

DOC. 08_ BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

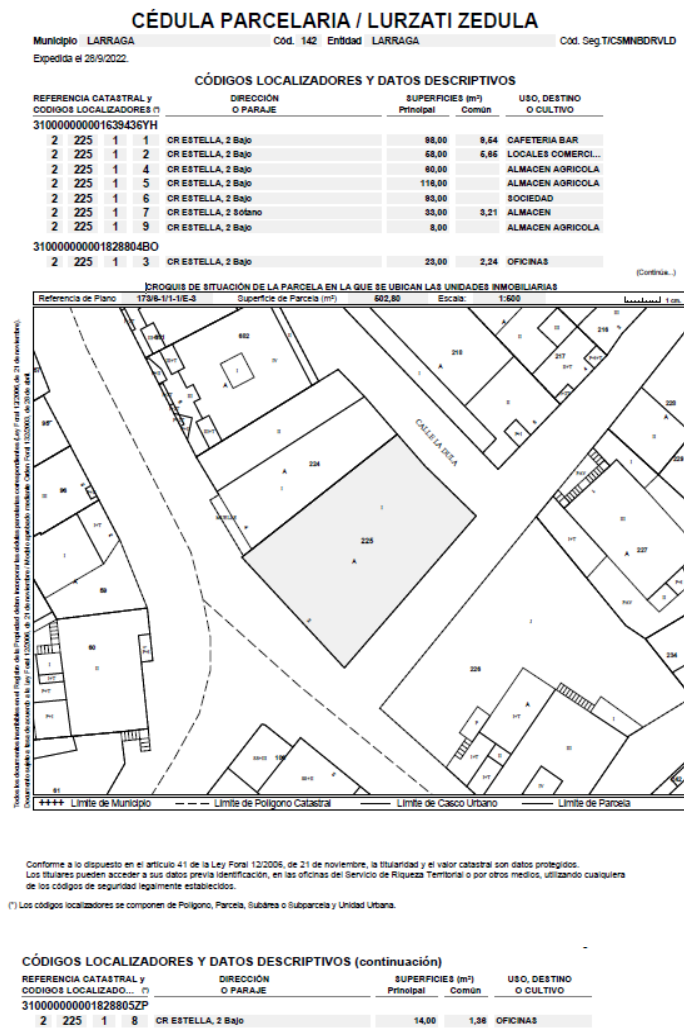
1. BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

RELACIÓN CONCRETA E INDIVIDUALIZADA DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Se incluye como información requerida por el Ayuntamiento de Larraga, la relación de bienes y derechos afectados extraída de las valoraciones realizadas por el arquitecto técnico Pedro Vigo en documento facilitado por el propio ayuntamiento.

FINCA Nº	PROPIETARIO Y DIRECCIÓN	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE EDIFICADA	CATASTRO	DESCRIPCIÓN	VALORACIÓN
		m2	m2			€
1	HORNO COOPERATIVO SAN JOSE F31064355 CR. ESTELLA 2 LARRAGA	502,80	502,80	2_225	Construcción Planta baja	101.017,00

Los bienes afectados coinciden con la parcela catastral 225 del polígono fiscal 2 de Larraga con la siguiente cédula parcelaria.



INFORME DE TASACIÓN

ALMACENES EN PB

Exp. nº 031010 - 21 - 00 - 00 Z-0

Emplazamiento

Carretera ESTELLA, Nº 2, Planta BJ, Polígono 2,
Parcela 225

Término Municipal

31251 - LARRAGA

Provincia : **Navarra**

INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS ALMACENES EN PB

Nº DE EXPEDIENTE 031010 - 21 - 00 - 00

REFERENCIA

1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

SOLICITANTE

AYUNTAMIENTO DE LARRAGA

FINALIDAD

Asesoramiento

La presente tasación se ha realizado en desacuerdo con los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008., pero sí se ha realizado según sus principios, procedimientos, métodos y definiciones.

