

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

PARCELA 4739701WM8843N
AVENIDA NUMANCIA Nº43. CALAHORRA

ÍNDICE

DOCUMENTO A: MEMORIA	1
0.- ANTECEDENTES.....	2
1.- CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA EXPROPIACIÓN.....	2
2.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS A EXPROPIAR.....	3
2.1.- SITUACIÓN. parcela afectada. afección y SUPERFICIES.....	3
2.2.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.....	4
2.3.- TERRENOS EDIFICADOS.....	4
3.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS.....	5
3.A.- NORMATIVA APLICABLE.....	5
3.B.- FECHA DE VALORACIÓN.....	5
3.C.- CRITERIOS DE VALORACIÓN de los inmuebles.....	5
3.D.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS QUE DEBEN ELIMINARSE O EXTINGUIRSE A CONSECUENCIA DE LA EXPROPIACIÓN.....	8
4.- DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO.....	9
5.- CONCLUSIÓN.....	9
DOCUMENTO B: PARCELA AFECTADA, JUSTIPRECIO	10
DOCUMENTO C: RELACIÓN PROPIETARIOS E INTERESADOS. NATURALEZA Y CUANTÍA DE SUS DERECHOS	12
1.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS. NATURALEZA DE SUS DERECHOS.....	13
DOCUMENTO D: JUSTIPRECIO A PERCIBIR POR LOS AFECTADOS	14
1.- JUSTIPRECIO A PERCIBIR POR LOS AFECTADOS.....	15
DOCUMENTO E: CONSTRUCCIONES EXISTENTES	16
DOCUMENTO F: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	24
LISTA DE PLANOS:.....	24
ANEXO I: DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL INMUEBLE	25
1.- METODOLOGÍA.....	26
2.- VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO.....	27
2.A.- DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD, E _i	27
2.B.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DE VRS _i	28
2.C.- DETERMINACIÓN DEL VALOR EN VENTA, V _v	29
2.D.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN, vc.....	32
2.E.- DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE K.....	34
2.F.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO.....	34
ANEXO II: MUESTRAS DE VALOR EN VENTA	36
ANEXO III: DOCUMENTACIÓN	37

**DOCUMENTO A:
MEMORIA**

0.- ANTECEDENTES.

OBJETO: EXPROPIACIÓN PARCELA 4739701WM8843N.

SITUACIÓN: AVENIDA NUMANCIA Nº43. CALAHORRA

Técnico Redactor: Jesús Ramos Martínez, Arquitecto.

Autor del Encargo: Excmo. Ayuntamiento de Calahorra.

PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN: PLAN GENERAL MUNICIPAL (PGM).
Aprobado definitivamente por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2020, BOR de 9 de marzo de 2021.

Este planeamiento fue objeto de una Modificación Puntual que afecta al ámbito de este proyecto, modificación que fue aprobada definitivamente por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2021, BOR de 16 de septiembre de 2021.

1.- CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA EXPROPIACIÓN.

Como se detallará más adelante, la parcela está calificada en el planeamiento vigente como DOTACIÓN PÚBLICA, dentro del SUELO URBANO CONSOLIDADO, no estando incluida en ninguna unidad de ejecución.

El art. 166 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR) establece para las DOTACIONES EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO lo siguiente:

"En suelo urbano consolidado los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales o dotaciones locales se obtendrán mediante expropiación o por ocupación directa."

Se ha optado por el Sistema de Expropiación, resultando procedente ésta en base a lo dispuesto en el art. 171.b de la misma Ley.

Esta expropiación se circunscribe a los inmuebles de titularidad privada.

El artículo 42.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (aprobado mediante Real Decreto-Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en adelante RDLS), establece que la expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de dicha ordenación, de conformidad con lo dispuesto en dicha Ley y en la Ley de Expropiación Forzosa (LEF). En cuanto al justiprecio, el artículo 43 de dicha norma

dispone que se fijará conforme a los criterios de valoración de esta ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta.

En el ámbito de la legislación autonómica sobre ordenación territorial y urbanística, la LOTUR, dedica sus artículos 152 y siguientes a la expropiación como sistema de actuación para el desarrollo urbanístico. Dentro de este régimen, el artículo 152.4 LOTUR permite la aplicación tanto del procedimiento individualizado como el de tasación conjunta.

Se ha optado por el procedimiento de tasación conjunta por tratarse de una actuación en suelo urbano consolidado en la que pueden verse afectadas varias propiedades registrales y varios propietarios de bienes y derechos, por lo que la tasación conjunta resulta más operativa desde el punto de vista de la economía procedimental -al concentrarse en una resolución única-, toda vez que los derechos de los propietarios y demás interesados en el procedimiento quedan así absolutamente salvaguardados.

En este sentido como se verá más adelante, el Proyecto de Expropiación ha documentado el interés legítimo que asiste a la empresa suministradora I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. Ello nos acredita que no puede concluirse con total certeza que la expropiación afecte a una única propiedad. En todo caso, debe señalarse que la adopción de un procedimiento de justiprecio individualizado o de tasación conjunta no tiene trascendencia alguna sobre la valoración de los bienes a expropiar ni en la defensa de los intereses de los sujetos expropiados.

2.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS A EXPROPIAR.

2.1.- SITUACIÓN. PARCELA AFECTADA. AFECCIÓN Y SUPERFICIES.

La situación de la Parcela se recoge en el plano I01 adjunto. En el plano adjunto I.02 se detalla el límite de la expropiación con indicación de sus coordenadas UTM y linderos.

Se incluye el siguiente cuadro resumen de la parcela afectada, reseñando dirección, referencia catastral y registral, y superficie afectada por la expropiación.

En el documento B siguiente se recoge ficha de la parcela afectada, y en el documento E documentación fotográfica de la misma.

DIRECCIÓN / REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRO M ² S	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRO M ² S	AFECCIÓN	SUPERFICIE EXPROPIACIÓN M ² S
AV NUMANCIA 43 4739701WM8843N	935,00	17.027	694,89	TOTAL	939,66
TOTAL					939,66

En el plano I.04 se recoge el plano parcelario del ámbito a expropiar.

2.2.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

El vigente PGM, considerando la Modificación Puntual antes reseñada, señala las siguientes determinaciones generales para la finca a expropiar.

SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:URBANO.
CATEGORÍA DEL SUELO: CONSOLIDADO.
CALIFICACIÓN DEL SUELO: EQUIPAMIENTO PÚBLICO.
OCUPACIÓN: 100%
ALTURA MÁXIMA: B + 3 - 15 metros.
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (E)¹: 4,00 m²/m²s

En el plano adjunto I.05 se reproduce el plano de ordenación urbanística de la zona.

2.3.- TERRENOS EDIFICADOS.

La parcela se encuentra ocupada por edificaciones en su práctica totalidad:

	REF. CATASTRAL	SUP. CONSTRUIDA (Según catastro) m ²	SUP. CONSTRUIDA (Según medición) m ²
AV. NUMANCIA 43	4739701WM8843N	833,00	844,88

Se trata de un conjunto edificado de carácter industrial vinculado a la actividad agrícola, con acceso actualmente por el lateral oeste. Consta de un pabellón principal, ejecutado, según la documentación recabada, en dos fases, ocupando todo el frente a la Avenida de Numancia. En el fondo, lindero sur, existe un patio con pequeñas construcciones auxiliares. En una de ellas ubicada en la esquina sureste se alberga un transformador.

En el documento E se incluye descripción y reportaje fotográfico de estas construcciones.

¹ Derivado de los parámetros anteriores.

3.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS.

Para la definición de los derechos de los afectados se utilizarán las certificaciones registrales, la documentación catastral y las mediciones efectuadas sobre la cartografía municipal.

En lo referente a las superficies se dará prevalencia al resultado de estas mediciones de la realidad física sobre los títulos de propiedad o los datos catastrales, aplicando por analogía lo señalado en el art. 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, RD 3288/1978.

3.A.- *NORMATIVA APLICABLE.*

La principal normativa a considerar es la siguiente:

- 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, (RDLS).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, (RVLS).
- Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, (LOTUR).
- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa. (LEF).
- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa. (REF).

3.B.- *FECHA DE VALORACIÓN.*

La fecha de valoración será la de redacción del proyecto de expropiación, es decir 21 de febrero de 2022.

3.C.- *CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES.*

Los criterios de valoración serán los recogidos en el RDLS.

En primer lugar se ha de analizar lo dispuesto en la Disposición Transitoria 3ª de ese RDLS, por si hubiera lugar a la aplicación de lo dispuesto en su apartado 2:

Disposición transitoria tercera. Valoraciones.

1. Las reglas de valoración contenidas en esta ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

2. Se exceptúan de la aplicación de las reglas de valoración previstas en esta ley, exclusivamente los terrenos en los que, a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, concurren de forma cumulativa las tres circunstancias siguientes:

a) Que formasen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados² para los que el planeamiento hubiera establecido las condiciones para su desarrollo.

b) Que existiese una previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento, o en la legislación de ordenación territorial y urbanística.

c) Que en el momento a que deba entenderse referida la valoración, no hubieran vencido los plazos para dicha ejecución o, si hubiesen vencido, fuese por causa imputable a la Administración o a terceros.

Dichos terrenos se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo.

