



Ayuntamiento de Caspe

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de Caspe, en sesión ordinaria celebrada el día 8 de agosto de 2019, adoptó por unanimidad, el siguiente acuerdo:

“XIII.- APROBACIÓN INICIAL CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CASPE Y EL ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF), PARA MEJORAR LA INTEGRACIÓN DEL FERROCARRIL EN ESTE MUNICIPIO E IMPLANTAR UNA NUEVA ESTACIÓN DE AUTOBUSES EN TERRENOS DEL RECINTO ESTACIÓN DE FERROCARRIL DE CASPE (ZARAGOZA).

Expediente número 5026/2019. Visto el Convenio remitido en fecha de 31 de mayo de 2019 por el Gerente de Área de patrimonio y urbanismo noreste de la Dirección General de Negocio y Operaciones comerciales, Dirección de patrimonio y urbanismo, que regula la edificación de la Estación intermodal en terrenos de dominio público del gestor de infraestructuras así como la urbanización de terrenos que permita dar esa nueva funcionalidad a la nueva estación contemplando la ejecución de obras sobre bienes de titularidad estatal, así como la adquisición de parte de los mismos con ese fin.

Visto al Convenio remitido se acompañan anexo I, de delimitación de terrenos del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias afectados por el proyecto de la nueva estación de autobuses de Caspe; anexo II de relación de actuaciones de urbanización, modificación y reposición de instalaciones ferroviarias resultantes del proyecto de la nueva estación de autobuses de Caspe; anexo III de valoración de los terrenos por la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, S.A. SEGIPSA.

Visto el informe emitido por el Asesor Jurídico D. Sergio Clavero Miguel de fecha 17 de julio de 2019.

Vista asimismo la Memoria Justificativa de la propuesta de Convenio suscrita por la Sra. Alcaldesa, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 50, 1º de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas.

Visto el informe favorable adoptado por mayoría, con las abstenciones de los grupos municipales Ciudadanos-Partido de la Ciudadanía y Partido Popular, en la sesión ordinaria celebrada por la Comisión de Urbanismo el día 1 de agosto de 2019.

Por unanimidad, se acuerda:

1.- Aprobar inicialmente el Convenio entre el Ayuntamiento de Caspe y el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), para mejorar la integración del ferrocarril en este municipio e implantar una nueva estación de autobuses en terrenos del recinto estación de ferrocarril de Caspe (Zaragoza).

Ayuntamiento de Caspe

Plza. España, 1, Caspe. 50700 (Zaragoza). Tfno. 976 639 066. Fax: 976 639 069



Cód. Validación: ACGF5WGZMMNGRTRN2EP62TZZJ | Verificación: <http://caspe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 30



Ayuntamiento de Caspe

2.- De conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, someter el texto del Convenio a información pública por espacio de veinte días, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de Provincia, y en el tablón de edictos del Ayuntamiento, a los efectos de que se produzcan las alegaciones que se estimen pertinentes”.

Se inserta a continuación a modo de anexo el texto del Convenio y sus anexos.

“CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CASPE Y EL ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF), PARA MEJORAR LA INTEGRACIÓN DEL FERROCARRIL EN ESTE MUNICIPIO E IMPLANTAR UNA NUEVA ESTACIÓN DE AUTOBUSES EN TERRENOS DEL RECINTO ESTACION DE FERROCARRIL DE CASPE (ZARAGOZA)

CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CASPE Y EL ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF) PARA MEJORAR LA INTEGRACIÓN DEL FERROCARRIL EN ESTE MUNICIPIO E IMPLANTAR UNA NUEVA ESTACIÓN DE AUTOBUSES EN TERRENOS DEL RECINTO ESTACION DE FERROCARRIL DE CASPE (ZARAGOZA)

En Madrid, a 18 de junio de 2019

REUNIDOS

De una parte, D^a. **M^a Pilar Mustieles Aranda**, en su condición de Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Caspe. Interviene en nombre y representación de éste, en ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 124.4 a), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Y de otra parte, **D^a. Isabel Pardo de Vera Posada**, Presidenta de la Entidad Pública Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, que en lo sucesivo se denominará ADIF, en virtud del Real Decreto 735/2018, de 29 de junio, actuando en nombre y representación de ADIF, en el ejercicio de las facultades que tiene conferidas por el artículo 23.2.a de su Estatuto, aprobado mediante R.D. 2395/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto de la Entidad.

Reconociéndose ambas partes la representación que ostentan, así como capacidad legal suficiente para suscribir el presente Convenio,

EXPONEN

I. Que el Ayuntamiento de Caspe, con NIF P-5007400-D es titular de competencias en materia de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística y de realización de actividades complementarias de las propias de las otras Administraciones Públicas (artículos 25.2 y 28, respectivamente, de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las bases de Régimen local).

II. Que el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, con NIF Q-280166 H, es una entidad pública empresarial dentro de la clasificación que para los organismos públicos se establece en el artículo 84 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, adscrito al Ministerio de





Ayuntamiento de Caspe

Fomento. Tiene personalidad jurídica propia y diferenciada de la del Estado, plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines y patrimonio propio, rigiéndose por lo establecido en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (en lugar de la Ley 6/1997, derogada expresamente), en las disposiciones de desarrollo de ambas, en su propio Estatuto y en la legislación presupuestaria y en las demás normas que le sean de aplicación. En defecto de dichas normas, se le aplicará el ordenamiento jurídico privado. En el ejercicio de sus funciones, ADIF actúa con autonomía de gestión, dentro de los límites establecidos en la Ley del Sector Ferroviario y en su Estatuto, teniendo en cuenta, en todo caso, la garantía del interés público, la satisfacción de las necesidades sociales con la máxima calidad, la seguridad de los usuarios y la eficacia global del sistema ferroviario, teniendo, entre otras competencias, las siguientes:

- La aprobación de los proyectos básicos y de construcción de infraestructuras ferroviarias que deban formar parte de la Red Ferroviaria de Interés General, y su construcción siempre y cuando se lleve a cabo con sus propios recursos.
- La construcción de infraestructuras ferroviarias, con recursos del Estado o de un tercero, conforme al correspondiente convenio.
- La administración de las infraestructuras ferroviarias de su titularidad entre las que se encuentran las estaciones de viajeros de la Red Ferroviaria de Interés General.
- El control e inspección de las infraestructuras ferroviarias que administre, de sus zonas de protección y de la circulación ferroviaria que sobre ella se produzca.
- La gestión, explotación y administración de su patrimonio.

III. Que ADIF, está legitimado para proceder a la suscripción del presente Convenio, al amparo de lo establecido en el artículo 4 de su Estatuto, aprobado por Real Decreto 2395/2004, de 30 de diciembre, que faculta expresamente a esta entidad pública empresarial para poder celebrar convenios con la Administración General del Estado, con otras Administraciones Públicas, así como con cualquier otra entidad pública o privada.

IV. Que por el núcleo urbano de Caspe discurre de este a oeste la línea férrea de ancho convencional Madrid-Zaragoza-Barcelona (por Caspe), línea 210 de ADIF. La Estación de Caspe se encuentra en el PK 453/042 de la citada línea.

V. Que ADIF tiene incluidos en su Inventario de Bienes Inmuebles, los suelos correspondientes a la citada línea ferroviaria en servicio, según figura en el plano **ANEXO I** que se adjunta a este documento y cuya descripción es la siguiente:

- **Parcela A** de terreno de forma irregular, en el término municipal de Caspe perteneciente a la línea férrea Madrid-Zaragoza-Barcelona (recinto ferroviario de Caspe), situada en el lado derecho de la vía, frente a los PP.KK. 453/020 al 453/205, con una superficie de 2.116 m², situada dentro de la zona de Dominio Público Ferroviario y por tanto indañosable.
- **Parcela B** de terreno de forma irregular, en el término municipal de Caspe perteneciente a la línea férrea Madrid-Zaragoza-Barcelona (recinto ferroviario de Caspe), situada en el lado derecho de la vía, frente a los PP.KK.

Ayuntamiento de Caspe





Ayuntamiento de Caspe

453/026 al 453/241, con una superficie de 2.636 m², situada fuera de la zona de Dominio Público Ferroviario, susceptible de desafectación.

Sobre los indicados suelos se ubican los edificios de la antigua reserva de tracción de la estación de Caspe, cuyo deficiente estado de conservación y falta de uso hacen inviable económicamente su reparación.