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

ALMACENES EN PB

ESTADO DEL INMUEBLE

Terminado

DIRECCIÓN

Carretera ESTELLA, Nº 2, Planta BJ, Polígono 2, Parcela 225

MUNICIPIO

31251 LARRAGA

PROVINCIA

Navarra

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad de LARRAGA

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Anexo Otros					
Almacenes		---	---	---	---

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
Anexo Otros	
Almacenes	3114202-0225010-0100-00

No se han facilitado datos registrales

3 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS

No existe procedimiento de expropiación

Estado de conservación aparente

No existe Plan o Proyecto de expropiación

Servidumbres visibles

Correspondencia con finca catastral

Comprobación Planeamiento Urbanístico

Régimen protección pública

Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico

Estado de ocupación, uso y explotación

No existe Resolución Administrativa que pueda dar lugar a Expropiación

No hay incoado Expediente que pueda dar lugar a Expropiación

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Reportaje fotográfico

Plano de situación

Planeamiento

Documentación catastral

Croquis del inmueble

4 LOCALIDAD Y ENTORNO

LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

LARRAGA: Municipio autónomo de la comarca de Tafalla perteneciente a la Merindad de Olite, a 38,4 km de la capital de la comunidad, Pamplona. Larraga linda con Mendigorriá por el norte, Oteiza por el oeste, Artajona y Tafalla por el este y Berbinzana por el sur.

La actividad principal es la industria, la agricultura sirve como complemento a las actividades industriales.

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

Dado el carácter residencial del núcleo, la ocupación de la población es múltiple y variada, ocupándose mayoritariamente en las labores propias de la actividad del núcleo.

El nivel de renta de la población es variable

POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2020: 2.123 habitantes de derecho.

La tendencia, respecto al padrón de 2018, es: ligeramente creciente.

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

Aumento de la población en temporadas vacacionales.

ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

El entorno dónde se sitúa el inmueble corresponde al municipio de Larraga, un municipio residencial dedicado a la industria y agricultura.

La antigüedad del entorno es variable, con viviendas de más de 50 años, con

ENTORNO**DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS**

rehabilitaciones parciales y totales.

El entorno más próximo a la parcela valorada es el centro antiguo del municipio, con viviendas de tipología rural entre medianeras en calles estrechas.

La ocupación de las viviendas es prácticamente completa en edificios terminados y en condiciones.

El uso predominante en el entorno es de primera residencia.

El nivel de renta de la población en el entorno es medio

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

Dispone de todos los servicios en buen estado.

EQUIPAMIENTO

Equipamientos suficientes: sanitarios, comerciales, docentes y lúdicos. Los propios del municipio.

COMUNICACIONES

La zona dispone de una infraestructura urbana adecuada que facilita las comunicaciones y accesibilidad de tráfico rodado.

5 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

SUELOS REGISTRALES (A NIVEL DE TASACIÓN)

DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	REGISTRAL	CATASTRAL	PROYECTO	ADOPTADA
	---	---	---	---	---

SUELO VALOR

DESCRIPCIÓN	MET.S.ADOPT	S.ADOPTADA	EXCESO CAB.	% EXCESO
Anexo otros	Manual	---		---

DESCRIPCIÓN	CALIFICACIÓN	S.DEMOLER	NUM.PLANTAS	OCUPA PLAN.	OCUPA P.ALTA
Anexo otros	Uso Industrial	---	0	---	---

DESCRIPCIÓN

COMENTARIOS SOBRE LA SUPERFICIE. Parcela de forma regular con un frente a calle de acceso (Cr.Estella) de 20,00 ml y fondo de 27,00 ml, hasta Calle La Dula.

Actualmente ocupada por un edificación en PB

INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES

OTRAS CARACTERÍSTICAS. El terreno cuenta con todas las infraestructuras necesarias para que pueda ser considerado como suelo urbano, que son: alumbrado público, red de saneamiento, abastecimiento de agua potable, aceras, las cuales aparentemente se encuentran en buen estado de conservación.

6 DATOS DEL EDIFICIO

DIRECCIÓN DEL EDIFICIO

ESTELLA, Nº 2, Planta BJ, Polígono 2, Parcela 225
31251 - LARRAGA
NAVARRA

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

ESTADO ACTUAL	CATEGORIA CALLE	CALIDAD EDIFICIO	PORTERIA
De Origen	Principal	Baja	No
ZONAS COMUNES	AÑO CONSTRUCCION	AÑO REHABILITACION	PLANTA BAJO RASANTE
No	1950	0	0
ANTIGÜEDAD	ASCENSORES	COORDENADAS UTM	PLAN. SOBRE RASANTE
DE 50 A 100 AÑOS	0	x: 4.712.391 y: 594.424	1

7 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

CONJUNTO

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Actualmente la parcela (502,80 m2) está ocupada en su totalidad por una construcción en PB, de las siguientes características:

En la fachada que da a la calle se encuentran un almacén de 174,01 m2/u y local (antiguo Horno) expendedor de 83,05 m2/u

Por fachada sureste que da a calle sin nombre se encuentra una nave o almacén de 120,35 m2/u y adosado a este y con acceso desde calle La Dula otro almacén o nave con 71,30 m2/u.