Los terrenos incluidos en esta expropiación se encuentran categorizados por el actual planeamiento como de Suelo Urbano Consolidado, pero se hace preciso analizar la clasificación y categorización previa de estos terrenos, dada por el planeamiento vigente a la entrada en vigor de la Ley 8/2007 (1 de julio de 2007).

En esa fecha estaba vigente un Plan General Municipal (PGM06) aprobado definitivamente el 10 de noviembre de 2006, BOR 25 de enero de 2007.

En él la parcela de referencia se encontraba en la siguiente situación urbanística, según se detalla en los planos G-3.2 y O-1.3:



² La jurisprudencia considera equiparables a los suelos urbanos no consolidados.



Detallando para la parcela:

	SUPERFICIE M ² S	CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	CALIFICACIÓN ZONA VERDE PÚBLICA
4739701WM8843N	939,66	URBANO	CONSOLIDADO	

La parcela no se incluyó en ningún ámbito de gestión.

No se dan por tanto los requisitos recogidos en la citada Disposición Transitoria 3ª del RDLS, por lo que serán de aplicación las reglas de valoración contenidas en este Real Decreto.

Para aplicar esas reglas es fundamental determinar si la parcela se encuentra al momento de valoración en situación de SUELO URBANIZADO o en situación de SUELO RURAL, según se determina por el art. 21 del RDLS.

Para ello se precisa analizar el desarrollo urbanístico de la parcela afectada.

Se considera que esta parcela, está legalmente integrada en la malla urbana propia del núcleo de Calahorra, y tiene instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes en ellas, y que por tanto cumplen los requisitos exigidos en los apartados 3 y 3.b del art. 21 del RDLS:

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:

...
b) *Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*

Se puede por tanto considerar que la parcela se encuentra en situación de SUELO URBANIZADO.

Las valoraciones se realizarán según lo determinado en el Título V del RDLS, en concreto según el art. 37 Valoración en el Suelo Urbanizado.

Finalmente se ha de reseñar que no se considera procedente la aplicación del art. 38 "Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización", dado que la parcela se valorará de acuerdo a la situación urbanística derivada de la aplicación del planeamiento aprobado en diciembre de 2020, que contemplaba un aprovechamiento lucrativo para la misma, en tanto que la situación derivada de la modificación de ese planeamiento -aprobada en diciembre del mismo año-, no contempla un aprovechamiento lucrativo, es decir que el valor del suelo en su situación de origen es superior al que le corresponderá una vez terminada la actuación.

3.D.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS QUE DEBEN ELIMINARSE O EXTINGUIRSE A CONSECUENCIA DE LA EXPROPIACIÓN.

NO se tiene constancia de arrendamientos de la parcela afectada por la expropiación.

Sí existe una aparente cesión de uso -ver documento Anexo III-, de un transformador a favor de una compañía eléctrica.

En todo caso, según los artículos octavos de la Ley de Expropiación Forzosa y de su Reglamento, la expropiación extinguirá todas las cargas y derechos anteriores sobre el bien expropiado, que se convierten en derechos sobre el justo precio, salvo en el caso de arrendamientos, valorando el inmueble en su conjunto y -si finalmente se pusieran de manifiesto esas cargas o derechos-, consignando su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados, según permite el art. 35.4 de la RDLS.

En lo que respecta al citado transformador, al margen de que la documentación de cesión del mismo puede no tener el sustento jurídico suficiente, se considera que, dada la necesidad de suministro de energía eléctrica para el futuro desarrollo del

equipamiento público, deberá procederse a la reubicación del mismo, por lo que no procede indemnización alguna a su titular.

4.- DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO.

Conforme a la legislación vigente el justiprecio se determinará como la suma del valor de los inmuebles y de los bienes y derechos afectados por la expropiación.

En el Anexo I se determina el valor de la parcela -considerando su situación básica de Suelo Urbanizado -, valor al que se añade el 5% de premio de afección, por aplicación del art. 47 de la Ley de Expropiación Forzosa, resultando:

<u>DIRECCIÓN / REFERENCIA CATASTRAL</u>	<u>VALOR</u>	<u>PREMIO AFECCIÓN</u>	<u>TOTAL</u>
AV NUMANCIA 43 4739701WM8843N	132.153,78 €	6.607,69 €	138.761,47 €

5.- CONCLUSIÓN

No existiendo otras circunstancias que contribuyan a explicar los acuerdos que se proponen, se concluye la presente memoria.

26 de mayo de 2022

Fdo: Jesús Ramos Martínez
Arquitecto

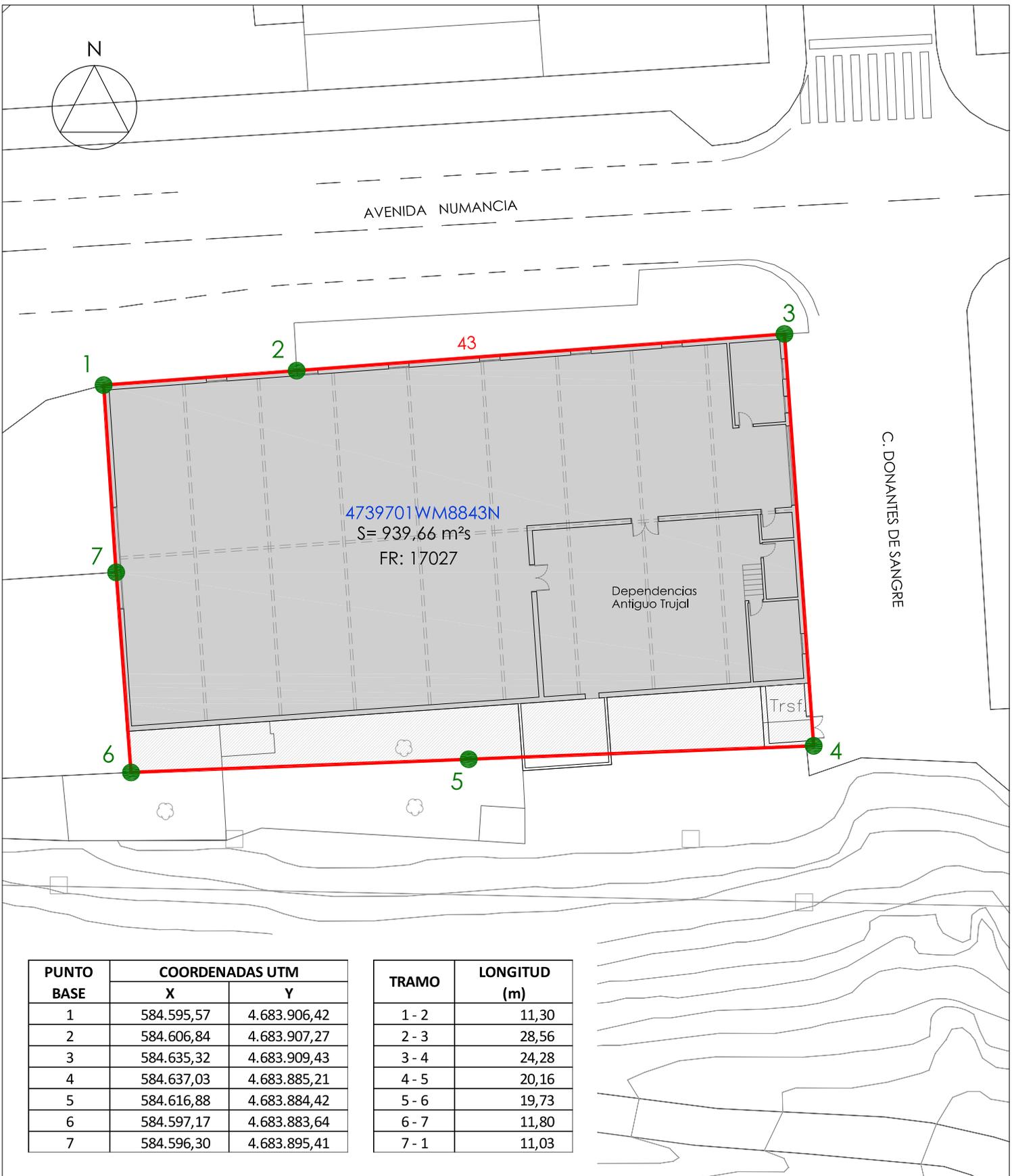
DOCUMENTO B:
PARCELA AFECTADA, JUSTIPRECIO.

PARCELA ÚNICA

DIRECCIÓN	AV NUMANCIA nº 43
REFERENCIA CATASTRAL	4739701WM8843N
FINCA REGISTRAL. REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAHORRA.	17.027
DESCRIPCIÓN	Parcela clasificada como SUELO URBANO CONSOLIDADO. En ella existen un pabellón industrial que ocupa todo el frente a la avenida de su situación, dejando un zona libre de edificación en la zona sur.
LINDEROS	NORTE: Avenida Numancia. SUR: Sector Cidacos. ESTE: Calle Donantes de Sangre, hoy terrenos calificados como equipamiento público. OESTE: Sector Cidacos.
CARGAS	SIN CARGAS.
SUPERFICIES AFECTADAS POR LA EXPROPIACIÓN	
SUPERFICIE SUELO	939,66 m ² , según medición, lo que supone la totalidad de la parcela.
SUPERFICIE CONSTRUIDA	844,88 m ² , según medición, lo que supone la totalidad de las construcciones existentes en la parcela.
VALOR DEL SUELO	132.153,78 €
VALOR EDIFICACIONES U OTROS ELEMENTOS	0,00 €
VALOR TOTAL	132.153,78 €
PREMIO DE AFECCIÓN	6.607,69 €
JUSTIPRECIO	138.761,47 €

La determinación gráfica de la parcela se corresponde con la totalidad del ámbito delimitado en los planos I.02 e I.04 adjuntos.

