendas manzana cerrada 56,00 %

Nº de meses para el pago del proyecto (a contar desde el origen): 6 meses  
Nº de meses para la concesión de la licencia (a contar desde el origen): 10 meses  
Nº de meses para el comienzo de obra (a contar desde el origen): 11 meses  
Duración de la obra en meses (a contar desde el comienzo de la obra): 20 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

**COSTE DE CONSTRUCCIÓN:**

Garajes	360,00 €/m <sup>2</sup>
Locales	300,00 €/m <sup>2</sup>
Viviendas manzana cerrada	690,00 €/m <sup>2</sup>
Otros gastos necesarios:	22,00 %

**VALOR UNITARIO DE MERCADO:**

Garajes	480,00 €/m <sup>2</sup>
Locales	815,00 €/m <sup>2</sup>
Viviendas manzana cerrada	1.200,00 €/m <sup>2</sup>

**PORCENTAJE SOBRE EL VALOR EN VENTA A COBRAR POR EL PROMOTOR DIRECTAMENTE DEL COMPRADOR ANTES DE TERMINAR LA OBRA:**

Garajes	30,00 %
Locales	30,00 %
Viviendas manzana cerrada	20,00 %

**PORCENTAJE DE VENTAS AL TERMINAR LA OBRA:**

Garajes	Entre 55,55 y 66,66 %
Locales	Entre 50,00 y 75,00 %
Viviendas manzana cerrada	Entre 60,00 y 66,66 %

**Nº de meses para terminar las ventas (a contar desde el final de obra):**

Garajes	3 meses
Locales	3 meses
Viviendas manzana cerrada	3 meses

Beneficio del promotor: 22,00 %

**FORMULA METODO RESIDUAL DINÁMICO**

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

F= Valor del Terreno
Ej = Importe de los ingresos previstos en el momento J
Sk = Importe de los pagos previstos en momento K.
tj = Nº de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los ingresos.
tk = Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta cada uno de los pagos
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempos considerados

VALOR TOTAL DEL TERRENO 434.000,00 €

**NIVEL: 1**

<b>Aprovechamiento Urbanístico:</b>	2.003,76 m <sup>2</sup>
<b>Valor de solar</b>	434.000,00 €
<b>Valor Unitario de Mercado:</b>	797,15 €/m <sup>2</sup>
<b>Valor Unitario de Repercusión de suelo:</b>	216,59 €/m <sup>2</sup>

## 10.- VALOR DE TASACIÓN

No se desglosa el valor por fincas registrales debido a que la tasación se ha realizado como una unidad funcional, por lo que el valor sería el de la agrupación de las dos fincas registrales.

### VALOR DE TASACIÓN

**434.000,00 €**

APARICIO  
NOVOA  
PEDRO JESUS  
- 26022883Q

Firmado digitalmente  
por APARICIO  
NOVOA PEDRO JESUS  
- 26022883Q  
Fecha: 2020.06.30  
09:45:55 +02'00'

**Fdo.: PEDRO APARICIO NOVOA  
ARQUITECTO TECNICO**

Tasador: **PEDRO APARICIO NOVOA**  
Titulación: **ARQUITECTO TECNICO**  
Fecha Emisión del informe: **30-06-2020**

**INFORME VALORACIÓN PARCELAS 28-37 POLÍGONO 63 Y  
PARCELA 15 POLÍGONO 12 TÉRMINO MUNICIPAL DE MARTOS  
(CHARCAS ALPERUJOS)**

<b>EXPTE:</b> <b>A013/2019</b>	<b>DIPUTACIÓN</b> <b>S. MUNICIPALES</b>	<b>OCTUBRE</b> <b>2.019</b>	<b>MANUEL AGUDO LOZANO</b> <b>INGENIERO AGRÓNOMO</b>
-----------------------------------	--	--------------------------------	---

1

**Servicios Municipales**  
Diputación Provincial de Jaén  
Plaza de San Francisco, 2 – 23071 Jaén  
Tel. 953 248 000 Fax. 953 248 016  
C-e.: smunicipales@promojaen.es  
[www.dipujaen.es](http://www.dipujaen.es)

Url de Verificación: <https://verifirma.dipujaen.es/code/YJpeRM7V7oFFkYrRHK59Q==>

FIRMADO POR	MANUEL AGUDO LOZANO - EL INGENIERO AGRÓNOMO	FECHA Y HORA	30/10/2019 08:26:34
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	YJpeRM7V7oFFkYrRHK59Q==	EV00QVER
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 1/8