La parcela tiene tres fachadas libres.

El total de superficie útil de la parcela 225 es de 448,71 m2/útiles y 502,80 m2/construidos, todo en PB

DISTRIBUCIÓN

Planta Baja Almacen de 174,01 m2, zona al público, zona al público y dos almacenes.

SUPERFICIES (m²)

USO CONSIDERADO	Parcela Comprob.	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Parcela Catastral	Constru Catastral	Adoptada
Anexo Otros								
Almacenes	502,80	448,71	502,80	502,80	1,12	502,80	503,00	502,80

Las superficies adoptadas son las comprobadas en la visita realizada

CARACT. CONSTRUCTIVAS**ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN**

Cimentación: se desconoce

Estructura: Muros de piedra de gran espesor .

Fachada :Mamposteria ordinaria

Cubierta: Inclínada de teja

ANEXO OTROS**TERMINACIONES**

<u>PLANTA BAJA</u>	<u>PAVIMENTOS</u>	<u>PAREDES</u>	<u>TECHOS</u>
Almacen de 174,01 m2	Solera de hormigón	Lucidas	Falsos techos
Zona Al Público			
Almacenes	Solera de hormigón	Enfoscadas	Cubierta vista

CARPINTERÍA EXTERIOR

Variada, de madera pintada con vidrio sencillo, Portones metálicos y en el local al público de aluminio lacado.

CARPINTERÍA INTERIOR

De madera pintada

INSTALACIONES ESPECÍFICAS

OTRAS. Instalaciones básicas de abastecimiento, saneamiento y electricidad

ESTADO ACTUAL**SITUACIÓN ACTUAL**

La edificación existente, parece mantener sus acabados de origen, y no se han realizado reformas aparentes.

ANTIGÜEDAD

<u>USO CONSIDERADO</u>	<u>AÑO CONSTRUCCIÓN</u>	<u>AÑO REHABILITACIÓN</u>	<u>Uso Ppal./Vida util</u>
Anexo Otros			
Almacenes	1.950	- - -	Industrial/35

8 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

OBSERVACIONES GENERALES. Planeamiento Vigente: Plan Municipal de Larraga

Aprobado definitivamente mediante Orden Foral 424/1998 de 23 de Abril y Vigente desde el 22 de Mayo de 1998

Existe en la actualidad y con aprobación provisional el Nuevo Plan Urbanístico Municipal de Larraga, promovido por el Ayuntamiento de Larraga, pendiente únicamente de su aprobación definitiva y redacción del texto refundido.

La presente valoración se realiza en base a este nuevo Plan Urbanístico en que se contempla en relación a la parcela catastral 225, un uso global o pormenorizado de espacio público.

El Plan Municipal recoge la parcela valorada en su ficha urbanística particular del sistema General 1-SG-1 del S.E.1 del núcleo urbano de Larraga.

En base de este nuevo Plan Municipal, sobre:

Sistemas Urbanos

Sistemas de espacios libres, que permitan desahogar la trama urbana.

Gestión

9 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario () :

Ocupado: Se desconoce

Destino previsto: Otros:

No se ha dispuesto de documentación registral que justifique la propiedad del inmueble.

10 ANÁLISIS DE MERCADO

OFERTA

ANÁLISIS DE OFERTA: En su más cercano entorno inexistente.

EVOLUCIÓN DE LA OFERTA: En un contexto general de la economía, el sector inmobiliario en general prosigue su particular ajuste, aunque en los últimos meses la situación ha mejorado ligeramente. La estadística constata un ligero crecimiento de las transacciones y del crédito hipotecario aunque los precios siguen con cierta estabilidad.

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA: Se trata de una localidad situada en la zona media de Navarra y la oferta de inmuebles similares tanto en el mercado secundario como en el de nuevas construcciones se puede considerar bajo.

VALORES OFERTADOS: Los valores ofertados oscilan en función de la superficie, ubicación, antigüedad, estado de conservación y calidades constructivas de cada inmueble.

DEMANDA

ANÁLISIS DE DEMANDA: La demanda de inmuebles similares al valorado es previsible que se mantenga a medio plazo por debajo de la oferta. La saturación del mercado inmobiliario junto a la ralentización o situación expectante de la demanda, están provocando una lenta absorción de las unidades ofertadas actualmente.