VI. Que el Ayuntamiento de Caspe, en el modelo territorial propuesto en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), cuyo texto refundido fue objeto de publicación en el BOPZ el 22 de febrero de 2018, califica los suelos titularidad de ADIF descritos en el Exponendo V, como Sistema General Equipamiento DE-PA (Equipamiento Polivalente), Viario Público Local y DL-ZV (Espacio Libre-Zona Verde).

VII. Que es deseo del Ayuntamiento de Caspe y de ADIF mejorar la integración entre ferrocarril y ciudad, y a la vez, conseguir una comunicación fluida entre la zona urbana situada en el entorno de la actual Estación de Ferrocarril, para lo cual el Ayuntamiento pretende llevar a cabo la construcción de una Nueva Estación de Autobuses, próxima al recinto ferroviario que facilite el intercambio modal de transporte, la mejora de los accesos viarios a la misma, así como la racionalización de los terrenos de titularidad de ADIF susceptibles de ser liberados de uso ferroviario.

VIII. El Excmo. Ayuntamiento de Caspe ha realizado un Ante-Proyecto para evaluar las necesidades previas relativas a la Nueva Estación de Autobuses a realizar con el objeto de ubicarla en el entorno de la estación de Ferrocarril.

El mencionado Ante-Proyecto se ubica parcialmente sobre terrenos de titularidad de ADIF, ocupando una superficie de 4.752 m², correspondiente a las referidas parcelas A y B, destinada a dársenas de autobuses, plazas de estacionamiento de vehículos y viarios de acceso.

Conforme a los términos de los estudios del precitado Ante-Proyecto los costes de ejecución de los trabajos de demolición de edificaciones y desvío de instalaciones existentes de titularidad de ADIF ascienden a la cantidad de 146.167,03 €, sin perjuicio de la oportuna cuantificación a llevar a cabo en el proyecto constructivo.

Que atendiendo a que el presente convenio se fundamenta, entre otros motivos, en razones de interés general, y que compatibiliza los intereses públicos con la adecuada administración de los bienes integrados en el inventario de ADIF, ambas partes acuerdan llevar a cabo el presente Convenio con sujeción a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Objeto del Convenio

El presente Convenio tiene por objeto establecer las condiciones de colaboración entre ambas partes, dentro de sus respectivas competencias, por un lado, para la realización de las obras de urbanización necesarias para la construcción de la nueva Estación de Autobuses de Caspe, y por otro, la tramitación del expediente de compraventa de los terrenos de ADIF fuera del Dominio Público Ferroviario (2.636 m²) y la gestión de una Concesión Administrativa a favor del Ayuntamiento, de los suelos incluidos dentro de la zona de Dominio Público Ferroviario (2.116 m²)

SEGUNDA. Obligaciones de las partes

Al objeto de llevar a efecto las actuaciones precisas, las partes que suscriben este convenio se comprometen a:

Ayuntamiento de Caspe





Ayuntamiento de Caspe

1ª Compromisos del Ayuntamiento de Caspe:

- El Ayuntamiento de Caspe redactará el Proyecto Constructivo de la nueva Estación de Autobuses, que deberá incluir las actuaciones sobre edificios e instalaciones ferroviarias que se detallan en el **Anexo II**, en el estricto marco del ámbito de actuación.
- El Ayuntamiento o, en su caso, el promotor de las obras, de acuerdo con la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, solicitará a ADIF la preceptiva autorización de obra antes del inicio de la ejecución de las actuaciones contempladas en el presente Convenio, quien indicará las condiciones en las que deban llevarse a cabo y la reposición en su caso, de instalaciones ferroviarias que sea necesario, sin que este documento suponga autorización alguna en este sentido.
- El Ayuntamiento, si procediera, se compromete a formular y tramitar una Modificación Puntual del PGOU correspondiente a los suelos objeto del convenio ubicados en el entorno de la estación de ADIF.
- El Ayuntamiento de Caspe se compromete a la adquisición de la parcela definida en el presente convenio como "B" en el plazo máximo de tres meses desde la comunicación de su desafectación por ADIF y por el precio que resulte de la diferencia entre el valor de la tasación efectuada por la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, S.A SEGIPSA y el coste de los trabajos de demolición de edificaciones y desvío de instalaciones existentes definidas en el Anexo II según la valoración establecida en el proyecto constructivo de la nueva Estación de Autobuses, siendo este precio, en todo caso nunca inferior a 122.911,02 €, bajo los condicionantes y cláusulas establecidos específicamente en la cláusula Tercera.
- El Ayuntamiento llevará a cabo el conjunto de las obras definidas en el Anexo II, sin perjuicio de que los costes de demolición de edificaciones y desvío de instalaciones existentes de servicio al ADIF sean a cargo de este hasta el límite económico reseñado en el apartado anterior.
- Finalizada la construcción de la Estación de Autobuses, la conservación y mantenimiento de sus instalaciones, tanto las situadas en la parcela A, como en la parcela B descritas en el Expositivo V del presente Convenio, serán a cargo del Ayuntamiento de Caspe.

2ª Compromisos de ADIF:

Con el fin de posibilitar y agilizar la consecución de los objetivos expuestos en este documento y facilitar las obras de ejecución de la nueva Estación de Autobuses, una vez otorgada la correspondiente autorización para las obras de construcción de la nueva Estación de Autobuses de Caspe, ADIF procederá a iniciar los trámites necesarios para regularizar la ocupación de los terrenos de su titularidad afectados por el proyecto constructivo. A tal efecto, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente:

- ADIF otorgará una concesión a favor del Ayuntamiento de Caspe, para autorizar el uso por esa corporación, de los terrenos descritos como parcela A en el Expositivo V del presente documento, conforme a lo dispuesto en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y la Ley del Sector Ferroviario, por un plazo de 75 años. Dado el destino de los citados terrenos y habida cuenta de la falta de utilidad económica para el Ayuntamiento, la mencionada concesión tendrá igualmente carácter gratuito, de conformidad con lo dispuesto en la citada

Ayuntamiento de Caspe





Ayuntamiento de Caspe

Ley 33/2003.

- ADIF iniciará los trámites para la desafectación de los terrenos descritos como parcela B en el Expositivo V del presente documento, para su incorporación al patrimonio propio de ADIF como bienes patrimoniales, posibilitando su venta al Ayuntamiento de Caspe en los términos acordados en la Cláusula Segunda y Tercera del presente documento.

- ADIF autorizará al Ayuntamiento de Caspe la demolición de las edificaciones obsoletas así como la ejecución de las obras e instalaciones necesarias al servicio de ADIF descritas en el Anexo II, en los términos del proyecto constructivo de Nueva Estación de Autobuses y, correlativamente, asumirá sus costes de ejecución hasta el límite reseñado en la Cláusula Segunda.

TERCERA.- Adquisición por el Ayuntamiento de Caspe de los terrenos comprendidos en la parcela B del presente acuerdo tras su oportuna desafectación.

El Ayuntamiento de Caspe procederá a la adquisición de los terrenos descritos como parcela B del presente acuerdo en el plazo máximo de 3 meses desde la comunicación por ADIF de su desafectación, abonando como precio por la misma la diferencia entre el valor de la tasación efectuada por la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, S.A. SEGIPSA, que se adjunta como **Anexo III** al presente convenio y el coste de los trabajos de demolición de edificaciones y desvío de instalaciones existentes según la valoración establecida en el proyecto constructivo de la nueva Estación de Autobuses. En cualquier caso el precio a abonar nunca será inferior a 122.911,02 euros. Dicha adquisición que deberá ser formalizada en la oportuna escritura pública tendrá como condición resolutoria objeto de inscripción registral la de que su destino sea única y exclusivamente la edificación de la Estación de Autobuses autorizada, edificación que deberá ser objeto de construcción sobre la señalada parcela en el plazo máximo de 5 años desde su adquisición.

A los efectos económicos oportunos, las partes convienen que en el momento de la formalización de la escritura el Ayuntamiento de Caspe retendrá del precio a abonar los costes previstos por el derribo de las demoliciones obsoletas y las actuaciones sobre las infraestructuras que descritas en el Anexo II debían llevarse a cabo por ADIF, conforme a la valoración efectuada por el proyecto constructivo de la nueva Estación de Autobuses y que en los términos convenidos serán llevados a cabo por la Corporación municipal.

CUARTA. Costes de realización.