TITULAR: COOPERATIVA AGRÍCOLA SANTOS MÁRTIRES.



PUNTO BASE	COORDENADAS UTM	
	X	Y
1	584.595,57	4.683.906,42
2	584.606,84	4.683.907,27
3	584.635,32	4.683.909,43
4	584.637,03	4.683.885,21
5	584.616,88	4.683.884,42
6	584.597,17	4.683.883,64
7	584.596,30	4.683.895,41

TRAMO	LONGITUD (m)
1-2	11,30
2-3	28,56
3-4	24,28
4-5	20,16
5-6	19,73
6-7	11,80
7-1	11,03



EXPROPIACIÓN DE PARCELA 4739701WM8843N AV/NUMANCIA 43

AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

MAYO 2022

Parcela
R.C. 4739701WM8843N
SUPERFICIE AFECTADA: 939,66m²

ESCALA
E: 1 / 300
E: 1 / 4.000

**DOCUMENTO C:
RELACIÓN PROPIETARIOS E INTERESADOS.
NATURALEZA Y CUANTÍA DE SUS DERECHOS**

1.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS. NATURALEZA DE SUS DERECHOS

Se han recabado los títulos de propiedad de la parcela, así como las inscripciones registrales de los mismos.

El titular lo es en Pleno Dominio (PR), reseñando su domicilio a efectos de notificaciones. En el Anexo III se adjunta certificación registral.

PARCELA	TITULAR	%	TIPO
AV. NUMANCIA Nº43 4739701WM8843N	COOPERATIVA AGRÍCOLA SANTOS MÁRTIRES.	100	PR

TITULAR DNI/CIF	DOMICILIO
COOPERATIVA AGRÍCOLA SANTOS MÁRTIRES. F-26.006.890	Barrio de la Estación s/n. 26500, CALAHORRA

Como se ha adelantado en el inmueble de un transformador de energía eléctrica, operado por i-DE, Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U., del Grupo Iberdrola. No consta inscrito derecho de propiedad alguno. Se ha aportado documentación que se incluye en el Anexo III. Se deberá notificar a esa entidad la tramitación del presente proyecto.

INTERESADO DNI/CIF	DOMICILIO
i-DE, REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. A-95.075.578	Carretera Laguardia, nº 91. 26009, LOGROÑO

**DOCUMENTO D:
JUSTIPRECIO A PERCIBIR POR LOS
AFECTADOS**

1.- JUSTIPRECIO A PERCIBIR POR LOS AFECTADOS.

Obtenido el justiprecio total de los bienes expropiados, éste se ha de abonar al titular del inmueble. Resulta el siguiente importe, que incluye el 5% de premio de afección:

TITULAR	%	TIPO	JUSTIPRECIO A PERCIBIR
COOPERATIVA AGRÍCOLA SANTOS MÁRTIRES	100	PR	138.761,47 €

Como se ha expuesto en la memoria, según los artículos octavos de la Ley de Expropiación Forzosa y de su Reglamento, la expropiación extinguirá todas las cargas y derechos anteriores sobre el bien expropiado, que se convierten en derechos sobre el justo precio.

**DOCUMENTO E:
CONSTRUCCIONES EXISTENTES**

PARCELA AV. NUMANCIA N° 43

4739701WM8843N

DESCRIPCIÓN GENERAL: En la parcela existe un pabellón de planta rectangular que ocupa todo el frente de la parcela a la Avenida Numancia, con una longitud de 39,86 metros y un fondo de 20,41 metros, dejando libre de edificación una franja de terreno al sur, en la que se ubican algunas construcciones auxiliares. En una de estas construcciones auxiliares se ubica un transformador eléctrico.

El pabellón está ejecutado con muros de carga perimetrales y cubierta a dos aguas, con cumbrera paralela a la Avenida Numancia, en la que se distinguen dos tipos de materiales de cobertura, fibrocemento al oeste y chapa plegada prelacada al este, contando en ella con algunos lucernarios. La estructura de la cubierta se conforma con cerchas metálicas trasversales y correas también metálicas.

La fachada cuenta con revestimiento de mortero de cemento pintado, carpintería metálica en ventanas y portón de acceso.

Interiormente los muros de fachada se encuentran igualmente revestidos con mortero y pintados, y cuenta con solera de hormigón. Los faldones de cubierta cuentan por el interior con paneles aislantes. Las carpinterías interiores son de madera.

La zona oeste del pabellón se encuentra totalmente diáfana, en tanto que en la este existen una serie de compartimentaciones, que albergaron la instalación de un trujal. Parte de estas compartimentaciones se encuentran cubiertas por un forjado horizontal, al que no se tiene acceso. En la zona este se genera un semisótano de dimensión interior 4,90 * 3,10 metros.

En la actualidad la construcción cuenta exclusivamente con una instalación de alumbrado sencilla.

ELEMENTOS SINGULARES: Inexistentes.

USO Y ESTADO DE CONSERVACIÓN: En la construcción no se desarrolla en la actualidad actividad alguna, destinándose a almacén de aparataje antiguo de la cooperativa. Presenta en general el estado correspondiente a la antigüedad del edificio, con defectos, especialmente en las carpinterías y algunos de los forjados interiores, que pueden limitar su normal uso.

Se incluye a continuación reportaje fotográfico.



FACHADA OESTE



VISTA DESDE EL NOROESTE



VISTA DESDE EL NORDESTE



VISTA DE LA FACHADA ESTE, SE OBSERVA LA CONSTRUCCIÓN QUE ALBERGA EL TRANSFORMADOR.



VISTA DEL INTERIOR HACIA EL OESTE.



VISTA DEL INTERIOR HACIA EL ESTE, A LA DERECHA SE OBSERVAN LAS COMPARTIMENTACIONES QUE ALBERGABAN EL ANTIGUO TRUJAL.



VISTA DEL ANTIGUO TRUJAL.



ZONA AL ESTE DONDE SE GENERA UN SEMISÓTANO.

ANTIGÜEDAD: Del análisis de las ortofotos históricas y de la documentación localizada en el archivo municipal, se desprende que el pabellón actual es el resultado de distintas fases de construcción.

Así se aprecia en la ortofoto de 1956 la existencia de un pabellón de dimensiones más reducidas que el actual, cubierto con doble cubierta de dos aguas. En la fachada este actual se aprecia todavía el trazado de esa cubierta. En la ortofoto de 1977 se observa como se ha realizado una ampliación del pabellón inicial hacia el oeste, aparentemente modificando parte de la cubierta de ese pabellón inicial, que se cubre con la actual tipología de cubierta a dos aguas. Es en la del año 2000 cuando ya se observa la actual configuración de cubierta a dos aguas en su totalidad, tras modificar la inicial a cuatro aguas en la zona este.



ORTOFOTO AÑO 1956.



ORTOFOTO AÑO 1977.



ORTOFOTO AÑO 2000.

En el archivo municipal existe un expediente del año 1951 en el que se solicita *"poner un Molino de Piensos en esta localidad, para el servicios de sus asociados para instalarlo en los locales del Trujal de nuestra propiedad sita en la Avenida de Numancia nº 37"*. Se concede licencia de apertura a ese molino con fecha 29 de septiembre de ese año. En escritura aportada por la propiedad, del año 1955, se señala que *"con las licencias necesarias"* se ha concluido un edificio de 600 m². Ello significaría que en esa fecha la zona este del actual edificio -la que aparece en la ortofoto de 1956-, ya existiría y estaría en uso.

En un segundo expediente del año 1968 se solicita *"Ampliar una nave 196 m² y desmontar 284 m² de cubierto y volverlo a construir metálico"*. Sin embargo en esta ocasión no consta la concesión de licencia, puesto que el expediente contiene una solicitud a la Cooperativa de documentación complementaria, sin que conste el cumplimiento de ese requerimiento. Aparentemente pues la obra se ejecuta sin licencia, ampliando la nave hacia el oeste y sustituyendo parte de la cubierta del cuerpo preexistente, para darle la configuración con la que aparece en la ortofoto de 1977.

No se ha localizado expediente alguno en el que se conceda licencia para la modificación de la cubierta del resto de la zona este, modificación que aparece en la ortofoto del año 2000.

En resumen partiendo de la edificación existente en los años 50 del siglo pasado, que tendría una superficie de 600 m², y en la que consta tan sólo la licencia para instalar un molino de piensos, se realizó -presumiblemente a final de los años 60-, la sustitución parcial de su cubierta (284 m²), y su ampliación en 196 m², para finalmente -antes de finalizar el siglo XX-, proceder a la sustitución total de la cubierta.

DOCUMENTO F: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

LISTA DE PLANOS:

- I.01.-SITUACIÓN Y RELACIÓN CON LA CIUDAD.
- I.02.-DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ACTUACIÓN.
- I.03.-IMAGEN AÉREA DE LA ZONA DE ACTUACIÓN.
- I.04.-PARCELA AFECTADA.
- I.05. ORDENACIÓN SEGÚN PLAN GENERAL MUNICIPAL.