En general la oferta hasta el año 2008 fue absorbida correctamente por la demanda existente, sin embargo desde entonces se ha producido una disminución de la misma teniendo como consecuencia un exceso de oferta en el mercado, que supone una dilatación importante de los períodos de comercialización. Esta situación ha mejorado levemente en los últimos meses.

INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

PRECIOS MAS FRECUENTES: Los precios de venta más frecuentes para este tipo de inmuebles oscilan entre los 150,00 €/m2/c y 450,00 €/m2/c.

EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

EXPECTATIVA DE MERCADO: La bajada de precios de inmuebles similares no es algo puntual de algunas zonas sino que es una nueva tendencia todos los mercados. El precio de estos inmuebles tanto en mercado primario como secundario baja y se observa una época de negociaciones generalizadas, que dejan precios finales de compraventa inferiores a los de salida. La incertidumbre actual, avalada por la progresión negativa de los últimos meses, hace prever una caída mayor de las transacciones inmobiliarias y un incremento notable de los plazos de comercialización.

AFECCIONES SOCIO-ECONÓMICAS: No se ha observado ni se prevé a medio plazo degradación del entorno por causas sociológicas o circunstancias extrínsecas al inmueble que puedan afectar al valor de tasación adoptado en el informe.

RENOVACIÓN: Se trata de suelo urbano consolidado. No se prevén actuaciones no contempladas en el planeamiento vigente que alteren la oferta actualmente existente.

11 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

CÁLCULO DEL VR €/m²**MÉTODO DEL COSTE**

USO CONSIDERADO REPERC(1) C.CONST. G.NECES. E.RECUP. %Df+fu %D ER VRBf/VRN

Anexo Otros

Almacenes	---	---	---	---	100,0	---	---
-----------	-----	-----	-----	-----	-------	-----	-----

(1) Repercusión del suelo obtenida a través del método Manual.

Parámetros generales: La parcela 225, a valorar en relación al nuevo Plan Urbanístico se encuentra calificada como como espacio público, según el nuevo Plan Municipal de Larraga señalado Sistema General 1-SG1 DEL S.E.1 DEL NUCLEO URBANO DE LARRAGA, que se constituyen con el fin de adquirir terrenos necesarios para los nuevos viales y para ampliar los existentes y serán con cargo al Ayuntamiento.

Sistema de actuación:

Expropiación.

El sistema de expropiación, la administración actuante obtiene todos los terrenos y ejecuta las obras de urbanización.

Según del Plan Municipal de Larraga, en el caso de expropiación el protagonismo de la actuación corresponde integrante al Ayuntamiento, quién actuará conforme a lo establecido en la ley de expropiación forzosa.

El sistema de expropiación se utilizará fundamentalmente para actuaciones puntuales en el suelo urbano previstas en las unidades de actuación correspondientes del Plan Municipal y para conseguir tramos viarios necesarios para la correcta conexión entra las áreas del Ayuntamiento de acuerdo con la previsto en el artículo 194-b del reglamento de Gestión Urbanístico y en el artículo 134-2 de la ley del Suelo. Legislación del suelo : Art. 134,144 y 145 de la ley del suelo, artículo 194,197 y 198 del Reglamento de Gestión Urbanística y Ley de expropiación forzosa y Real Decreto 20-12-1976 sobre ingresos de las Corporaciones locales.

Criterios de valoración:

Expropiación:

El bien afectado será valorado según lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio y su desarrollo en el Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la ley del suelo.

Una vez comprobado que su naturaleza está calificada como "urbanizada" determinaremos el valor del suelo objeto de la expropiación atendiendo a sus características, concretamente, 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

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.

Artículo 24 Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.

h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.

i) Fecha de toma de datos del comparable.

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado.

Artículo 22 Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado

1. 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:

$VS = \text{Sumatorio } E_i \cdot VRS_i$

Siendo:

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

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

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

2. 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.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

RESUMEN DE VALORES A EMPLEAR EN LA PRESENTE VALORACION:

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

METODO 1 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.

Se desglosa y justifica más adelante.

METODO 2 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.