## 1.- OBJETO

## 2.- VALORACION

## 3.- CONCLUSIONES

2

**Servicios Municipales**  
Diputación Provincial de Jaén  
Plaza de San Francisco, 2 - 23071 Jaén  
Tel. 953 248 000 Fax. 953 248 016  
C-e.: smunicipales@promojaen.es  
[www.dipujaen.es](http://www.dipujaen.es)

Url de Verificación: <a href="https://verifirma.dipujaen.es/code/YJpcRM7V7oFFkIYrRHK59Q">https://verifirma.dipujaen.es/code/YJpcRM7V7oFFkIYrRHK59Q</a>					
FIRMADO POR	MANUEL AGUDO LOZANO - EL INGENIERO AGRÓNOMO			FECHA Y HORA	30/10/2019 08:26:34
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	YJpcRM7V7oFFkIYrRHK59Q	EV00GVER	PÁGINA	2/8
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				



## 1.- OBJETO

El siguiente informe se realiza a petición del Ayuntamiento de Martos, con objeto de valorar las parcelas indicadas en la tabla adjunta:

POLÍGONO	PARCELA	TIPO CULTIVO	SUPERFICIE (m2)
63	28	Improductivo	4.217
63	37	Improductivo	9.462
12	15	Improductivo	34.156

TOTAL 47.835 m2

Las parcelas están ocupadas por charcas destinadas para almacenar residuos de alperujos. Se encuentran en mal estado de conservación y con un cerramiento muy deficiente. Existe riesgo para la integridad de personas y animales.

3

**Servicios Municipales**  
Diputación Provincial de Jaén  
Plaza de San Francisco, 2 – 23071 Jaén  
Tel. 953 248 000 Fax. 953 248 016  
C-e.: smunicipales@promojaen.es  
[www.dipujaen.es](http://www.dipujaen.es)

Url de Verificación: <https://verifirma.dipujaen.es/code/YJpcRM7V7oFFkIYrRHK59Q==>

FIRMADO POR	MANUEL AGUDO LOZANO - EL INGENIERO AGRÓNOMO	FECHA Y HORA	30/10/2019 08:26:34
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	YJpcRM7V7oFFkIYrRHK59Q==	EV00GVBR
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	3/8



## 2.- VALORACION

Para las parcelas se aplican los criterios del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. Real Decreto 1492/2011 de 24 de Octubre. El suelo se valora como rústico. Se va a calcular por capitalización de la renta. Para suelos improductivos se aplica el criterio de 1/3 del valor del suelo labor seco.

### Labor seco

Se aplican los criterios del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. Real Decreto 1492/2011 de 24 de Octubre.

La valoración se hace en un cultivo herbáceo seco con rotación cebada-garbanzo. Los precios según el *Observatorio de precios y mercado de la Consejería de Agricultura* son:

Periodo Seleccionado: Campaña 2019

Producto: CEBADA

Precio medio en el periodo: 173,94 Euros/t

Periodo Seleccionado: Campaña 209

Producto: GARBANZO

Precio medio en el periodo: 447,00 Euros/t



La evaluación de su capacidad productiva se realizará mediante una alternativa teórica de cereal con una leguminosa.

\* Cebada  $\frac{1}{2} \times 2.200 \text{ Kg/ Ha} \times 0,17394 \text{ €/ Kg.} = 191,33 \text{ €.}$

\* Garbanzos  $\frac{1}{4} \times 1.500 \text{ Kg/ Ha} \times 0,447 \text{ €/ Kg.} = 167,63 \text{ €.}$

TOTAL 358,96 €.

Renta anual capitalizable

Se considera que los gastos de producción suponen el 70 %

$358,96 \times 0,30 = 107,69 \text{ €.}$

Subvención de ayuda por superficie 55,00 €/Ha

Labor seco renta anual total =  $107,69 \text{ €.} + 55,00 \text{ €.} = 162,69 \text{ €.}$

Renta anual capitalizable: 162,69 €.

Valor de la Ha.