El Ayuntamiento de Caspe, por tratarse de actuaciones de interés público, se compromete a tramitar de forma prioritaria y asumir el coste de las licencias necesarias para la realización de las actuaciones objeto de este Convenio.

Además, serán de cuenta y cargo del Ayuntamiento de Caspe todos los gastos, honorarios y tributos que puedan derivarse de las obras y de las operaciones de transmisión y formalización establecidas en este documento.

QUINTA. Seguimiento y Gestión del Convenio.

A los efectos de asumir las facultades necesarias y de velar por el cumplimiento de las obligaciones contraídas por cada una de las partes

Ayuntamiento de Caspe

Plza. España, 1, Caspe. 50700 (Zaragoza). Tfno. 976 639 066. Fax: 976 639 069



Cód. Validación: ACGF5WGZMMNGRTRN2EP62TZJ | Verificación: <http://caspe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 30



Ayuntamiento de Caspe

intervenientes se creará una Comisión de Seguimiento compuesta por dos representantes del Ayuntamiento de Caspe y dos representantes del ADIF. El régimen de funcionamiento de la Comisión se ajustará a lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de Octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público o legislación que en adelante le sustituya.

Dicha comisión asumirá las siguientes funciones:

- Supervisar la ejecución del convenio, así como adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de las actividades convenidas, incluyendo al efecto la solución, en primera instancia, de las controversias de interpretación y cumplimiento que puedan plantearse respecto de los convenios suscritos.
- Realizar el seguimiento técnico y económico de las actuaciones sin perjuicio de las competencias que correspondan a cada parte.
- Impulsar y evaluar el cumplimiento del presente convenio, proponiendo las actuaciones que se consideren precisas para tal fin.
- Informar a las partes de los retrasos e incidencias que se puedan presentar durante la ejecución del convenio.
- Acordar los reajustes de anualidades necesarios para adecuar la aportación financiera al ritmo de ejecución de las citadas actuaciones.
- Interpretar, en caso de duda, el contenido del presente convenio.

Esta comisión se reunirá, las veces que se estimen oportunas para el cumplimiento del presente convenio.

La representación del Ayuntamiento de Caspe presidirá la Comisión de Seguimiento.

SEXTA. Vigencia y duración

El presente Convenio se perfeccionará con su suscripción, adquiriendo el mismo plena validez y eficacia desde el momento de su publicación en el Boletín Oficial del Estado e inscripción en el Registro Electrónico Estatal de Órganos e Instrumentos de Cooperación del sector público estatal, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.8 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y su vigencia finalizará, salvo acuerdo entre las partes o incumplimiento denunciado del mismo, una vez ejecutadas las actuaciones previstas en el convenio

En todo caso, el presente Convenio tendrá, con arreglo a lo dispuesto en el apartado 1º del artículo 49.h) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, una vigencia de 4 años, si bien, en el caso de que la ejecución de las actuaciones que se recogen en el mismo requieran de un periodo superior de tiempo, las partes se comprometen a tramitar, con suficiente antelación al fin de dicha vigencia, su necesaria prórroga, de conformidad con lo previsto en el apartado 2º del artículo 49.h) de dicha Ley, observándose para ello el mismo procedimiento seguido para su autorización.

A la firma de este Convenio se han obtenido cuantas autorizaciones legales han sido necesarias de las distintas Administraciones y/o organismos públicos.

SÉPTIMA.- Modificación y Causas de extinción

La modificación de los términos del presente Convenio y/o la prórroga de su vigencia requerirán el acuerdo unánime de las partes mediante la suscripción de la correspondiente adenda.

El presente Acuerdo se extinguirá, además de por el cumplimiento o

Ayuntamiento de Caspe





Ayuntamiento de Caspe

conclusión de todas las actuaciones que constituyen su objeto o por alguna de las siguientes causas:

- El transcurso del plazo de vigencia sin que se hubiese acordado su prórroga.
- El mutuo acuerdo de las partes, del que quede la debida constancia en documento elaborado al efecto.
- Petición de cualquiera de las partes cuando alguna de ellas incumpla las cláusulas del presente convenio, salvo que, debidamente notificada la parte incumplidora de haber incurrido en causa de resolución, subsane dicho incumplimiento en el plazo que se le indique o, en ausencia del mismo, en el plazo de 30 días siguientes a la fecha de recepción de la notificación. Este requerimiento será comunicado a la Comisión de Seguimiento. Si trascurrido el plazo indicado en el requerimiento persistiera el incumplimiento, la parte que lo dirigió notificará a las otras partes la concurrencia de la causa de resolución y se entenderá resuelto el convenio. La parte incumplidora deberá indemnizar a las otras por los gastos o inversiones en que hubiese incurrido.
- Cambios en la legislación que contravengan el contenido del presente convenio.
- Una decisión judicial que declare la nulidad del convenio.
- La fuerza mayor que impida el cumplimiento de su objeto.

Resuelto el Convenio por cualquier causa, todos los derechos y obligaciones nacidos con anterioridad a la extinción del mismo serán liquidados y cumplidos por todas las partes, sin perjuicio de los derechos y obligaciones que resulten de dicha extinción para las mismas, conforme a la Ley o a lo dispuesto en el presente Convenio.

OCTAVA.- Régimen Jurídico y Jurisdicción.

El presente Convenio tiene carácter administrativo y estará sujeto a la normativa administrativa en vigor, siendo de aplicación, en todo lo no previsto en el mismo, la Ley 40/2015, de 1 de Octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y en la Ley 1/2016, de 18 de enero, de transparencia y buen gobierno. En su interpretación y desarrollo rige el ordenamiento jurídico administrativo, con expresa sumisión de las partes a la jurisdicción contencioso administrativa.

Este convenio se encuentra incluido dentro de los supuestos previstos en el artículo 4.1.c del Real decreto legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP) por lo que queda fuera del ámbito de aplicación de la LCSP.

Ambas partes acuerdan que las cuestiones que puedan surgir en la interpretación y/o cumplimiento del presente Convenio serán dirimidas en el seno de la Comisión de Seguimiento.

Las cuestiones litigiosas que puedan surgir en la interpretación o en el cumplimiento del presente Convenio, que no fuesen solventadas por la Comisión de Seguimiento del mismo, serán competencia de la jurisdicción contencioso-administrativo.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, y para constancia y efectos oportunos, firman las partes el presente Convenio de Colaboración, por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento. Por el Ayuntamiento de Caspe. Por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias D^a. M^a Pilar Mustieles Aranda, D^a. Isabel Pardo de Vera Posada

Ayuntamiento de Caspe





Ayuntamiento de Caspe

ANEXO I

DELIMITACIÓN DE TERRENOS DEL ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS AFECTADOS POR EL PROYECTO DE LA NUEVA ESTACIÓN DE AUTOBUSES DE CASPE

ANEXO II

RELACIÓN DE ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN, MODIFICACIÓN Y REPOSICIÓN DE INSTALACIONES FERROVIARIAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE LA NUEVA ESTACIÓN DE AUTOBUSES DE CASPE

1. Demolición de los antiguos edificios del Distrito de Vía y Obras y de la Reserva de Caspe, de 124 m² y 1.487 m² de superficie construida, respectivamente, con el desvío de instalaciones inherentes.
2. Conversión a tendido subterráneo de las líneas de alumbrados exterior a los edificios demolidos.
3. Sustitución del cerramiento perimetral de la subestación eléctrica por uno adecuado a las nuevas condiciones de afluencia de personas y vehículos.
4. Habilitación de nuevos accesos rodados a la subestación y parque de fibra óptica
5. Vallado perimetral en el entorno de la glorieta de entrada prevista, en relación con las instalaciones actuales de catenaria y foso de la antigua placa giratoria.
6. Realización de trabajos de obra civil, canalización, cableados, centralización de contadores, etc. asociados a la nueva acometida A.T. a la propia subestación, cruzando este tramo -a partir del último equipo/elemento de la instalación de compañía- por debajo la zona de aparcamiento de autobuses.
7. Traslado a nueva ubicación del C.T. de Señalización, incluidos trabajos de obra civil, canalización, cableados, etc. asociados a la acometida correspondiente al C.T. de Señalización.
8. Modificación del tendido aéreo de cruce sobre el FFCC existente de la línea de alta que acomete a la Subestación actualmente al variar la ubicación de la nueva torre de conversión aéreo-subterránea para llevarla junto al E.V.
9. Modificación del cerramiento perimetral en el entorno del Edificio de Viajeros.
10. Desplazamiento de los tendidos de fibra óptica y red de tierras de la subestación, fuera de la delimitación de los futuros viarios y plazas de estacionamiento.

