

PAROVESA S.L.

*El contenido de este documento ha sido sometido a un proceso de seudonimización de datos en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento Europeo de Protección de Datos (2016/679)



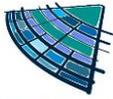
ANEJO 11

PROPIEDAD DE LOS TERRENOS



ÍNDICE

1.	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	1
2.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y EXPROPIACIONES	1
3.	VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES A OBTENER.....	3
4.	CONCLUSIÓN	5



1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Las obras del "PROYECTO DE EJECUCIÓN PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LAS CALLES RICARDO LOSTAO, HUERTOS Y DIPUTACIÓN DEL MUNICIPIO DE NOVILLAS", se sitúan en el municipio de Novillas (Zaragoza), siendo el emplazamiento de la actuación las calles Ricardo Lostao, Huertos y Diputación.

Se trata de **tres vías urbanas** situadas en el centro del municipio, próximas al río Ebro.

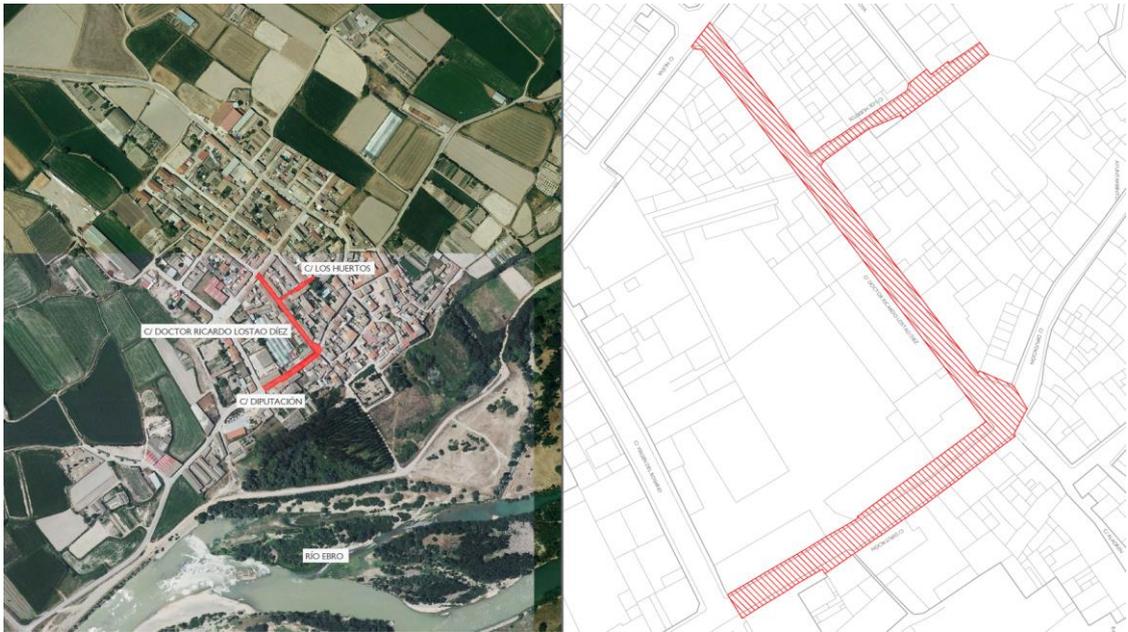


Ilustración 1 Situación y Emplazamiento

El suelo que ocupa el trazado de las calles objeto del presente proyecto queda calificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Novillas (Plano PO.3) como Sistema General de Comunicaciones, ajustándose los límites de la actuación a las alineaciones establecidas en dicho Plan.