ESCALA: 1/5.000



CALAHORRA

EXPROPIACIÓN DE PARCELA 4739701WM8843N EN AV/NUMANCIA 43. CALAHORRA. LA RIOJA

PROMOTOR:
Ayuntamiento de Calahorra

SITUACIÓN Y RELACIÓN CON LA CIUDAD

ARQUITECTO:

PLANO Nº

1.01

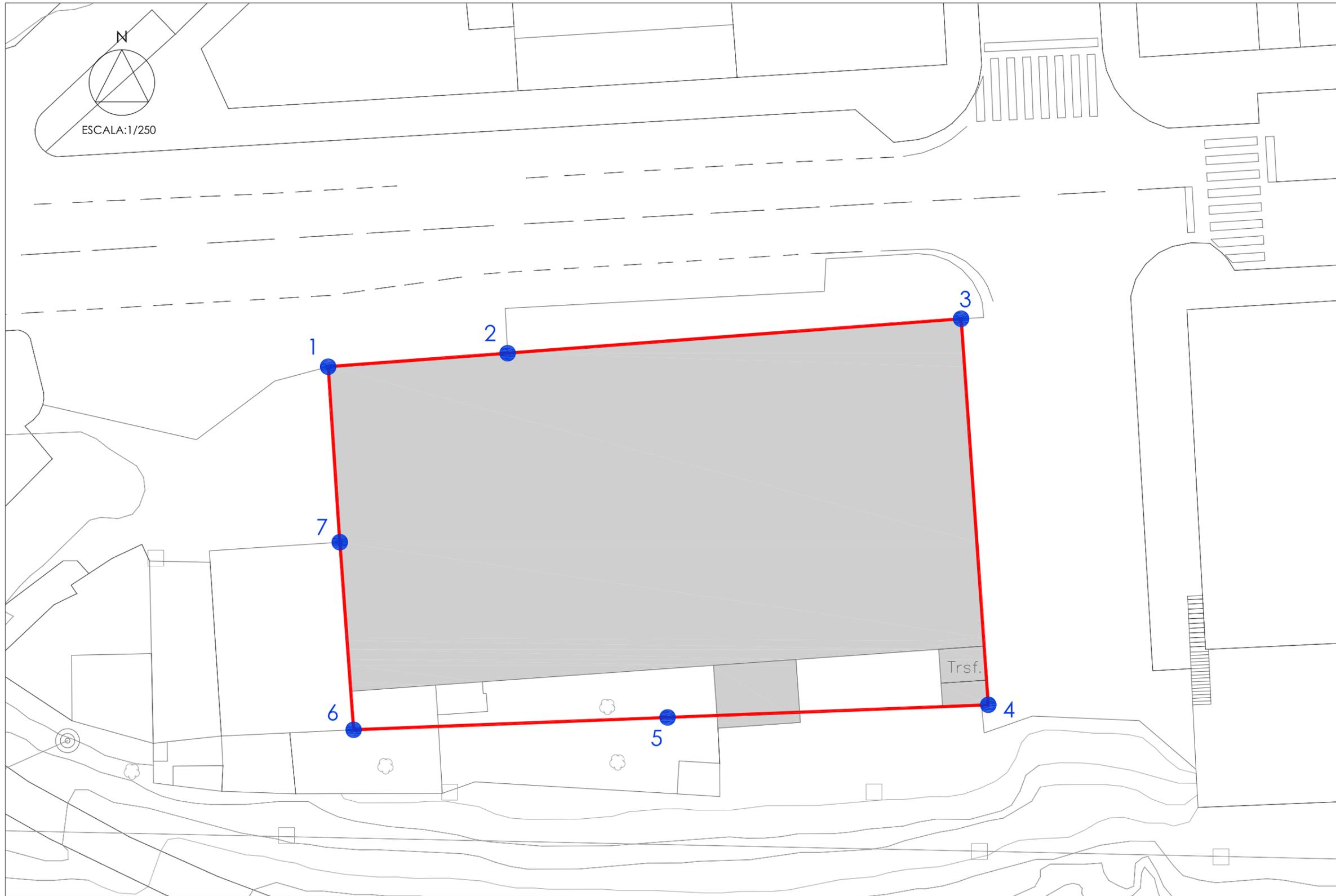
Escala:

1/5.000

jesús ramos-arquitectura. s.l.p.

JESÚS RAMOS MARTÍNEZ

MAYO 2022



DELIMITACIÓN DE LA PARCELA A EXPROPIAR

PUNTO BASE	COORDENADAS UTM	
	X	Y
1	584.595,57	4.683.906,42
2	584.606,84	4.683.907,27
3	584.635,32	4.683.909,43
4	584.637,03	4.683.885,21
5	584.616,88	4.683.884,42
6	584.597,17	4.683.883,64
7	584.596,30	4.683.895,41

TRAMO	LONGITUD (m)
1 - 2	11,30
2 - 3	28,56
3 - 4	24,28
4 - 5	20,16
5 - 6	19,73
6 - 7	11,80
7 - 1	11,03

EXPROPIACIÓN DE PARCELA 4739701WM8843N EN AV/NUMANCIA 43. CALAHORRA. LA RIOJA

PROMOTOR:
Ayuntamiento de Calahorra

MAYO 2022

ARQUITECTO:

JESÚS RAMOS MARTÍNEZ

jesús ramos-arquitectura. s.l.p.

PLANO Nº
1.02

Escala:
1/250



EXPROPIACIÓN DE PARCELA 4739701WM8843N EN AV/NUMANCIA 43.

CALAHORRA. LA RIOJA

PROMOTOR:
Ayuntamiento de Calahorra

ARQUITECTO:

jesús ramos-arquitectura. s.l.p.

PLANO Nº

1.03

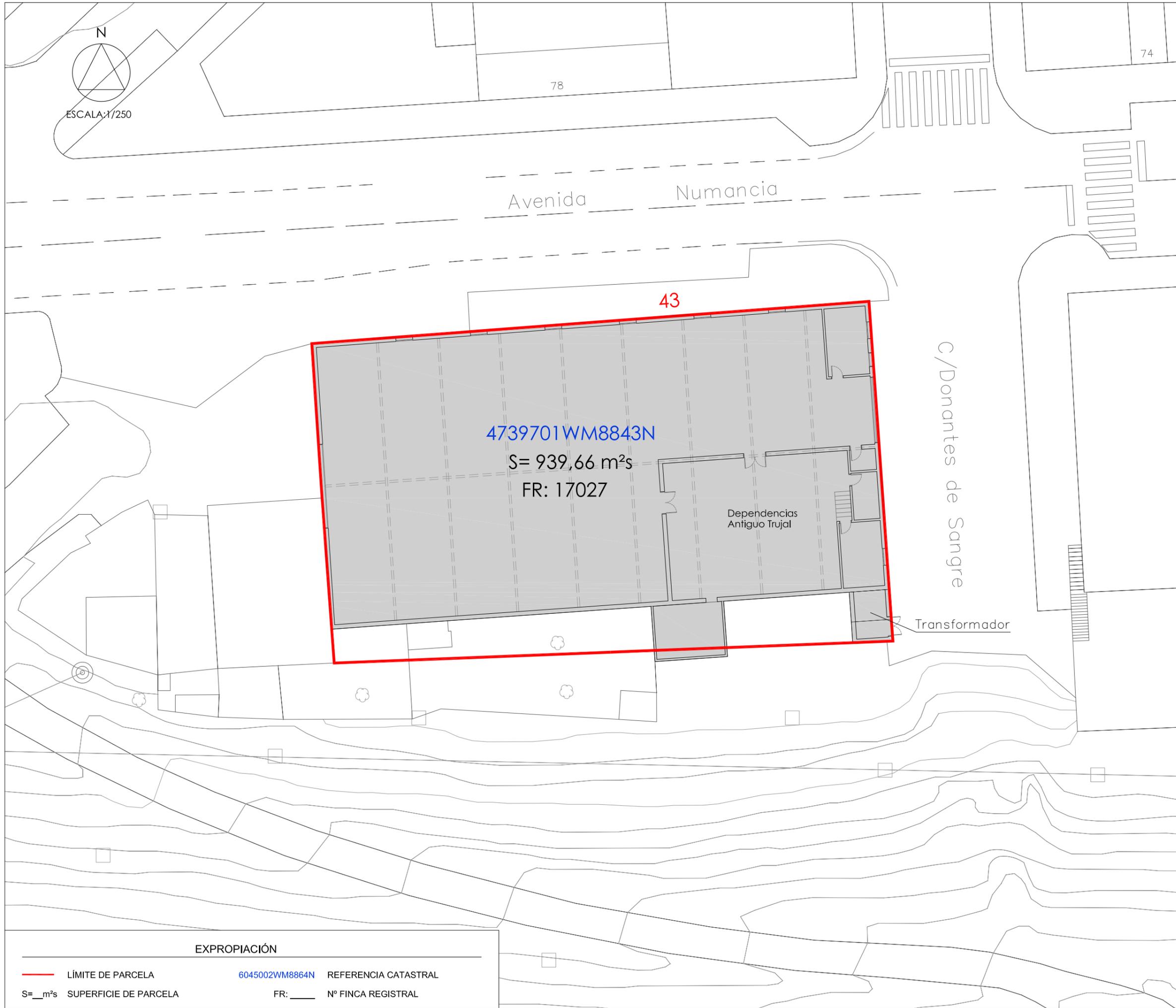
Escala:

1/500

IMAGEN AÉREA DE LA ZONA DE ACTUACIÓN

MAYO 2022

JESÚS RAMOS MARTÍNEZ



EXPROPIACIÓN			
	LÍMITE DE PARCELA	6045002WM8864N	REFERENCIA CATASTRAL
S= __m²s	SUPERFICIE DE PARCELA	FR: ____	Nº FINCA REGISTRAL

EXPROPIACIÓN DE PARCELA 4739701WM8843N EN AV/NUMANCIA 43.