ANEXO III

VALORACION DE LOS TERRENOS POR LA SOCIEDAD ESTATAL DE GESTIÓN INMOBILIARIA DE PATRIMONIO, S.A SEGIPSA,
Informe de Valoración
Valor de Expropiación
Expediente: TS 2017000159/01
VALORACION DE TERRENO Y EDIFICACIONES DE LA ANTIGUA "RESERVA

Ayuntamiento de Caspe





Ayuntamiento de Caspe

FERROVIARIA" EN TERRENOS DEMANIALES. LINEA MIRAFLORES-TARRAGONA. TRAMO: ESCATRON-CASPE. DESDE EL PK 453/26 AL PK 453/241. CASPE, ZARAGOZA.

Solicitante: ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

Fecha: 26/05/2017

Ubicación: RONDA DE LA ESTACION, s/n

Población: CASPE

C.P.: 50700 Provincia: ZARAGOZA

ÍNDICE

1.- SOLICITANTE Y FINALIDAD

SOLICITANTE DE LA TASACIÓN

FINALIDAD

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

2.1- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

OBJETO

UBICACIÓN

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL

2.2- ANTECEDENTES

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES

DOCUMENTACIÓN DISPUESTA

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1- LOCALIDAD

4.2- ENTORNO

SIGNIFICACIÓN

INFRAESTRUCTURAS

EQUIPAMIENTO Y COMUNICACIONES

5.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

5.2- DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

6.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

6.1- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

6.2 -CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

7.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

8.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

8.1- CONSIDERACIONES PREVIAS

8.2- CRITERIOS LEGISLATIVOS

8.3- VALORACIÓN DEL SUELO

8.4- VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

8.4- CONCLUSIONES

9.- INFORMACIÓN DE MERCADO

10.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

10.1- VALOR DEL SUELO

10.1.1 -METODOLOGÍA

10.1.2 -CALCULO DE VALORES

10.2- RESUMEN DE VALORES

11.- VALOR DE TASACIÓN (VALOR DE EXPROPIACIÓN)

12.- OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES FINALES

13.- TÉCNICOS Y FECHAS

14.- DOCUMENTACIÓN ANEJA AL INFORME

Ayuntamiento de Caspe





Ayuntamiento de Caspe

1- SOLICITANTE Y FINALIDAD

Nombre ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS. ADIF
Finalidad Se redacta el presente documento con la finalidad de determinar el VALOR DE EXPROPIACION de una Parcela de terreno sobre la que existen unas edificaciones, en el término municipal de Caspe.

Fecha de valoración Se determina el valor de expropiación a fecha de emisión del informe.

Metodología y Normativas La presente valoración se ha realizado de conformidad a lo establecido en las siguientes normas legales:

Real Decreto Legislativo RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa por el imperativo legal.

2- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Objeto El objeto de valoración de este informe es obtener el Valor de Expropiación de una parcela con edificaciones propiedad de ADIF, incluidos en el recinto ferroviario de la estación de Caspe, actualmente en servicio.

Tipo de Bien TERRENO CON EDIFICACIONES

Dirección RONDA DE LA ESTACIÓN, S/N.

LINEA MIRAFLORES-TARRAGONA.

TRAMO: ESCATRON-CASPE. DESDE EL PK 453/26 AL PK 453/241

Municipio CASPE

Provincia ZARAGOZA

Código Postal 50700

Datos Registrales y catastrales de los bienes y derechos afectados

Registro de la propiedad --

Titular registral --

Referencia: Finca registral Nº Folio Libro Tomo Alta Referencia catastral 2017/2334-1 -- -- -- -- -- 7998105YL4679H

Observaciones registrales No se ha dispuesto de documentación registral de los inmuebles. Según información del solicitante, el Inmueble objeto de valoración carece de inscripción registral.

Observaciones catastrales La referencia catastral 7998105YL4679H se refiere a la totalidad del terreno y edificaciones que componen la Estación de Ferrocarril de Caspe, de la que solamente es objeto de valoración parte del terreno sobre el que existen unas edificaciones.

3- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones realizadas

X Identificación física del inmueble mediante su localización e inspección ocular

X Comprobación de su descripción

Comprobación de su superficie

Comprobación de sus servidumbres visibles

X Comprobación de su estado de construcción o conservación aparente

X Comprobación régimen de ocupación

X Comprobación adecuación al planteamiento urbanístico

X Comprobación régimen de protección del patrimonio arquitectónico

Ayuntamiento de Caspe





Ayuntamiento de Caspe

Documentación utilizada

X Fichas de Datos del inmueble

X Documentación catastral

X Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Caspe y ADIF (Borrador)

X Memoria Valorada de las Obras para el Derribo de Edificaciones Obsoletas en la Estación de Renfe

Documentación gráfica anexa al informe

4 Plano/s del emplazamiento

3 Fotografías

7 Planos del inmueble

1 Fichas catastrales

3 Ficha de Datos

8 Documentación urbanística

10 Otras

4 - LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1 - LOCALIDAD

Tipo de núcleo MUNICIPIO AUTONOMO Nº hab. según censo 2016 9.538

Tendencia ESTABLE

4.2 - ENTORNO

Definición del entorno URBANO Uso dominante RESIDENCIAL Desarrollo MEDIO

Nivel edificatorio % 90% Actividad dominante RESIDENCIAL

Antigüedad característica DIVERSA Renovación reciente BAJA

Infraestructuras y grado de conservación

Abastecimiento de agua Red general Alcantarillado Red general

Suministro eléctrico Red general Pavimentación Asfaltado

Alumbrado público Sobre báculo Red telefónica Subterránea

Grado de conservación MEDIO

Nivel de equipamientos

Asistencial Suficiente Lúdico deportivo Suficiente

Comercial Suficiente Religioso Suficiente

Escolar Prim. y secundaria Zonas verdes Suficiente

Aparcamiento Suficiente

Comunicaciones

Líneas de transporte Interurbanas

Nivel de infraestructuras Completa

Calidad de emplazamiento Medio

Nivel de renta del entorno Medio

Sociología del entorno Normal

CALIFICACIÓN DEL ENTORNO MEDIO

Valoración y aspectos destacados del entorno

La ciudad de Caspe se ubica a 104 Km. al sureste de Zaragoza y es capital de la comarca del Bajo Aragón-Caspe.

La agricultura es la principal actividad económica del municipio siendo sus principales cultivos el trigo, cebada, maíz, tomate, cebolla y avena forrajera.

Tiene también especial relevancia la actividad turística por el patrimonio artístico de la ciudad y por la proximidad de los meandros del Ebro, que junto a los embalses próximos de Mequinenza y Ribarroja hacen posible la práctica de deportes náuticos.

Ayuntamiento de Caspe

Plza. España, 1, Caspe. 50700 (Zaragoza). Tfno. 976 639 066. Fax: 976 639 069



Cód. Validación: ACGF5WGZMMNGRTRN2EP6ZTZU | Verificación: <http://caspe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 30



Ayuntamiento de Caspe

El inmueble objeto de valoración se ubica al norte de la ciudad, en el recinto de la estación de ferrocarril de Caspe, y tiene fachada a la Ronda de la Estación.

La vía ferroviaria supone un límite para la expansión del municipio por lo que el casco urbano se sitúa al sur de la misma.

Caspe cuenta con 4 polígonos industriales El Castillo, Cabezo Mancebo, Los Arcos. Se prevé la ejecución de un nuevo polígono, El Portal, con obras iniciadas y paralizadas de momento.

La tipología predominante en el entorno es residencial en edificio, existiendo algún edificio de equipamiento además de la estación de tres, como el edificio del Tanatorio.

El nuevo Plan General de Caspe plantea para esta zona la edificación en manzana cerrada con fondo máximo de 15 m, dejando grandes patios el interior de manzana.

Equipamientos:

Dispone de Centro de Salud, varios centros de enseñanza, instalaciones deportivas municipales.

- Comunicaciones:

Carretera:

N-211, es la principal vía de comunicación que enlaza con la AP-2 (Zaragoza-Lleida), y con la N-232 que une Zaragoza con Castellón.

Autobuses:

Dispone de línea regular de autobús con Zaragoza, con varias salidas diarias.