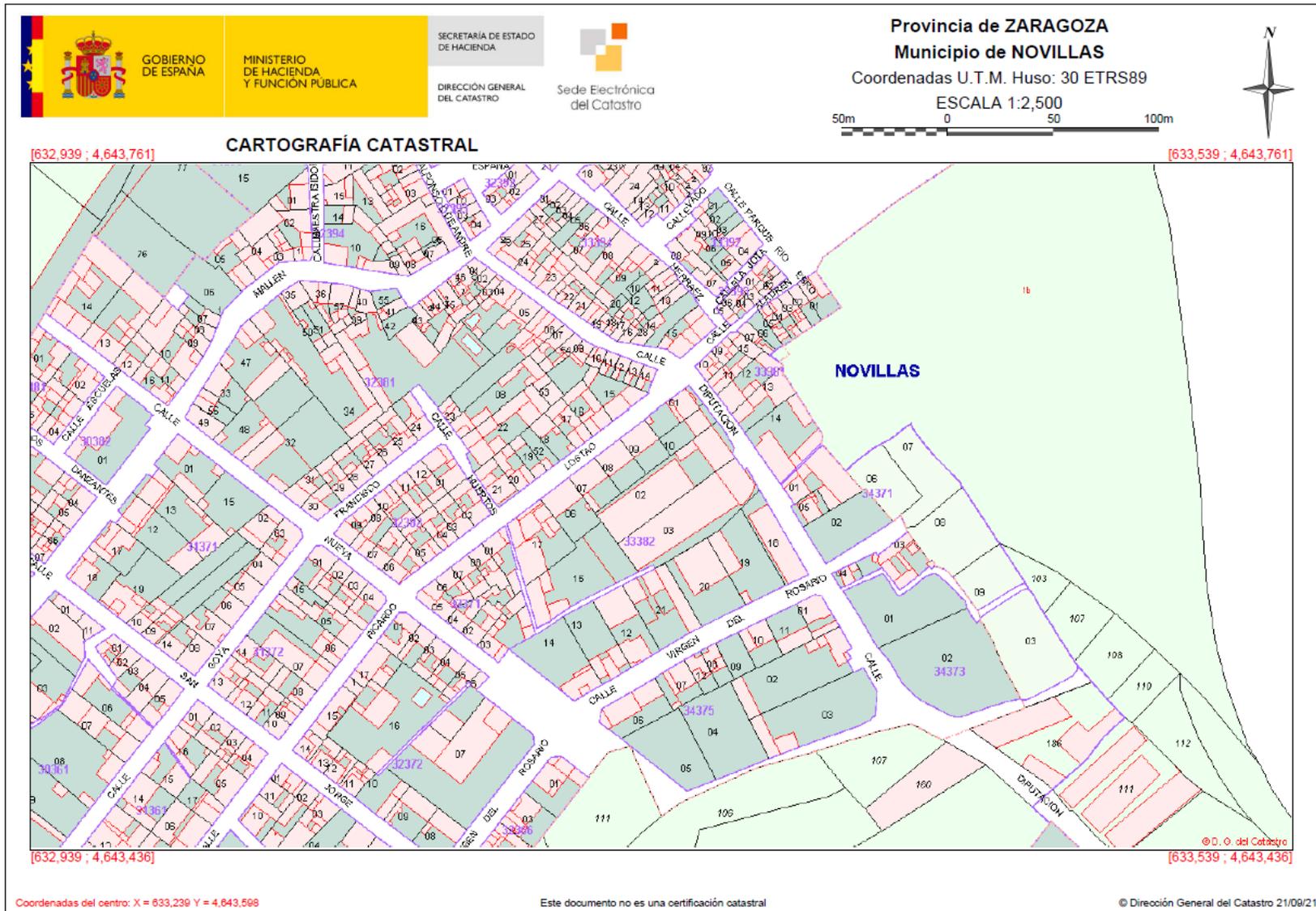
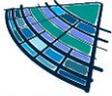
2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y EXPROPIACIONES

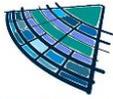
Las tres vías urbanas que conforman el ámbito de actuación del proyecto **pertenecen al dominio público, siendo su titular el Ayuntamiento de Novillas**, no obstante, derivado del planeamiento, al ajustarse los límites de la actuación a las alineaciones establecidas, se afecta a cuatro parcelas de propiedad privada en la Calle Diputación.