CALAHORRA. LA RIOJA

PROMOTOR:
Ayuntamiento de Calahorra
MAYO 2022

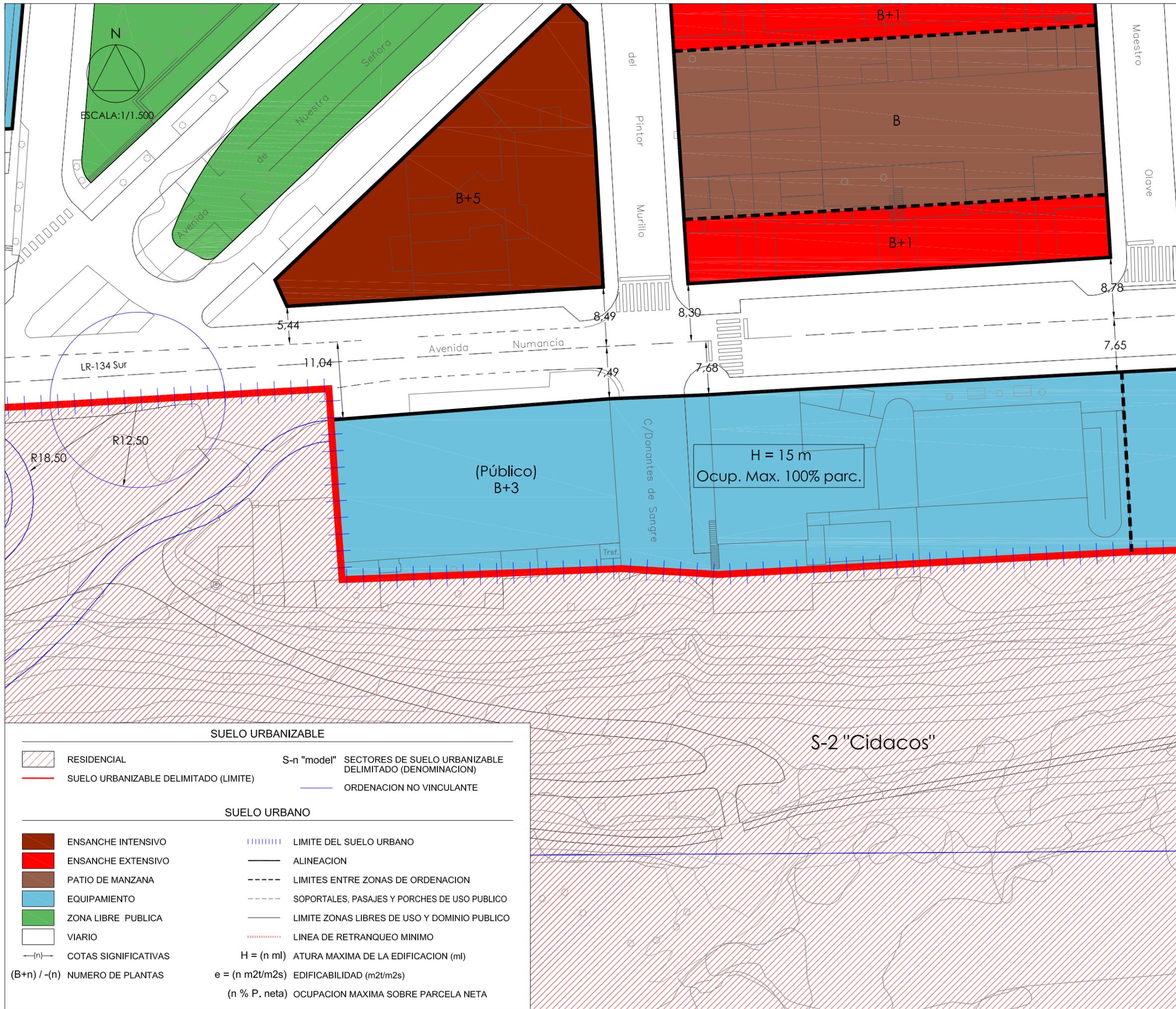
PARCELA AFECTADA

ARQUITECTO:

JESÚS RAMOS MARTÍNEZ

jesús ramos-arquitectura, s.l.p.

PLANO Nº
1.04
Escala:
1/250



EXPROPIACIÓN DE PARCELA 4739701WM8843N EN AV/NUMANCIA 43.

CALAHORRA. LA RIOJA

PROMOTOR:
Ayuntamiento de Calahorra

ORDENACIÓN SEGÚN PLAN GENERAL

ARQUITECTO:

jesús ramos-arquitectura. s.l.p.

PLANO Nº
1.05
Escala:
1/1.500

MAYO 2022

JESÚS RAMOS MARTÍNEZ

**ANEXO I:
DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL INMUEBLE.**

1.- METODOLOGÍA.

La determinación del valor del inmueble, dado que se considera se sitúa en suelo urbanizado, se realizará según lo dispuesto en el Capítulo IV del RVLS.

Como se ha expuesto la parcela se encuentra ocupada por edificaciones por lo que se analiza en primer lugar si las mismas se realizaron de acuerdo a la legalidad, pues en caso contrario no podrá ser tenidas en cuenta en la determinación del valor, según dispone el art. 5.2 del RVLS.

En los archivos municipales se han localizado dos expedientes de licencias, que se relacionan a continuación:

Parcela/Ref. Catastral	Elemento	Expediente	Año
AV. NUMANCIA 43 4739701WM8843N	Instalación Molino de Pienso	1246_3	1951
AV. NUMANCIA 43 4739701WM8843N	Ampliación de Nave	0853_4	1968

El primero no detalla las características de la construcción existente, limitándose a autorizar la apertura del molino.

El segundo no culmina con concesión de licencia, al no aportar la propiedad la documentación requerida.

En el Documento E se ha analizado la evolución constructiva del actual inmueble, que parte de una edificación existente en los años 50 del siglo pasado, que tendría una superficie de 600 m², y en la que consta tan sólo la licencia para instalar un molino de piensos. De esa construcción inicial -de la que no se ha localizado licencia de construcción-, parecen mantenerse exclusivamente los muros.

Posteriormente se realizó -presumiblemente a final de los años 60-, la sustitución parcial de su cubierta (284 m²), y su ampliación en 196 m², para finalmente -antes de finalizar el siglo XX-, proceder a la sustitución total de la cubierta, actuaciones todas ellas de las que no se tiene constancia de su autorización por licencia alguna.

En base a todo ello se ha de concluir que **la construcción actual no se ha ejecutado conforme a licencias municipales** -o las mismas no han sido localizadas ni aportadas-, por lo que no puede considerarse ajustada a la legalidad.

Considerando lo dispuesto en el citado art. 5.2 del RVLS -que en su apartado b señala que esas construcciones no ajustadas a la legalidad, no se computarán a efectos de tasación conjunta-, concordante con el art. 19.1 del mismo RVLS -que iguala a efectos de valoración el suelo no edificado con aquél en el que la edificación es ilegal-, resulta de aplicación el art. 22 del RVLS: *Valoración en situación del suelo urbanizado no edificado.*

2.- VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO.

Como se ha expuesto, al no encontrarse las edificaciones ajustadas a la legalidad, se ha de valorar el suelo aplicando lo dispuesto en el art. 22.1 del RVLS:

*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:*

$$VS = \sum Ei * VRSi$$

Siendo:

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

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

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

2.A.- DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD, Ei.

Se considera que la parcela es objeto de una operación de reforma, puesto que las determinaciones actuales han modificado el planeamiento previo para incrementar el Sistema General de Equipamiento en un Suelo Urbano Consolidado.

Por tanto para determinar el valor de Ei se estima de aplicación lo dispuesto a este respecto en el art. 25 del RVLS:

*El valor del suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se determinará de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de este Reglamento si el suelo no se encuentra edificado o si la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física, y de acuerdo con el artículo 23 de este Reglamento si el suelo se encuentra edificado o en curso de edificación. En este sentido, el método residual a que se refieren los artículos citados, **considerará exclusivamente los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen**, tal como se define en el apartado 2 del artículo 20 de este Reglamento*

Se ha de determinar por tanto el uso y la edificabilidad derivados de la situación anterior a la modificación del PGM, es decir en el documento aprobado en diciembre de 2020, según se detalla a continuación:

CALIFICACIÓN DEL SUELO: EQUIPAMIENTO PRIVADO.
OCUPACIÓN: 100%
ALTURA MÁXIMA: B + 2.
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (E)³: 3,00 m²t/m²s

³ Derivado de los parámetros anteriores.

Los usos admisibles en esta calificación de suelo se definen en el art. 221 de la normativa del PGM, que se reproduce a continuación:

Artículo 221. Equipamiento.