Línea Caspe - Alcañiz, con salidas diarias.

Aeropuerto:

El aeropuerto más próximo se encuentra en Zaragoza a 104 Km. con vuelos a Londres, Bruselas, Hungría, Rumania, Baleares y Canarias.

El aeropuerto más próximo con mayor disponibilidad de vuelos se ubica en Barcelona a 254 Km.

Vista del municipio en la provincia. Vías de comunicación.

5- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

INMUEBLE 303.836 REFERENCIA 2017/2334-01

5.1 DESCRIPCION DE LOS TERRENOS

Localización catastral: RONDA ESTACION s/n. CASPE (ZARAGOZA)

Referencia catastral: 7998105YL4679H (Dentro de una parcela de mayor cabida)

Descripción:

Son terrenos pertenecientes a la línea férrea- Zaragoza-Barcelona, incluidos en el recinto ferroviario de Caspe.

El objeto de valoración es una PARCELA de terreno de forma irregular, situada en el lado derecho de la vía, frente a los PP.KK. 453/026 al 453/241. Tiene frente a la calle Ronda de la Estación.

Edificaciones: Sobre la parcela existen unas edificaciones de la antigua "Reserva Ferroviaria" en terrenos Demaniales.

Observaciones: El Ayuntamiento de Caspe solicita su expropiación.

Según consta en la Ficha del Inmueble son Terrenos situados fuera de la Zona de Dominio Público Ferroviario, que se incluirán en un futuro convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Caspe (implantación de la nueva Estación de autobuses, incluyendo la demolición de los edificios existentes)

Ayuntamiento de Caspe





Ayuntamiento de Caspe

Superficie del terreno

Referencia Sup. Registral (m²) Sup. Catastral (m²) Expropiación (m²)

Parcela -- 16.256 2.636

Plano catastral. Situación de la parcela

Vista aérea de la parcela

5.2 DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Descripción

Se trata de las edificaciones de la antigua "Reserva Ferroviaria" de la estación de Caspe. Son unos edificios de forma alargada, dispuestos a lo largo de la calle Ronda de la Estación.

Se componen de dos cuerpos de 2 plantas unidos en planta baja, y un último cuerpo de 1 planta del que no se ha dispuesto de planos, y que no está incluido en la parcela. Distribución según planos:

- Planta baja con diversos talleres, vestuarios, oficinas y dependencias de instalaciones y servicios.

- Planta alta con una zona de viviendas y otra de donde se ubicaba el antiguo dormitorio de tracción, con los correspondientes aseos. Estas zonas están separadas por una terraza.

La estructura es de muros de carga con una crujía y cubierta inclinada a un agua hacia la calle.

La composición de las 2 fachadas longitudinales es similar destacando los detalles de ladrillo en recercado de huecos, división de paños y cornisa en el alzado hacia el interior.

En la actualidad se encuentran tapiados todos los huecos de planta baja, para impedir el acceso debido al mal estado de los edificios. Se ha dispuesto de planos y fotografías interiores facilitados por el solicitante.

Características Generales

Tipología EDIFICIOS EN HILERA

Uso principal SERVICIOS FERROVIARIOS

Nº plantas S/Rasante 2

Nº plantas B/Rasante 0

Antigüedad

Año de construcción 1945 (Catastro)

Características Constructivas

Cimentación: No visible

Estructura: Muros de carga

Cubierta: Inclinada. Teja curva

Cerramiento: Muro de fábrica

Fachada Revoco. Recercados ladrillo

Carpintería exterior: Madera pintada

CALIDAD CONSTRUCTIVA: MEDIA

ESTADO DE CONSERVACION: RUINOSO

Vista del inmueble

Vista aérea

Planos aportados

Superficies

Referencia Ficha del Lote (m² c) Sup. Convenio (m² c) Sup. Catastral (m² c)

Sup. Adoptada (m² c)

Edificaciones -- 1.487 (*) 4.021,00 (**)

No se ha realizado comprobación de superficies por medición. La superficie

Ayuntamiento de Caspe





Ayuntamiento de Caspe

catastral se refiere a la totalidad de edificios del recinto de la estación. No consta superficie de las edificaciones en la Ficha del Inmueble aportada por el solicitante.

Observaciones:

(*) En el Anexo II del Convenio figura la superficie de 124 m² del Edificio del Distrito de Vía y Obras no incluido en la parcela objeto de valoración y 1.487 m² del edificio de la Reserva de Caspe.

(**) Se ha dispuesto de planos de la parcela y de las edificaciones aportados por el solicitante. Según el plano de parcela hay una parte de las edificaciones que se encuentra dentro de la línea límite de la Zona de Dominio Público.

La parcela sobre la que el Ayuntamiento de Caspe solicita la expropiación es la denominada PARCELA B en el borrador del Convenio aportado, y que se encuentra fuera de la Zona de Dominio Público. No se dispone de datos sobre la superficie de edificaciones incluidas en dicha parcela B.

Fotografías exteriores

Detalle de fachadas

Fotografías interiores aportadas por solicitante

6- SITUACIÓN URBANÍSTICA

6.1 PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

Estado del Planeamiento

Tipología Planeamiento PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

Nombre del planeamiento PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CASPE

El Plan General de Ordenación Urbana de Caspe, fue aprobado en el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, con fecha 27 de febrero de 2015, con reparos que afectan a determinados sectores de suelo.

Se aprueban definitivamente las siguientes clases de suelo del Plan General de Ordenación Urbana de Caspe:

A. Suelo Urbano Consolidado.

B. Suelo Urbano No Consolidado, salvo el ámbito referido a la UE-33.

C. Suelo Urbanizable Delimitado a excepción del que figura como planeamiento recogido, Sector "Recinto Ferial".

D. Suelo Urbanizable No Delimitado

Publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza núm. 104, de 11 de mayo 2015.

Fase de Aprobación DEFINITIVO

Fecha de Aprobación 27/02/2015

6.2 CLASIFICACION Y CALIFICACIÓN URBANISTICA

El vigente PGOU de Caspe clasifica los terrenos objeto de valoración como SUELO URBANO.

Clasificación y Calificación del suelo

Clasificación SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)

Calificación SISTEMAS GENERALES: EQUIPAMIENTO POLIVALENTE (SG-DE-PA)

DOTACION LOCAL: ESPACIOS LIBRES - ZONA VERDE (DL-DV-ZV) VIARIO

Sistema de Actuación EXPROPIACION. OCUPACION DIRECTA

Art. 104. Actuación.

1. Los suelos adscritos por el PGOU para sistemas generales se obtendrán cuando no estuvieran comprendidos o adscritos a sectores o ámbitos de planeamiento (SU/NC, SUz/D o SUz/ND), mediante el sistema de

Ayuntamiento de Caspe





Ayuntamiento de Caspe

expropiación o el de ocupación directa [LUA-192]. En el caso de los Sistemas Generales adscritos, al prevalecer razones de interés público por el objeto de su calificación, el Ayuntamiento podrá obtenerlos por expropiación forzosa, para la posible ejecución de los mismos con anterioridad al desarrollo de los suelos a los que están adscritos.

5 Las edificaciones, instalaciones o usos existentes en terrenos destinados a equipamiento o espacios libres, se respetarán hasta tanto no se programe la actuación, o se proceda a su expropiación u ocupación, sin perjuicio de lo dispuesto por LUA-203.

Usos posibles USO PÚBLICO

Observaciones Los terrenos objeto de valoración se encuentran calificados en parte de Equipamiento Polivalente y en parte de Espacios Libres- Zona Verde de Uso y Dominio Público. Parte de la parcela con Referencia - 2017/2334-1, incluida la parte ocupada por los edificios aparece en los planos del PGOU de Caspe en la zona destinada a Viario.

Por lo tanto, toda la parcela se debe destinar a usos públicos sin aprovechamiento lucrativo.

Según los planos de Clasificación y Calificación del Suelo, las edificaciones existentes sobre la parcela se encuentran fuera de la alineación oficial, y en situación de "fuera de ordenación", por lo que no se pueden realizar obras de consolidación, según las Normas Urbanísticas.

Art. 137 Naturaleza y alcance del concepto de "fuera de ordenación".

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación. (LUA-75.1).

2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. (LUA-75.2).

En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas. (LUA-75.3).