Catastralmente, las parcelas afectadas se corresponden con las siguientes Referencias Catastrales:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

El plano catastral en el que se encuentra el ámbito de actuación es el que se muestra a continuación.





Vistas las zonas afectadas por la alineación en las parcelas anteriormente relacionadas, las superficies afectadas para cada parcela son las siguientes:

- Parcela con Ref. Catastral xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: **29,61 m²**
- Parcela con Ref. Catastral xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: **31,84 m²**
- Parcela con Ref. Catastral xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: **46,24 m²**
- Parcela con Ref. Catastral xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: **6,48 m²**

Previo a la ejecución de las obras contempladas en el presente proyecto, el Ayuntamiento de Novillas deberá tramitar el correspondiente expediente, a los efectos de obtener las superficies indicadas anteriormente.

Con independencia de que la obtención del suelo antes indicado viene a dar cumplimiento al Planeamiento General aprobado, se trata de una cuestión de utilidad pública y de interés social, en la medida en que se mejora de forma considerable la calidad urbana de los espacios públicos sobre los que se actúa, ello al obtener un vial de mayores y más adecuadas dimensiones.

Para las restantes superficies que integran el ámbito de actuación, derivado de su carácter demanial y coincidiendo el promotor de las obras contempladas en el presente proyecto, con la Administración pública titular de los bienes, no es necesario efectuar ninguna alteración en relación con la titularidad de los terrenos.

Además, la ejecución de las obras no supone una desafección de los bienes sobre los que se emplazan, por lo que seguirán sirviendo al uso público que tienen asignado.

3. VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES A OBTENER

La valoración se realiza con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y al régimen de valoraciones del suelo.

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 establece en su artículo 34 que las valoraciones de suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuanto tengan por objeto, entre otros, la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

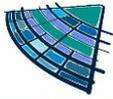
Así mismo, en el artículo 42 se establece el régimen de las expropiaciones por razón de ordenación territorial y urbanística: La aprobación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación. La delimitación espacial de un ámbito para la realización de actuaciones sobre el medio urbano, sea conjunta o aislada, comporta la declaración de utilidad pública o, en su caso el interés social, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación.

Se trata, en este caso, de una valoración de un suelo edificado en el suelo urbanizado, por lo que el valor de tasación se establecerá conforme al apartado 2 del artículo 37 de la mencionada Ley, siendo el superior de los siguientes:

- 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.
- 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.

MÉTODO DE COMPARACIÓN

El método de comparación está basado en el principio de sustitución o de equivalencia funcional, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características que se puedan considerar sustitutivos de aquel. Es un método directo de obtención del valor de mercado por síntesis de los precios de mercado de otros inmuebles similares, comparables o equivalentes funcionalmente. Es decir, es



el valor que se obtiene por comparación con otros bienes de igual naturaleza según su destino, y de características análogas, cuyo valor y precio es previamente conocido y sobre el que se aplican unos coeficientes correctores de homogeneización en función de una serie de cualidades. En definitiva, su fundamento consiste en comparar el activo inmobiliario objeto de tasación con otros inmuebles llamados testigos. La comparación se realiza basándose en uno o varios signos externos, estableciéndose una relación de proporcionalidad entre las cualidades de los testigos y la del activo objeto de tasación.

Para la aplicación del método de comparación se ha efectuado un estudio previo de mercado relativo a los inmuebles existentes en la zona, que por su localización y tipología sean comparables con el que es objeto de tasación.

Se han tenido en cuentas las siguientes cualidades de valor y características propias en el proceso de homogeneización.

- Mercado real: El precio de las ofertas se ha reducido en un 5% sobre el precio de venta, por ser la diferencia aproximada que existe entre el mercado real y el aparente en operaciones de contado tras una posible negociación.
- Ubicación: Todos los testigos considerados se han localizado en un entorno inmediato.