Aplicamos la **Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural** (última modificación de 30 de Septiembre de 2015 del texto refundido de la Ley de suelo)

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 23, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

5

Servicios Municipales  
Diputación Provincial de Jaén  
Plaza de San Francisco, 2 - 23071 Jaén  
Tel. 953 248 000 Fax. 953 248 016  
C-e.: smunicipales@promojaen.es  
[www.dipujaen.es](http://www.dipujaen.es)

Url de Verificación: <https://verifirma.dipujaen.es/code/YJpeRM7V7oFFkIYrRHK59Q==>

FIRMADO POR	MANUEL AGUDO LOZANO - EL INGENIERO AGRÓNOMO	FECHA Y HORA	30/10/2019 08:26:34
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	YJpeRM7V7oFFkIYrRHK59Q==	EV00GVBR
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	5/8



AÑO 2.016	AÑO 2.017	AÑO 2.018	MEDIA
2,74	2,68	2,63	2,68

El tipo de capitalización  $r_2 = r_1 \times f$

$r_1$  = Tipo de interés del Banco de España = 0,0268

$f$  = Factor de corrección según el tipo de cultivo, labor secano 0,49 (ANEXO I)

El tipo de capitalización será:  $0,0268 \times 0,49 = 0,013132$

$V = R/r_2 = 162,69 / 0,013132 = 12.388,82 \text{ €/Ha.}$

En el siguiente apartado se va a considerar el factor de localización

$V_f = V \times FI$

$FI = U_1 \times U_2 \times U_3$

$V_f$  = Valoración final

$FI$  = Factor de localización

$U_2 = 1$

$U_3 = 1$

$U_1 = 1 + [P_1 + P_2/3] / 1.000.000$

$P_1$  = número de habitantes a menos de 4 Km. de distancia

$P_2$  = número de habitantes > 4 Km. y < 40 Km.

$P_1 = 24.207$

$P_2 = 268.412$

$U_1 = 1 + [24.207 + 268.412/3] / 1.000.000 = 1 + 0,113677666 = 1,113677666$



$V_f = 12.388,82 \times 1,113677666 = 13.797,15 \text{ €/Ha.}$

Valor m2 labor secano = 1,38 €/m2

Valor m2 suelo improductivo =  $1,38 / 3 = 0,46 \text{ €/m2}$

**TABLA RESUMEN VALORACIÓN**

POL/PARC.	SUPERFICIE (m2)	VALOR UD. (€/m2)	VALOR (€.)
63/28	4.217	0,46	1939,82
63/37	9.462	0,46	4352,52
12/15	34.156	0,46	15711,76

**TOTAL 22.004,10**

7

**Servicios Municipales**  
Diputación Provincial de Jaén  
Plaza de San Francisco, 2 - 23071 Jaén  
Tel. 953 248 000 Fax. 953 248 016  
C-e.: smunicipales@promojaen.es  
[www.dipujaen.es](http://www.dipujaen.es)

Url de Verificación: <https://verifirma.dipujaen.es/code/YJpcRM7V7oFFkIYrRHK59Q==>

FIRMADO POR	MANUEL AGUDO LOZANO - EL INGENIERO AGRÓNOMO	FECHA Y HORA	30/10/2019 08:26:34
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	YJpcRM7V7oFFkIYrRHK59Q==	EV00GVER
NORMATIVA		PÁGINA	7/8

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.



### 3.- CONCLUSIONES

A petición del Ayuntamiento de Martos, se han valorado las Parcelas 28 y 37 del Polígono 63 y la Parcela 15 del Polígono 12, de su término municipal, ocupadas por charcas de alperujo. Se ha valorado como suelo rústico. Según se ha desarrollado en los apartados anteriores el valor total de dichos terrenos, asciende a la cantidad de VEINTIDOS MIL CUATRO EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS (SON 22.004,10 €.)



**VALORACIÓN PARCELA 153 DEL POLÍGONO 13 EN EL TÉRMINO  
MUNICIPAL DE MARTOS**

<b>EXPTE: D013/2021</b>	<b>DIPUTACIÓN S. MUNICIPALES</b>	<b>NOVIEMBRE 2.021</b>	<b>MANUEL AGUDO LOZANO INGENIERO AGRÓNOMO</b>
-----------------------------	--------------------------------------	----------------------------	---

1

**Servicios Municipales**  
Diputación Provincial de Jaén  
Plaza de San Francisco, 2 – 23071 Jaén  
Tel. 953 248 000 Fax. 953 248 016  
C-e.: [smunicipales@promojaen.es](mailto:smunicipales@promojaen.es)  
[www.dipujaen.es](http://www.dipujaen.es)

Url de Verificación: <https://verifirma.dipujaen.es/code/koJABKeQCNoqhNoBomkMQA==>

FIRMADO POR	MANUEL AGUDO LOZANO - EL INGENIERO AGRÓNOMO	FECHA Y HORA	09/11/2021 16:46:38	
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	koJABKeQCNoqhNoBomkMQA==	EV00MVGH	
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA	1/8



## 1.- OBJETO

## 2.- VALORACION

## 3.- CONCLUSIONES



## 1.- OBJETO

Este informe se realiza a petición del Área de Asistencia a Municipios, con el fin de valorar los terrenos de la parcela nº 153 del polígono 13, en el término municipal de Martos. Según los datos facilitados:

### TÉRMINO MUNICIPAL DE MARTOS

POLIGONO	PARCELA	CULTIVO	SUPERFICIE (M2)
13	153	Olivar seco	6.279



## 2.- VALORACION

Para la parcela se aplican los criterios del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de Junio (última modificación 30 de Septiembre de 2015) y el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. Real Decreto 1492/2011 de 24 de Octubre. El suelo se valora como rústico. Se va a calcular por capitalización de la renta.