Plano de Clasificación del Suelo

Plano de Calificación del suelo

7- REGIMEN DE PROTECCION, TENENCIA Y OCUPACION

Propietario TITULAR REGISTRAL

Situación de Ocupación EDIFICIOS SIN OCUPANTE

Uso y destino EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, ZONA VERDE

Servidumbres y derechos NO SE CONOCEN CON DATOS APORTADOS

Derechos reales NO EXISTEN

Observaciones Los terrenos se incluirán en un futuro convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Caspe, para destinarlos a la implantación de la nueva estación de autobuses, incluyendo la demolición de las edificaciones existentes.

Se ha aportado borrador de Convenio.

8- CRITERIOS DE VALORACION

8.1 CONSIDERACIONES PREVIAS

Ayuntamiento de Caspe





Ayuntamiento de Caspe

El objeto de valoración de este informe es calcular el valor del Justiprecio de la parcela y edificios descritos en este informe, de los que el Ayuntamiento de Caspe solicita la expropiación.

No se ha dispuesto de información sobre la titularidad de los inmuebles. Según consta en la ficha del Inmueble aportada, se trata de terrenos demaniales que deberán ser objeto de desafectación e incorporación al patrimonio de ADIF como bienes patrimoniales antes de su expropiación por el Ayuntamiento de Caspe.

Para el cálculo del valor de los inmuebles se utilizará la normativa y criterios valorativos de obligado cumplimiento a efectos expropiatorios, si bien en el momento de la redacción de este informe no se tiene constancia de la desafectación de dichos inmuebles, ni del inicio de la tramitación del expediente expropiatorio por el Ayuntamiento de Caspe.

8.2 CRITERIOS LEGISLATIVOS

La valoración se realiza a fecha de emisión del presente informe por no estar aún aprobado el Proyecto Expropiatorio, siendo por tanto de aplicación el Real Decreto Legislativo RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el

Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

La valoración se realizará de acuerdo con los preceptos indicados en la siguiente normativa:

- Real Decreto Legislativo RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.
- Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa por el imperativo legal.

8.3 VALORACION DEL SUELO

La parcela objeto de valoración está ocupada por unas edificaciones desocupadas y en estado ruinosos, y según el PGOU vigente, está clasificada como suelo de Sistemas Generales, destinadas a Viario, Equipamientos y Espacios Libres de Uso y Dominio Público, que se destinará en el futuro a la construcción de la nueva estación de autobuses.

SITUACION DEL SUELO A EFECTOS VALORATIVOS

Para la valoración se tendrá en cuenta la situación básica en la que se encuentra la parcela a la fecha de valoración, de acuerdo con 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, que en su Artículo 21 Situaciones Básicas del Suelo, establece las siguientes situaciones del suelo a tener en cuenta en la valoración:

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

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

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme





Ayuntamiento de Caspe

a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

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

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

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

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto. Según esta definición, la parcela, a la fecha de valoración, se encuentra en situación de Suelo Urbanizado, ya que tiene instaladas y operativas las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes.

Para la valoración del suelo se tendrán en cuenta los Artículos 35 y 37.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles.

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

Ayuntamiento de Caspe





Ayuntamiento de Caspe

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o 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.

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

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

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

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

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

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

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

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

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

Metodología de valoración

Para el cálculo del valor del suelo se seguirán las determinaciones del Reglamento de Valoraciones de la ley del Selo de 24 de octubre de 2011, vigente a la fecha de valoración.

En concreto resultan de aplicación los siguientes artículos:

Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.

Ayuntamiento de Caspe





Ayuntamiento de Caspe

2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.

8.4 VALORACION DE LAS EDIFICACIONES

Sobre la parcela objeto de valoración existen unas edificaciones de la antigua "Reserva Ferroviaria", en mal estado de conservación y fuera de ordenación según el PGOU vigente.

En relación a la valoración de estas edificaciones se debe tener en cuenta las disposiciones del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en particular el apartado 2 del Artículo 37:

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o 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.

Metodología de valoración

Para el cálculo se seguirán las determinaciones del Reglamento de Valoraciones de la ley del Selo de 24 de octubre de 2011, vigente a la fecha de valoración.

Artículo 5. Edificaciones, construcciones e instalaciones ajustadas a la legalidad y en situación de ruina física.

1. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición transitoria quinta del texto refundido de la Ley de Suelo, en los supuestos de edificaciones, construcciones e instalaciones no ajustadas a la legalidad al tiempo de su valoración y para las que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se procederá de la forma siguiente:

a) En suelo en situación de rural, en ningún caso serán objeto de valoración y tampoco serán tenidas en consideración a los efectos del cálculo de la renta de la explotación.

b) En suelo en situación de urbanizado, edificado o en curso de edificación, no se computarán a los efectos de la tasación conjunta a que alude en la letra a) del apartado 2 del artículo 24 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. A los efectos de este Reglamento, se considerará que la edificación se encuentra en situación de ruina física cuando concurren los requisitos de antigüedad y estado de conservación establecidos por la legislación urbanística aplicable.

Las Normas Urbanísticas del PGOU de Caspe definen la situación de estado

Ayuntamiento de Caspe





Ayuntamiento de Caspe

ruinoso de las edificaciones:

CAPITULO III. ESTADO RUINOSO DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 138 Condiciones para la declaración de ruina.

1. Se entenderá que una construcción está en estado ruinoso [LUA-258 y 251] cuando en ella concorra alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a la edificación supere el límite del deber normal de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

b) Cuando el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de las dos últimas inspecciones periódicas, sumado al de las que deban ejecutarse, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de fuera de ordenación.

Sin entrar en consideración del coste de las reparaciones necesarias, para las que no se dispone de datos suficientes al no haber podido visitar interiormente el inmueble, de acuerdo con el apartado c, las edificaciones objeto de valoración se encuentran en situación de estado ruinoso según las NNUU de Caspe, y por lo tanto, no se computarán a los efectos de la tasación conjunta a que alude en la letra a) del apartado 2 del artículo 24 del texto refundido de la Ley de Suelo.

8.5 CONCLUSIONES

En conclusión, y siguiendo los artículos anteriormente expuestos, de aplicación a los inmuebles objeto de valoración, los criterios a adoptar son:

Se ha aportado Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Caspe y el ADIF, en fase de borrador, según el cual los terrenos se destinarán a la construcción de la nueva estación de autobuses, cuyo proyecto constructivo será redactado por el ayuntamiento, e incluirá el derribo de las actuales edificaciones existentes en la parcela.

Solamente es objeto de valoración la parcela identificada en el mencionado borrador de convenio como PARCELA B, que coincide con los terrenos ubicados fuera del límite de Zona de Dominio

Público, y con la superficie de parcela que consta en la Ficha aportada.

La parcela se encuentra en situación de Suelo Urbanizado, ya que, como se requiere en el RDL 7/2015, tiene instaladas y operativas las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes.

De acuerdo con el planeamiento vigente la parcela se debe destinar a Sistemas Generales,

Equipamiento y Espacios Libres de uso público, quedando parte de la parcela fuera de alineación e incluida en la zona de viario.

Se trata por lo tanto de una parcela sin aprovechamiento lucrativo. Para su valoración se atribuirá a la parcela la edificabilidad media y el uso mayoritario del ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la

Ayuntamiento de Caspe





Ayuntamiento de Caspe

ordenación urbanística los haya incluido.

□ Para el cálculo del valor del suelo se considerará el uso global de la zona que es Residencial en Manzanas con Alineación Interior No Rebasable (MAINR).

□ Los parámetros de edificabilidad en las zonas señaladas como MAINR viene fijada en función de fondo máximo y nº de alturas, que en la zona de la parcela se limitan a B+3+a y B+2+a.

□ No se ha tenido acceso al interior de las edificaciones. Se ha dispuesto de fotos interiores aportadas por el solicitante, tomadas previamente a la condena de los huecos de planta baja. En ellas se observan importantes deterioros de los edificios.

□ Se ha realizado visita exterior, observando deterioros en las fachadas, donde además del mal estado de los materiales de revoco y de las carpinterías exteriores, se aprecian importantes humedades en planta baja y grietas que pueden ser debidas a fallos estructurales.

□ las edificaciones objeto de valoración se encuentran en situación de estado ruinoso según las NNUU de Caspe, y por lo tanto, no se computarán a los efectos de la tasación conjunta a que alude en la letra a) del apartado 2 del artículo 24 del texto refundido de la Ley de Suelo.