Los usos característicos son los relacionados con actividades culturales, institucionales, docentes, sanitarias, deportivas, centros de reunión y espectáculos, infraestructuras, y residencia de ancianos o infantil. Son usos compatibles:

- *Locales comerciales y tiendas, oficinas y consultorios y despachos. Hostelería (bares, restaurantes, etc...) que no podrá sobrepasar en ningún caso el 25% de la superficie útil total de la parcela en que se localicen.*
- *Almacenaje.*
- *Garaje o aparcamiento.*

La singularidad de los usos característicos, y lo inviable de su valoración por el método de comparación -al no poder encontrar comparable alguno en el municipio de Calahorra ni en municipios próximos de similares características-, hace necesario recurrir a los usos compatibles.

De entre ellos se han considerado los más adecuados, desde un punto de vista de rentabilidad económica, los siguientes:

PLANTA	USO	EDIFICABILIDAD
BAJA	COMERCIAL	$E_1 = 0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
ALZADAS	APARCAMIENTO	$E_2 = 2,25 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
TOTAL		$3,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$

El reparto de edificabilidad se justifica en que el uso comercial se limita en el artículo 221 citado al 25% del total, siendo esta limitación coherente con el desarrollo de este uso en planta baja, y con que ésta se destinaría en parte al acceso a las plantas superiores. Estas plantas superiores se destinarían a aparcamientos.

2.B.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DE VRSi.

VRSi se ha de calcular aplicando lo dispuesto en el art. 22.2 del RVLS, considerando los usos COMERCIAL y APARCAMIENTO:

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:

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

Siendo:

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.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

2.C.- DETERMINACIÓN DEL VALOR EN VENTA, VV.

Para la determinación del Valor en Venta se utiliza el método de comparación, siguiendo la metodología recogida en el art. 24 del RVLS.

Para ello se ha realizado un estudio de mercado, para determinar ese valor para los productos inmobiliarios de referencia.

1.- VALOR EN VENTA DEL USO COMERCIAL.

Como producto de referencial se ha considerado el de un local sin acondicionar para uso comercial, de entre 650,00 - 950,00 m² de superficie construida, por considerarlo como la tipología más adecuada las posibilidades edificatorias de la parcela.

Se han analizado 6 muestras que cumplen el mayor número posible de condiciones de entre las establecidas en el apartado 1 de ese art. 24 del RVLS.

En este estudio se han podido obtener datos de transacciones reales⁴ de los inmuebles, efectuadas en un período inferior a 1 año, que se relacionan a continuación.

	SITUACIÓN Ref. Catastral	VALOR EN VENTA	SUPERFICIE M ² T	VALOR UNITARIO €/M ² T
M1	CL CONSTITUCIÓN, 2 5244901WM8854S	67.500,00 €	53,00	1.273,58 €
M2	CL GALICIA, 1 4848304WM8844N	82.500,00 €	139,00	593,53 €
M3	CL GENERAL IRIARTE, 2 4946817WM8844N 4946823WM8844N	505.000,00 €	1.850,00	272,97 €
M4	CL JULIO LONGINOS, 53 5248701WM8854N	126.000,00 €	341,46	369,00 €
M5	CL RUIZ Y MENTA, 4 5546812WM8854N	60.000,00 €	93,00	645,16 €
M6	AV. VALVANERA, 54 5346720WM8854N	100.000,00 €	78,29	1.277,30 €

Se considera que estas muestras son comparables con el inmueble de referencia, dado que tienen una localización equiparable, tienen el mismo uso, configuración, tipología, parámetros urbanísticos y estado de conservación de la edificación que el producto de referencia. En ningún caso constan gravámenes o cargas.

En el caso de los locales comerciales se considera que su adquisición se realiza sobre local sin acondicionar, o con acondicionamiento a modificar, por lo que no se entra a considerar parámetros de calidad, antigüedad o estado de la construcción.

En base a lo dispuesto en el art. 24 del RVLS, se considera que se debe utilizar un parámetro a ponderar para conseguir una homogeneización de valores: la superficie de los locales, factor que se considera incide en el precio unitario, dado que, por regla general, a mayor superficie el valor unitario es menor, y a la inversa a menor superficie el unitario es mayor. Por ello se plantea corregir los valores antes citados con los siguientes coeficientes de homogeneización, teniendo en cuenta que el inmueble de referencia se ha definido con una superficie de 650,00 -950,00 m²:

SUPERFICIE M ²		CH. Superficie
	<100,00	0,80
100,00	250,00	0,85
250,00	400,00	0,90
450,00	650,00	0,95
650,00	950,00	1,00
950,00	1.250,00	1,05
1.250,00	1.650,00	1,10
1.650,00	2.150,00	1,15
	>2.150,00	1,20

⁴ En el Anexo II se incluyen las referencias a los documentos notariales.

Con ello resulta:

	VALOR VENTA €/M ² T	CH SUP.	VALOR VENTA HOMOGENEIZADO €/M ² T
M1	1.273,58 €	0,80	1.018,86 €
M2	593,53 €	0,85	504,50 €
M3	272,97 €	1,15	313,92 €
M4	369,00 €	0,90	332,10 €
M5	645,16 €	0,80	516,13 €
M6	1.277,30 €	0,80	1.021,84 €
	MEDIA		617,89 €

Este valor se considera que sería el esperable como valor de mercado en una promoción de edificio como el descrito en el apartado 2.A.

2.- VALOR EN VENTA DEL USO APARCAMIENTO.

Como en el caso anterior se han analizado 6 muestras que cumplen el mayor número posible de condiciones de entre las establecidas en el apartado 1 de ese art. 24 del RVLS.

Como producto de referencial se ha considerado el de una plaza de aparcamiento con 25 m² construidos.

En este estudio se han podido obtener datos de transacciones reales⁵ de los inmuebles, efectuadas en un período inferior a 1 año, que se relacionan a continuación.

	SITUACIÓN Ref. Catastral	VALOR EN VENTA
M1	BEBRICIO, 7 5441708WM8854S	12.000,00 €
M2	GAYARRE, 8A-B 5050759WM8855S	10.000,00 €
M3	GENERAL IRIARTE, 2 4946817WM8844N	9.000,00 €
M4	JOSÉ MARÍA ADÁN, 9 5743714WM8854S	9.000,00 €
M5	MIGUEL DE CERVANTES, 15 5340205WM8854S	9.000,00 €
M6	PLAZA CAUSSADE, 3 4742004WM8844S	6.000,00 €
	MEDIA	9.166,67 €

⁵ Se incluyen igualmente en el Anexo II las referencias a los documentos notariales.

Se considera que estas muestras son comparables con el inmueble de referencia, dado que tienen una localización equiparable, tienen el mismo uso, configuración, tipología, parámetros urbanísticos y estado de conservación de la edificación que el producto de referencia. En ningún caso constan gravámenes o cargas.

Dada la tipología del producto de referencia se considera que no se precisa corregir esos valores dado que ese producto se adquiere por su mera utilidad, tanto a nivel de ubicación como de características constructivas, sin incidir su antigüedad.

El valor medio obtenido se considera que sería el adecuado al mercado en el supuesto de ejecución de un edificio descrito en el apartado 2.A precedente. Dado que los valores se han de calcular unitarios, y considerando una superficie media de las plazas de garaje de 25 m², se obtiene:

$$9.166,67 / 25 = \mathbf{366,67 \text{ €/m}^2\text{t.}}$$

2.D.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN, VC.

Para determinar este valor se obtendrá inicialmente el coste de ejecución material, a partir del sistema de módulos del COAR, según se detalla a continuación, resultando un valor unitario de 204,75 €/m²t para un local comercial sin acondicionar, y de 189,00 €/m²t para el caso del aparcamiento.

DETERMINACIÓN DE COSTE EJECUCIÓN MATERIAL.

VALOR MÓDULO M en el año 2022 = 315,00 €/M²T

- GRUPO 1 VIVIENDAS, OFICINAS Y EDIFICIOS COMERCIALES

Planta Baja (bajo edificio) y para usos no residenciales

$$\mathbf{m^2 * 0,65 * M = 0,65 * 315 = 204,75 \text{ €/M}^2\text{T}}$$

- GRUPO 2 ALMACENES, NAVES, GARAJES O APARCAMIENTOS EXENTOS Y EDIFICIOS INDUSTRIALES.