### Olivar adulto riego

El valor de la producción bruta anual de una Ha de olivar de estas características se calcula en este apartado:

Para determinar el precio de la aceituna nos basamos en el precio del Kg. del aceite: El kilogramo del aceite se considera 3,078 €, según los datos recogidos de poolred, (Sociedad del Mercado de Futuro del Aceite de oliva). Además se tendrá en cuenta la subvención que recibe el agricultor por el pago único, que para esta zona se estima en 250 €/Ha. Para estas fincas se considera un rendimiento bruto de 21%. La pérdida por rendimiento industrial es de 3%.

$$(3,078 \text{ €.)} \times 0,18 = 0,55 \text{ €/Kg.}$$

Se considera que una finca de una hectárea de estas características produce 2.500 Kg.

$$2.500 \text{ Kg./Ha.} \times 0,55 \text{ €/Kg.} = 1.375,00 \text{ €/Ha.}$$



Renta anual capitalizable

Se considera que los gastos suponen el 90 % de la producción. Por lo tanto la renta capitalizable es el 0,10 %

Renta anual capitalizable:  $1.375,00 \text{ €} \times 0,10 = 137,50 \text{ €}$ .

A este valor le incrementamos la subvención recibida por el pago único:  $137,50 + 250 = 387,50$

Renta anual capitalizable: 387,50 €.

Valor de la Ha.

Aplicamos la **Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural** (última modificación de 30 de Septiembre de 2015 del texto refundido de la Ley de suelo)

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 23, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

AÑO 2.018	AÑO 2.019	AÑO 2.020	MEDIA
2,63	1,31	0,86	1,60



El Tribunal Supremo ha anulado parte del artículo 12 y el Anexo I del Reglamento de Valoraciones (coeficiente corrector por razón del cultivo).

$r1 =$  Tipo de interés del Banco de España = 0,016

El tipo de capitalización = 0,016

$V = R/r2 = 387,50 / 0,016 = 24.218,75 \text{ €/Ha.}$

En el siguiente apartado se va a considerar el factor de localización

$V_f = V \times FI$

$FI = U1 \times U2 \times U3$

$V_f =$  Valoración final

$FI =$  Factor de localización

$U2 = 1$

$U3 = 1$

$U1 = 1 + [P1 + P2/3] / 1.000.000$

$P1 =$  número de habitantes a menos de 4 Km. de distancia

$P2 =$  número de habitantes  $> 4$  Km. y  $< 40$  Km.

$P1 = 24.343$

$P2 = 268.412$



$$U1 = 1 + [24.343 + 268.412/3] 1/1.000.000 = 1 + 0,113813666 = 1,113813666$$

$$Vf = 24.218,75 \times 1,113813666 = 26.975,17 \text{ €/Ha.}$$

$$\text{Valor m}^2 = 2,70 \text{ €.}$$

### CUADRO RESUMEN VALORACIÓN

SUPERFICIE (M2)	VALOR UD. (€.)	VALOR
6.279	2,70	16.953,30

7

**Servicios Municipales**  
 Diputación Provincial de Jaén  
 Plaza de San Francisco, 2 – 23071 Jaén  
 Tel. 953 248 000 Fax. 953 248 016  
 C-e.: smunicipales@promojaen.es  
[www.dipujaen.es](http://www.dipujaen.es)

Url de Verificación: <https://verifirma.dipujaen.es/code/koJABKeQCNoqhNoBomkMQA==>

FIRMADO POR	MANUEL AGUDO LOZANO - EL INGENIERO AGRÓNOMO	FECHA Y HORA	09/11/2021 16:46:38
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	EV00MVGH	PÁGINA 7/8
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		



### 3.- CONCLUSIONES

A petición del Área de Asistencia a Municipios, se han valorado los terrenos de la parcela nº 153 del polígono 13, en el término municipal de Martos. El valor total de dichos terrenos según se ha desarrollado en los apartados anteriores asciende a la cantidad de DIECISEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRÉS EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS (SON 16.953,30 €.)