9 - INFORMACION DE MERCADO

Se ha realizado un Estudio de Mercado al objeto de poder determinar el valor unitario de venta para la tipología característica en el entorno, que de acuerdo con el PGOU de Caspe es Residencial Plurifamiliar (MAINR).

Según el sondeo de mercado realizado, la oferta mayoritaria en la zona es de viviendas de 2-3 dormitorios con 1-2 baños, en edificios formando manzanas cerradas con espacio interior, en general destinado a zonas libres y en algunos casos con piscina.

El sondeo de mercado se ha realizado para una vivienda media de unos 100 m² de superficie. Se han seleccionado ofertas de viviendas de reciente construcción o reformadas en buen estado de conservación. Algunas viviendas se ofertan con plaza de garaje, por lo que se ha descontado el valor estimado de las plazas de garaje en 12.000 €.

TESTIGOS DE VIVIENDAS

Fecha C.P. Superficie Total Unitario Coef. Valor Homog. Año Fuente
m² € €/m² Medio €/m² Const./Ref.

08/05/2017 50700 106 115.000 1.086,03 0,95 1.031,73 2017 Const. Cebrian

08/05/2017 50700 105 157.500 1.507,18 0,77 1.152,99 2017 Particular

08/05/2017 50700 102 114.000 1.117,65 0,97 1.081,41 2007 Particular

08/05/2017 50700 79 98.000 1.240,51 1,06 1.320,31 2008 Particular

08/05/2017 50700 103 113.000 1.092,84 1,01 1.102,46 2009 Particular

08/05/2017 50700 102 93.000 911,76 1,01 924,21 2008 Particular

Cl.Santa Teresa, 8- 3º

Cl.Antonio Machado, 6- Bº

Cl. Obispo García, 15 - 3º

Cl.Madrid. 4 -1º

Emplazamiento

Cl. Valimaña, 11-13 - 32º

Cl. Santa Lucía, 13-1º

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACION:

Se han aplicado coeficientes de homogeneización entre 0,8 y 1,20 en base a

Ayuntamiento de Caspe





Ayuntamiento de Caspe

las siguientes características de cada uno de los testigos: situación, calidad del edificio, antigüedad, y procedencia de los datos (fuente de información, API, particular, etc.)

Situación: Se aplica un coeficiente corrector en función de la situación.

Calidad de edificio: Se considera la calidad constructiva del edificio, acabados, instalaciones, piscina, etc.

Superficie: Se aplica un coeficiente corrector en función de la variación de la superficie de los testigos a la media.

Antigüedad: Este coeficiente tiene en cuenta la depreciación de los testigos en función de su antigüedad y estado de conservación.

Por Fuente de información: En los testigos procedentes de particulares de segunda transmisión se descuenta un 3% por posible negociación. En los testigos de obra nueva no se descuenta porcentaje.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Superficie Coef. Coef. Coef. Coef. Coef. Coef.

m² Sit. Cal. Edif. Superf. Antg. Fuente Medio

105,89 0,95 1,00 1,00 1,00 1,00 0,95

104,50 0,90 0,85 1,00 1,00 1,00 0,77

102,00 0,95 1,00 1,00 1,05 0,97 0,97

79,00 1,00 1,00 1,05 1,05 0,97 1,06

103,40 1,00 1,00 1,00 1,04 0,97 1,01

102,00 1,00 1,00 1,00 1,05 0,97 1,01

Valor de mercado adoptado 1.102,19 €/m²

V.H.M. 1.102,19 €/m²

Cl. Valimaña, 11-13 - 3^º

Cl. Santa Lucía, 13-1^º

Cl. Santa Teresa, 8- 3^º

Cl. Antonio Machado, 6- B^º

Cl. Obispo García, 15 - 3^º

Cl. Madrid. 4 -1^º

Emplazamiento

10- CALCULO DE VALORES TECNICOS

10.1 VALOR DEL SUELO

10.1.1 METODOLOGÍA

Para el cálculo del valor de repercusión del suelo residencial por m², se utiliza el Método Residual Estático, siguiendo el procedimiento de cálculo establecido en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo de 24 de octubre de 2011.

Artículo 23. Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación.

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

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.

b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Ayuntamiento de Caspe





Ayuntamiento de Caspe

En este caso las edificaciones se encuentran en situación de fuera de ordenación y en situación de “estado ruinoso” según el PGOU de Caspe, ya que se requiere la realización de obras que no pueden ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de fuera de ordenación. Por lo tanto no se computarán las edificaciones a los efectos de la tasación conjunta a que alude en la letra a) del apartado 2 del artículo 24 del texto refundido de la Ley de Suelo, valorando solamente el suelo por el método residual según el artículo 22 del RVLS.

Al tratarse de terrenos para los que el planeamiento no establece edificabilidad o uso privado, se considera el aprovechamiento medio y uso característico del área homogénea en que están incluidos.

Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.

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

2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.

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

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

Artículo 22: Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

4. 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:

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.

5. 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:

Ayuntamiento de Caspe





Ayuntamiento de Caspe

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.

10.1.2 CALCULO DE VALORES

Coeficiente de ponderación adoptado (k)

Se adopta el coeficiente de ponderación $K = 1,20$, para uso residencial en municipios con escasa dinámica inmobiliaria

Valor de Venta (Vv)

El Valor de venta para uso RESIDENCIAL EN EDIFICIO se ha obtenido en apartado anterior a partir del sondeo de mercado.

$Vv = 1.114,71 \text{ €/m}^2$

Valor de la construcción (Vc)

Se establece el unitario correspondiente al PEM (Presupuesto de Ejecución





Ayuntamiento de Caspe

Material), para el uso Residencial Plurifamiliar en Bloque Aislado de 5 plantas en base a la última circular sobre Costes de Referencia publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón.

Coste unitario de referencia, Cu: 530 €/m²

En la mencionada circular se plantea el cálculo de los costes de construcción mediante la aplicación de unos coeficientes que nos lleven al establecimiento de una superficie "homogeneizada". Estos coeficientes correctores atienden al uso, tipologías, calidades, y demás circunstancias de la edificación proyectada.

Para viviendas en edificio: Factor de aplicación = $(1 + \Sigma A + \Sigma B + \Sigma C)$

Para las viviendas en manzana: $F = (1 + 0,05 + 0,15 + 0,10) = (1 + 0,30)$

A- Por tipo: Bloque aislado 0,05

B- Por calidades: Carpintería exterior de calidad alta 0,01

Acabados interiores de calidad alta 0,07

Dispone de aparatos elevadores 0,02

Revestimientos exteriores de costo elevado 0,05

C- Por distribución Servicios sanitarios sup. >10% sup. útil de vivienda 0,10

Otros factores correctores:

Factor de localización FL. Para la provincia de Zaragoza es 0,95

Factor de superficie Fs. Este factor se calcula de acuerdo con la siguiente fórmula, para superficies superiores a 1.000 m².

$F_s = 1 - 0,01 \times M$ (m² en miles).

*Fs nunca será inferior a 0,90

Total superficie m²t

$F_s = 1 - 0,01 \times 5,9 = 0,94$

Factor de accesibilidad FA. Será siempre igual a 1 excepto para obras de difícil acceso, que no es el caso que nos ocupa.

Aplicando los factores correctores al coste unitario de referencia obtenemos el Presupuesto de Ejecución Material:

$PEM = Cu \times (1 + \Sigma A) \times FL \times F_s \times FA$

COSTE DE CONSTRUCCION EDIFICIO DE VIVIENDA

Uso Cp $(1 + \Sigma A + \Sigma B + \Sigma C)$ Fl Fs FA PEM

€/m² €/m²

Vivienda Libre 530,00 1,30 0,95 0,94 1 615,28

Presupuesto de Ejecución Material 615,28

Presupuesto de Ejecución por Contrata 1,19 732,18

CALCULO EDIFICABILIDAD

Se trata de un suelo urbano calificado como Sistema General y Sistema Local, para el que el planeamiento vigente no ha atribuido aprovechamiento de uso privado. Se calcula la edificabilidad de la parcela objeto de valoración de acuerdo con el Artículo 20 del RVLS, considerando la edificabilidad media y el uso mayoritario del ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

El planeamiento vigente califica las manzanas próximas como Manzanas con Alineación Interior No Rebasable (MAINR), con los siguientes parámetros urbanísticos:

Alineación Según planos

Parcela mínima 100 m²

Fachada mínima 5 m

Ayuntamiento de Caspe





Ayuntamiento de Caspe

Fondo máximo 15 m

Alturas B+3+a y B+2+a

Uso característico Residencial

Para la estimación de la edificabilidad media considerada a efectos de cálculo del valor del suelo, se ha considerado la edificabilidad media según el planeamiento de cada una de las manzanas situadas frente a la parcela objeto de valoración.