Según el artículo 6 del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, en el suelo urbanizado, la valoración de las edificaciones y construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

FUENTE	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	PRECIO OFERTADO (€)	POSIBLE COMPRA (€)	COEF. UBICACIÓN	COEF. ANTIGÜEDAD	COEF. CONSERVACIÓN	PRECIO (€/m2)
Idealista	xxxxxxxxxxxx	195	43.000,00	40.850,00	0,75	0,98	0,70	108,31
Idealista	xxxxxxxxxxxx	154	109.000,00	103.550,00	1,20	0,97	0,50	391,79
Idealista	xxxxxxxxxxxx	199	90.000,00	85.500,00	0,50	0,98	0,70	147,35
Idealista	xxxxxxxxxxxx	135	7.400,00	7.030,00	0,75	1,00	1,00	39,16
Idealista	xxxxxxxxxxxx	199	99.000,00	94.050,00	1,00	1,01	0,70	334,26
Idealista	Pxxxxxxxxxxxx	194	60.000,00	57.000,00	0,50	0,98	0,70	100,72
							PROMEDIO	186,93

En función de todos estos factores, resulta un valor medio de 186,93 €/m2.

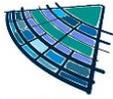
MÉTODO RESIDUAL

Conforme al artículo 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 se aplica el método residual recogido en el apartado 1, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

- a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística. 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.

Por ello,

$$Vs = E \times Vrs$$



Siendo:

Vs = valor residual del suelo en la hipótesis de edificio terminado.

E = edificabilidad en m²/m². En este caso se considera como uso y edificabilidad de referencia 0,75 m²/m² (E) de uso característico residencial.

Vrs = valor de repercusión del suelo en €/m² edificable del uso considerado.

Para determinar el valor de repercusión del suelo se aplica el método residual estático, sin consideración de la edificación existente, aplicando la siguiente fórmula:

$$Vrs = Vv/k - Vc$$

Siendo:

Vv = valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliarios acabado, en €/m² edificable.

El precio medio del valor tasado de vivienda libre en Zaragoza en el segundo trimestre de 2021 es de 1.283,60€/m² según los datos publicados por el Ministerio de Fomento.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales; se considera un valor de 1,40.

Vc = valor de la construcción en €/m² 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.

Coste de ejecución material (€/m ²)	554,00	
Gastos generales	13,00%	72,02
Beneficio Industrial	6,00%	33,24
Honorarios	10,00%	55,40
Impuestos y tasas	7,00%	38,78
Vc (€/m ²)	753,44	

De ello resulta:

$$Vrs = 1.283,60/1,40 - 753,44 = 163,42 \text{ €/m}^2$$

Por lo que:

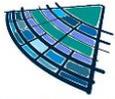
$$Vs = 0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 163,42 \text{ €/m}^2 = 122,56 \text{ €/m}^2$$

Por ello, se concluye que la tasación del bien por el método de valoración del suelo por el método residual estático arroja un valor inferior al obtenido por la tasación conjunta de suelo y edificación por el método de comparación, debiendo emplearse para el pago del justiprecio la valoración obtenida por el método de comparación, que resulta ser para cada finca:

- Parcela con Ref. Catastral xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: **5.535,04 €**
- Parcela con Ref. Catastral xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: **5.951,89 €**
- Parcela con Ref. Catastral xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: **8.643,70 €**
- Parcela con Ref. Catastral xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: **1.211,31 €**

4. CONCLUSIÓN

Por todo cuanto antecede, el **titular** de las vías que forman parte del ámbito de actuación es el **Ayuntamiento de Novillas**, siendo estos terrenos **bienes de dominio público**, que quedarán tras la ejecución de las obras afectos al uso público que inicialmente se les atribuye, **debiendo tramitarse el correspondiente**



expediente a los efectos de obtener el suelo de titularidad privada que se ve afectado por la ejecución del proyecto, ello en desarrollo de la alineación contemplada en el Plan General de Ordenación Urbana de Novillas y al tratarse de una actuación de utilidad pública y de interés social.

OCTUBRE 2021

PAROVESA INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y SERVICIOS, S. L.

EL AUTOR DEL PROYECTO

Consta la firma

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ingeniero de Caminos, Canales y

Puertos N.º de colegiado xxxxxxx