SUBGRUPO C	
1.- ¿Tiene cimentaciones especiales, tales como pilotaje o muros pantalla?	<input type="checkbox"/>
2.- ¿Tiene solera?	<input checked="" type="checkbox"/>
3.- ¿La edificación es cerrada?	<input type="checkbox"/>
4.- ¿Tiene más de una planta?	<input checked="" type="checkbox"/>
5.- ¿La altura libre de algunas de sus plantas es superior a 6 m?	<input type="checkbox"/>
6.- ¿La cubierta es plana, en diente de sierra, de perfil especial o superficie reglada	<input type="checkbox"/>
7.- ¿Las luces de viga o cercha son superiores a 12 m?	<input type="checkbox"/>
8.-¿Las luces de correa o forjado son superiores a 5m?	<input checked="" type="checkbox"/>
9.- ¿La sobrecarga de alguno de los forjados es superior a 750 kg/ m ²	<input type="checkbox"/>
10.- ¿Tiene materiales aislantes en muros, forjados o cubiertas?	<input type="checkbox"/>
11.- ¿Tiene puente grúa?	<input type="checkbox"/>
12.- ¿Tiene ventilación mecánica?	<input type="checkbox"/>
13.- ¿Tiene calefacción?	<input type="checkbox"/>
14.- ¿Tiene aire acondicionado?	<input type="checkbox"/>
15.- ¿Tiene aparatos elevadores?	<input type="checkbox"/>
16.- ¿Dispone de instalaciones especiales de seguridad, iluminación, sonido o visión?	<input type="checkbox"/>
17.- ¿Tiene instalación automática de detección y protección de incendios?	<input type="checkbox"/>
TOTAL (c)	3
Almacenes, naves, garajes y pabellones industriales	
m² * (0,3+0,1c) * M = (0,3+0,1*3) * 315= 0,6 * 315 = 189,00 €/M²T	

Seguendo lo preceptuado por el art. 22 del RVLS, a este coste se añaden:

- CONCEPTO	Comercial €/M ² T	Aparcamiento €/M ² T
- Gastos Generales del Constructor ^(a) : 13,00% del PEM	26,62 €	24,57 €
- Beneficio Industrial del Constructor ^(b) : 6,00% del PEM	12,29 €	11,34 €
- Honorarios Técnicos ^(c) : 9,00 % del PEM	18,43 €	17,01 €
- Estudios Geotécnicos e Inspección Técnica ^(d) : 2,00% del PEM	4,10 €	3,78 €
- I.C.I.O. y Tasas de construcción ^(d) : 3,70% del PEM	7,58 €	6,99 €
- Otros impuestos no recuperables ^(d) : 1,00% del PEM	2,05 €	1,89 €
TOTAL	71,07 €	65,68 €

- (a) Se determinan en el artículo 131.1.a del 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, fijándolos en un mínimo del 13% sobre la ejecución material. Se adopta este mínimo, poniendo de manifiesto que es la opción que conlleva un mayor valor de expropiación.
- (b) Fijado en el apartado b del mismo artículo.
- (c) Según baremos orientativos del COAR para una edificación de las características de referencia.
- (d) Estimado.

Con todo ello resulta un Coste total de construcción de

COMERCIAL =	204,75 + 71,07 =	275,82 €/m²t.
APARCAMIENTO =	189,00 + 65,68 =	254,58 €/m²t.

2.E.- DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE K.

En el apartado 3 anterior se incluyó la definición de este coeficiente tal como la recoge el art. 22 del RVLS, en el que con carácter general se le atribuye un valor de 1,40, pudiendo reducirse hasta 1,20 o incrementarse hasta 1,50.

En el supuesto analizado no se observan circunstancias que aconsejen modificar el valor general de este parámetro, por lo que se considera $K = 1,40$.

2.F.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO.

Determinados los parámetros, no resta sino aplicar la formulación contenida en el art. 22.2 del RVLS:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Con la cual resulta para el uso comercial:

$$VRS = \frac{617,89}{1,40} - 275,82 = 165,53 \text{ €/m}^2 \text{ t}$$

Y para el uso aparcamiento:

$$VRS = \frac{366,67}{1,40} - 254,58 = 7,33 \text{ €/m}^2 \text{ t}$$

Con ello aplicando la formulación del art. 22.1 del RVLS, considerando las edificabilidades E_1 y E_2 referenciadas en el apartado 2.A precedente, el Valor unitario del suelo (VU) resulta:

$$VS = \sum E_i * VRS_i$$

$$VS = 0,75 * 165,53 + 2,25 * 7,33 = 140,64 \text{ €/m}^2\text{s.}$$

Este valor se considera adecuado al mercado inmobiliario a la fecha de la valoración, para un suelo de equipamiento privado de las características del de referencia.

Con ese valor unitario, el valor total del suelo resulta para parcela:

		SUPERFICIE SUELO URBANIZADO M ²	VALOR UNITARIO €/M ² T	VALOR €
AV NUMANCIA 43	4739701WM8843N	939,66	140,64 €	132.153,78 €

ANEXO II: MUESTRAS DE VALOR EN VENTA.

Como se ha expuesto todas las muestras utilizadas lo han sido de transacciones reales.

Se relacionan a continuación los datos principales de las escrituras públicas que documentan esas transacciones. No se aporta copia de esta documentación por contener datos protegidos.

LOCALES COMERCIALES.

	SITUACIÓN Ref. Catastral	FECHA TRANSMISIÓN	NOTARIO	NÚMERO PROTOCOLO
M1	CL CONSTITUCIÓN, 2 5244901WM8854S	30/04/2021	LUIS ÁNGEL OTERO GONZÁLEZ	459
M2	CL GALICIA, 1 4848304WM8844N	31/05/2021	MIGUEL ÁNGEL ESTÉBANEZ LÓPEZ	1.227
M3	CL GENERAL IRIARTE, 2 4946817WM8844N 4946823WM8844N	28/12/2021	MIGUEL ÁNGEL ESTÉBANEZ LÓPEZ	2.981
M4	CL JULIO LONGINOS, 53 5248701WM8854N	13/12/2021	MIGUEL ÁNGEL ESTÉBANEZ LÓPEZ	2.849
M5	CL RUIZ Y MENTA, 4 5546812WM8854N	23/12/2021	MIGUEL ÁNGEL ESTÉBANEZ LÓPEZ	2.955
M6	AV. VALVANERA, 54 5346720WM8854N	17/12/2021	MIGUEL ÁNGEL ESTÉBANEZ LÓPEZ	2.908

APARCAMIENTOS

	SITUACIÓN Ref. Catastral	FECHA TRANSMISIÓN	NOTARIO	NÚMERO PROTOCOLO
M1	BEBRICIO, 7 5441708WM8854S	18/03/2021	LUIS ÁNGEL OTERO GONZÁLEZ	273
M2	GAYARRE, 8A-B 5050759WM8855S	18/10/2021	MIGUEL ÁNGEL ESTÉBANEZ LÓPEZ	2.397
M3	GENERAL IRIARTE, 2 4946817WM8844N	01/12/2021	MARÍA ROMERO MUÑOZ	915
M4	JOSÉ MARÍA ADÁN, 9 5743714WM8854S	30/09/2021	MARÍA ROMERO MUÑOZ	622
M5	MIGUEL DE CERVANTES, 15 5340205WM8854S	01/02/2022	MIGUEL ÁNGEL ESTÉBANEZ LÓPEZ	222
M6	PLAZA CAUSSADE, 3 4742004WM8844S	10/03/2021	LUIS ÁNGEL OTERO GONZÁLEZ	230

**ANEXO III:
DOCUMENTACIÓN.**



CERTIFICACIÓN



Doña María del Pilar Oliva Brañas, registradora de la propiedad de Calahorra y su distrito hipotecario, Comunidad Autónoma de La Rioja y de su Tribunal Superior de Justicia.

CERTIFICO

Que, visto el precedente oficio con **CSV:14164051033670724652**, verificado en la sede electrónica, que motivó el asiento 1454 del Diario 94 de este Registro, de fecha dieciocho de enero de dos mil veintidós solicitado por el **AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA con C.I.F.: P-2603600-D** y ateniéndome a lo solicitado en la instancia y, teniendo presente la finalidad manifestada en la misma, he examinado los libros del archivo a mi cargo, omitidos datos protegidos **RESULTA:**

PRIMERO: Que la **Finca Nº: 17027** (IDUFIR 26003000468380) a los folios 65 y 66, del Libro 199 de Calahorra, Tomo 309 del Archivo, inscripciones 1ª y 2ª, se describe como sigue:

"URBANA. Solar en casco urbano de esta población, situado en la Avenida de Numancia o carretera de Arnedo, con una superficie de ochocientos metros cuadrados, de los que en la actualidad quinientos veinte metros cuadrados se hallan edificados y doscientos ochenta metros cuadrados sin edificar. Linda, Norte, calle de su situación; Sur, cuesta de los Minglanillos; Este, terreno inculto que sirve de entrada al mismo; y Oeste, terreno inculto. Sobre esta finca se encuentra construido: **edificio de seiscientos metros cuadrados, de los que quinientos veinte metros cuadrados están construidos y los restantes ochenta metros cuadrados están cerrados por muros de quince centímetros de espesor de ladrillo hueco**, teniendo solo acceso por el interior con el edificio antes descrito. Ambas edificaciones en rectángulo perfecto, miden treinta metros por Norte, paralelamente a la Avenida de Numancia y veinte metros por su fachada principal al Este. Sus linderos son: al frente o Este, con calle de nuevo trazado; Sur o izquierda entrando, cuesta de los Minglanillos; Norte o derecha, Avenida de Numancia; y, Oeste o fondo, resto de solar, actualmente de doscientos metros cuadrados. La finca no se encuentra coordinada gráficamente con catastro a fecha actual.

Al margen de la referida inscripción 1ª, existen las siguientes notas marginales: -

"Expedida certificación de titularidad y cargas de esta finca a solicitud de la Junta de Compensación de la UE A.R.9, de Calahorra, en instancia de 25 de abril de 2005, presentada bajo el asiento 1653 del Diario 62. Calahorra a 18 de mayo de 2005". Firmado ilegible.

"Nota marginal de aportación. De la finca de este número se ha aportado al Proyecto de Compensación Sector Cidacos una superficie de 105,11 m2. **Queda como parcela resto una zona exterior al sector de novecientos treinta y uno metros con cincuenta decímetros cuadrados**, con linderos Norte, Avenida de Numancia; Sur, resto de finca incluida en el Sector Cidacos y cañada real, Este, vial público; y, Oeste, cañada real. Calahorra 15 de octubre de 2007". Firmado ilegible.