Se ha descontado un porcentaje del 25% por patios de luces. La superficie de manzanas y patios interiores de manzana se ha obtenido por medición sobre cartografía catastral.

MANZANA 1 2 3

Nº plantas B+3+a B+3+a B+2+a

MANZANA A(m²s) 4.657,65 8.439,58 5.466,86

PATIO (m²) 513,31 3.038,36 2.115,08

OCUPACION (m²s) 4.144,34 5.401,22 3.351,78

Nº PLANTAS 4,5 4,5 3,5

SUP. EDIFICABLE (m²c) 18.649,53 24.305,49 19.134,01

DTO. PATIOS LUCES 0,75 0,75 0,75

SUP. EDIFICABLE (m²c) 13.987,15 18.229,12 14.350,51

MANZANA Sup. Edif. (m²) Sup. Manzana (m²) Edificabilidad (%)

1 13.987,15 4.657,65 3,00

2 18.229,12 8.439,58 2,16

3 14.350,51 5.466,86 2,63

EM 2,60

Plano de Calificación el suelo

Plano de Manzanas.

VALOR DEL SUELO

Para el cálculo del valor de repercusión del suelo por m², se utiliza el Método Residual Estático, siguiendo el procedimiento de cálculo establecido en el Artículo 22 del Reglamento de Valoraciones.

Valor del Suelo:

$VRS = Vv / K - Vc$

Valor del Suelo

Tipología Residencial

Método empleado Residual Estático

Valor de mercado a nuevo (Euros/m²) 1.102,19

Coefficiente K (Gastos generales incluido beneficio empresarial) 1,20

Presupuesto Ejecución Material (Euros/m²) 615,28

Presupuesto Ejecución Contrata (Euros/m²) Beneficio 1,19 732,18

Gastos necesarios para edificar:

Costes de licencias, honorarios proyectos y dirección de obras, impuestos no recuperables, seguros obligatorios, etc. (En base al PEM) 12,00% 73,83

Otros gastos necesarios en base al Presupuesto de contrata 10,00% 73,22

Coste de construcción inc. gastos necesarios (Euros/m²) 879,23

VALOR REPERCUSION SUELO (Euros/m²c) 39,26

Edificabilidad Media (m²t/m²s) 2,60

Valor unitario del suelo (Euros) 102,08

VALOR DEL SUELO (Euros/m²s) 102,08

10.2 RESUMEN DE VALORES

A partir del valor unitario del suelo calculado se obtiene el valor de la

Ayuntamiento de Caspe

Plza. España, 1, Caspe. 50700 (Zaragoza). Tfno. 976 639 066. Fax: 976 639 069



Cód. Validación: ACGF5WGZMMNGRTRN2EP6ZTZZJ | Verificación: <http://caspe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 30



Ayuntamiento de Caspe

parcela:

Valor del Suelo por el Método Residual Estático

Referencia 2017/2334-1

Método empleado Residual Estático

Valor del suelo (Euros/m²s) 102,08

Superficie de suelo (m²) 2.636,00

VALOR EXPROPIACION (Euros) 269.078,05

11- VALOR DE TASACION (VALOR DE EXPROPIACION)

TOTAL VALOR EXPROPIACION (Euros) 269.078,05

El valor total de expropiación asciende a: DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SETENTA Y OCHCO EUROS CON CINCO CENTIMOS.

12- OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES FINALES

La valoración del inmueble descrito se ha realizado de acuerdo con el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa y Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el

Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa por imperativo legal.

El objeto de valoración en este informe es una parcela de terreno sobre la que se ubican unas edificaciones incluidas en el recinto de la Estación Ferroviaria de Caspe y que constituían la antigua "Reserva Ferroviaria".

Se ha realizado visita al inmueble con fecha 27/04/2017, contrastando la información que figura en la documentación aportada de la finca objeto de valoración. No se ha tenido acceso al interior de las edificaciones, ya que se encuentran en mal estado y debido a ello se han tapiado los huecos de planta baja.

No se ha realizado comprobación de superficies por medición "in situ". La superficie de la parcela, considerada a efectos de valoración, es la superficie que figura en la documentación aportada (Ficha de datos).

De acuerdo con las situaciones básicas del suelo, establecidos en el RDL 7/2015, el inmueble se encuentra en situación de Suelo Urbanizado, ya que tiene instaladas y operativas las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes, además de contar con acceso desde vial público.

Se ha dispuesto de fotografías interiores facilitadas por el solicitante, tomadas previamente a la clausura del edificio por motivos de seguridad. Según la normativa urbanística vigente, a fecha actual estos edificios se encuentran "fuera de ordenación con carácter sustantivo", ya que son edificios o instalaciones no catalogados, que afectan a sistemas (viarío).

Art. 137 de las NNUU de Caspe.

Según las fotografías aportadas y lo apreciado desde el exterior, desde donde se observan importantes humedades en planta baja y grietas en ambas fachadas, el estado de conservación es muy deficiente, por lo que precisaría de importantes obras para restablecer el uso y habitabilidad en el mismo. De acuerdo con el art. 138 de las NNUU, tienen los requisitos para la declaración de ruina, ya que requiere de obras de consolidación que no pueden ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de

Ayuntamiento de Caspe

Plza. España, 1, Caspe. 50700 (Zaragoza). Tfno. 976 639 066. Fax: 976 639 069



Cód. Validación: ACGF5WGZMMNGRTRN2EP6ZTZZJ | Verificación: <http://caspe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 30



Ayuntamiento de Caspe

fuera de ordenación.

Por lo tanto y siguiendo las prescripciones de reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, no se han computado dichas edificaciones a los efectos de tasación conjunta por el método de comparación, siendo el valor de tasación del inmueble el del suelo calculado por el método residual.

No se ha dispuesto de información sobre la titularidad de los inmuebles. Según consta en la ficha del Inmueble aportada se trata de terrenos demaniales que deberán ser objeto de desafectación e incorporación al patrimonio de ADIF como bienes patrimoniales antes de su expropiación por el Ayuntamiento de Caspe. El valor de tasación emitido en este informe se ha calculado en la hipótesis de que se trate de Bienes Patrimoniales.

Se ha aportado borrador Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Caspe y el ADIF, según el cual los terrenos se destinarán a la construcción de la nueva estación de autobuses, comprometiéndose el

Ayuntamiento a iniciar la tramitación del expediente expropiatorio de los terrenos correspondientes a la

Parcela B, descrita en este informe.

A la fecha de redacción de este informe no se tiene constancia del inicio del proceso expropiatorio, por lo que el valor de tasación se ha calculado a la fecha de emisión de este informe.

El valor calculado corresponde a la cantidad a satisfacer en caso de muto acuerdo; en caso de no alcanzarse éste, deberá incrementarse en el premio de afección del 5% sobre los epígrafes que legalmente se consideran en cada finca, y de acuerdo con el siguiente desglose:

5% PREMIO AFECCIÓN (Euros) 13.453,0

Técnicos y firmas”

De conformidad con el artículo 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se somete a información pública por el plazo de veinte días, a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

A su vez, estará a disposición de los interesados en el tablón de edictos y página web de este Ayuntamiento.

El presente anuncio servirá de notificación a los interesados, en caso de que no pueda efectuarse la notificación personal del otorgamiento del trámite de audiencia.

Caspe, a 9 de agosto de 2019

La Alcaldesa,

Fdo.: Pilar Mustieles Aranda

Ayuntamiento de Caspe

Plza. España, 1, Caspe. 50700 (Zaragoza). Tfno. 976 639 066. Fax: 976 639 069



Cód. Validación: ACGF5WGZMMNGRTRN2EP6ZTZZJ | Verificación: <http://caspe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Páágina 29 de 30



Ayuntamiento de Caspe



Cód. Validación: ACGF5WGZMMNGRTRN2EP62TZJ | Verificación: <http://caspe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 30

Ayuntamiento de Caspe

Plza. España, 1, Caspe. 50700 (Zaragoza). Tfno. 976 639 066. Fax: 976 639 069