SEGÚN EL REGISTRO QUEDA UNA SUPERFICIE DE SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CON OCHENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS".

SEGUNDO: TITULAR REGISTRAL Y TITULO DE ADQUISICIÓN de los últimos cinco años:--Los titulares VIGENTES de la finca son:-----

* Se halla inscrita a favor de la **"COOPERATIVA AGRICOLA LOS SANTOS MARTIRES"**, registrada en el Ministerio de Trabajo con el número 5.335, a quien pertenece el pleno dominio, por título de dominio, en virtud de Auto dictado con fecha veintisiete de octubre de mil novecientos cincuenta y tres, según testimonio de dicho Auto firme expedido el dos de noviembre de mil novecientos cincuenta y tres, por el Secretario del Juzgado de Primera Instancia de Calahorra don José Antonio Lecumberri, con el visto bueno del señor Juez, que causó la **inscripción 1ª** al folio 65 del libro 199 de Calahorra, tomo 309 del Archivo de fecha nueve de noviembre de mil novecientos cincuenta y tres. **Y la inscripción de Obra nueva, se**

practicó en virtud de escritura otorgada el uno de diciembre de mil novecientos cincuenta y cinco, ante el notario de Calahorra don José de Granda y Martínez, que causó la **inscripción 2ª**, del libro 199 de Calahorra, tomo 309 del Archivo, de fecha siete de enero de mil novecientos cincuenta y seis.-----

TERCERO: LIBRE DE CARGAS.-----

CUARTO: ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO: SIN PENDES.-----

Se ha hecho constar por nota marginal la expedición de esta certificación.-----

Así resulta del Registro y, no existiendo ningún otro asiento vigente que se refiere a la finca de la que se certifica en los Libros de Inscripciones ni en el Libro Diario, expido la presente en este **folio -n°C18A16495360-** del Colegio Oficial de Registradores, que firmo electrónicamente y sello en Calahorra a veintiseis de enero de dos mil veintiuno.-

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 período 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 períodos 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 <<mailto:dpo@corpme.es>>

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por **MARÍA DEL PILAR OLIVA BRAÑAS**

registrador/a de **REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAHORRA** a día veintiséis de enero de dos mil veintidós.

(*) C.S.V. :22600399B3CAE5ECC6D94231A2D83599041F2A41



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

(*) Código Seguro de Verificación: este código 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 acceso a los archivos electrónicos.

En la ciudad de Pamplona a catorce de enero de mil novecientos setenta y cinco, se reúnen:

De una parte:

Dn. Emeterio Martínez Resa, mayor de edad, casado, agricultor, con domicilio en calle Mediavilla, 48, de Calahorra, provincia de Logroño, con Documento Nacional de Identidad nº 16412660, como Presidente y en representación de la Cooperativa Agrícola "Los Santos Mártires", de Calahorra, y debidamente autorizado para este acto.-

Y de la otra:

Dn. Ignacio Iraizoz Oyarzun, mayor de edad, Ingeniero Industrial, vecino de Pamplona, con Documento Nacional de Identidad nº 15.531.930, como Director y Apoderado General de Fuerzas Eléctricas de Navarra, S.A. en nombre y representación de la misma.

Y considerándose ambas partes con poder suficiente para obligarse en las materias del presente documento, acuerdan:

- 1º.- La Cooperativa Agrícola "Los Santos Mártires" es propietaria de un centro de transformación de energía eléctrica situado en terrenos de la Cooperativa en Calahorra, Avenida de Numancia nº 59.-
- 2º.- La Cooperativa cede a Fuerzas Eléctricas de Navarra, S.A. el citado centro de transformación, con todos sus elementos, línea de alta, etc., sin límite en el plazo ni en su utilización.-
- 3º.- Fuerzas Eléctricas de Navarra, S.A. suministrará en baja tensión en las condiciones reglamentarias la energía necesaria para usos propios de la Cooperativa en su almazara y almacenes anexos.-
- 4º.- La Cooperativa se compromete a facilitar por su cuenta a Fuerzas Eléctricas de Navarra, S.A. cuantos documentos o gestiones fuesen necesarios para legalizar en los Organismos oficiales, la instalación cedida a nombre de esta Empresa.-

Y en prueba de conformidad firman el presente documento en la fecha y lugar antes reseñados.-



A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to Ignacio Iraizoz Oyarzun.



1.471

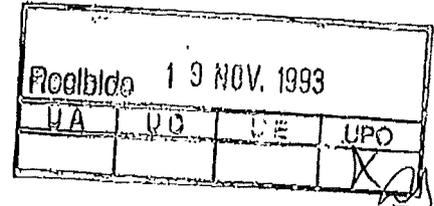
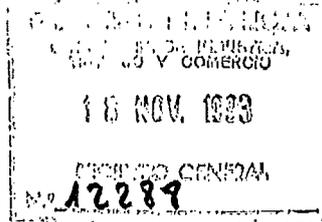
26

Dirección General de
Industria

Consejería de
Industria, Trabajo y Comercio

Gobierno de La Rioja

Dirección C/ Villamediana 17
26071 Logroño
Teléfono 29-11-00
Fax 29-12-01



Fecha: 09-11-93
Referencia: AT-8.480 JZ/jb

ACTA DICTAMEN

Reconocida en cumplimiento de las disposiciones y normas vigentes la instalación de referencia, que a continuación se relaciona:

Titular: IBERDROLA, S.A.
Emplazamiento: CALAHORRA.
Servicio: Distribución.
Empresa suministradora:
Instalación: Centro de Transformación "Trujal", interior con transformador de 400 KVA.

y encontrando que la misma reúne condiciones para su utilización, se emite DICTAMEN favorable sobre la misma, con las observaciones siguientes:

- Dictamen realizado en base a Certificado de Dirección de Obra.

EN UN PLAZO NO SUPERIOR A 3 AÑOS DEBERA PRESENTAR BOLETIN DE RECONOCIMIENTO

EL JEFE DE SECCION DE
ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES

Fdo.: José Zorzano Sáinz

A la vista del dictamen precedente se AUTORIZA la puesta en servicio de la instalación referida, siendo el titular, y en su caso la empresa suministradora o conservadora, responsables del estricto cumplimiento tanto de los reglamentos de aplicación como de las observaciones antes señaladas.

EL DIRECTOR GENERAL DE INDUSTRIA,

Fdo: Vicente Ruiz Simarro



✓



**Gobierno
de La Rioja**

Sostenibilidad y Transición
Ecológica

Transición Energética
y Cambio Climático

I-DE REDES ELECTRICAS INTELIGENTES, S.A.U.

Refª: AT/8.480-01 JM/ma

AUTORIZACIÓN DE EXPLOTACIÓN

Visto el expediente sobre la instalación de referencia, que a continuación se relaciona:

TITULAR: I-DE REDES ELECTRICAS INTELIGENTES, S.A.U.
EMPLAZAMIENTO: CALAHORRA
SERVICIO: Distribución
INSTALACIÓN: Reforma de centro de transformación existente C.T. "Trujal", en término municipal de Calahorra. El proyecto ha comprendido: - Desmontaje del embarrado al aire, de los seccionadores y fusibles de pared anteriores. - La colocación de celdas de media tensión 24kV SF6, con configuración 1L+1P, sobre bancada. - Desplazamiento del transformador a su nueva situación. - Nueva línea subterránea 13,2kV de media tensión desde soporte exterior hasta la celda de línea, 10 metros, con cable DHV 12/20kV 3x1x150mm². - Desmontaje del muro de contención anterior y la construcción de nuevo bordillo de contención de 29 cm de altura y 8 cm de anchura. - Como medida cortafuegos se ha instalado, en la parte superior del muro de contención, una chapa de acero galvanizada de 1,5 mm de espesor, con perforaciones de 15 mm, sobre la que se ha colocado árido de 20 mm de diámetro. El centro ha quedado preparado para una potencia de 630kVAs aunque se mantendrá la máquina actual de 400 kVAs (B2) 13,2/0,42kV/0'23 kV y los elementos de telegestión existentes.

Adicionalmente se ha sustituido el cuadro general de baja tensión B2 y desmontado el B1.

y encontrando que la misma reúne condiciones para su utilización según se justifica en el certificado de Dirección de Obra, se emite acta de puesta en servicio favorable, sin perjuicio de otras autorizaciones de propietarios afectados.

A la vista del dictamen precedente se AUTORIZA la puesta en servicio de la instalación referida, siendo el titular responsable del estricto cumplimiento de lo establecido en los reglamentos de aplicación.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE en formato PDF/A 1.7 (Ley 39/2015) - Custodiado en el repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.			Página 1 de 1
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
AT/0848001	Acta	Autorización administrativa, autorización de construcción, declaración de utilidad pública, inscripción y puesta en servicio de	2020/0024647
Cargo	Firmante / Observaciones		Fecha/hora
1 Ingeniero Industrial	Francisco Jesus Martínez Ramos		15/01/2020 13:54:48
2 Director General de Transición Energética y Cambio Climático	Iván Moya Mellotró		15/01/2020 14:50:00
3 SELLADO ELECTRÓNICAMENTE por Gobierno de La Rioja con CSV: D2GB6TSTGCEQTNU Dirección de verificación: http://www.larioja.org/verificacion			15/01/2020 14:50:15