VALORACION POR EL DETERMINADO METODO RESIDUAL REGULADO EN EL ARTICULO 22 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DEL SUELO Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Valor de venta estimado y contrastado para esta tipología de almacenes polivalentes: 350,00 €/m²/c

K, coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así con el beneficio empresarial., que se estima en 1,20

VC Valor de construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado, que se estima en 225,00 €/m²/c

Estos valores adoptados aplicando la expresión que refleja el artículo 22 de la ley del suelo, resulta lo siguiente:

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

$VRS = (350,00 \text{ €/m}^2/\text{c de venta} / 1,10) - 225,00 \text{ €/m}^2/\text{c Valor de construcción} = 93,18 \text{ €/m}^2/\text{edificable del uso considerado que es el actual con } 502,80 \text{ m}^2$

Valor estimado = $93,18 \text{ €/m}^2 \times 502,80 \text{ m}^2 = 46.851,81 \text{ €}$

MÉTODO DE COMPARACIÓN

COMPARABLES(€/m²)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m ²	V.VENTA	COEF.
T01 1610216000024	Trujal/Trujal Karrika, Nº 1, CIRAUQUI	31131	Nave	T	180	111,11	1,020
T02 1610321100008	Cañada Real de Imas, Nº 6, ESTELLA-LIZARRA, ESTELLA/LIZARRA	31280	Nave	O	2.081	144,16	0,900
T03 1610321100007	Mercatondoa, Nº 38, ESTELLA-LIZARRA, ESTELLA/LIZARRA	31280	Nave	O	733	191,00	1,000
T04 1610321100006	Calle Eras alta, Nº 5, ARCOS (LOS)	31280	Nave	O	612	228,76	1,000
T05 1610321100005	Calle Pol.Industrial de, Nº S/N, MURIETA	31280	Nave	O	485	247,42	1,000
T06 1610321100003	Calle F, Nº 6, BEIRE	31393	Nave	O	635	275,59	0,900
T07 1610321100004	Calle H, Nº 9, OLITE/ERRIBERRI, OLITE	31393	Nave	O	387	310,08	0,800

Precio homogeneizado por m², Anexo Otros

200,91 €

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	T01	T02	T03	T04	T05	T06
Programa	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Situación	1,05	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
Calidades del inmueble	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90
Antigüedad del inmueble	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Conservación del inmueble	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	T07
Programa	1,00
Superficie	1,00
Situación	0,90
Calidades del inmueble	0,90
Antigüedad del inmueble	1,00
Conservación del inmueble	1,00
Otros	1,00

Hay que tener en cuenta en cuanto a los testigos, que el mercado de inmuebles de las características del valorado en su más cercano entorno, es escasa, y los inmuebles valorados, en cuanto a calidades, características constructivas se encuentran dentro de una calidad media, por lo que los testigos adquieren unos criterios de homogeneización a la baja.

En cuanto a los comparables se ha tenido en cuenta las condiciones de semejanza o equivalencia básica, como son localización, uso, configuración geométrica de la parcela, tipología y parámetros urbanísticos básicos, superficie, antigüedad y estado de conservación calidad de la edificación, gravámenes, fechas de obtención de datos, algunos de ellos con el criterio de homogeneización de otros.

VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN (€/m²)

USO CONSIDERADO	V.HOMOG.	D.REALES	E.RECUP.	D.FUNCI.	K	V.MERCADO
Anexo Otros						
Almacenes	200,91	---	---	---	---	200,91

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO
	Anexo Otros				
	Almacenes		101.017,55		101.017,55

12 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m²)	V.ADOPTADO (€/m²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Anexo Otros					
Almacenes	M	502,80	200,91	101.017,55	101.017,55
TOTAL					101.000,00 €

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de CIENTO UN MIL EUROS

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 101.017,55 €

13 **CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS**

CONDICIONANTES

No existen para el caso concreto de este informe

ADVERTENCIAS GENERALES

No existen para el caso concreto de este informe

14 **OBSERVACIONES**

OBSERVACIONES

Observaciones: El presente VALOR DE TASACION ha sido obtenido de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.1. "Finalidad de la Tasación", la documentación facilitada, las comprobaciones realizadas y en base a los criterios y métodos de valoración expuestos en los apartados anteriores.

EL METODO DE VALOR ADOPTADO, TAL Y COMO REFLEJA EL REAL DECRETO, cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el SUPERIOR de los siguientes:

Por el método de comparación con 101.017,00 € y el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento con 46.851,81 €

Es decir el VALOR ADOPTADO es el de comparación con 101.017,00 €

15 **FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS**

El presente informe consta de 14 páginas

Fecha límite de validez: 23 de Septiembre de 2021

El inmueble ha sido visitado por última vez el 22-03-2021

TASADOR FACULTATIVO

PAMPLONA/IRUÑA, 23-03-2021

PEDRO VIGO GIMENEZ.
ARQUITECTO TÉCNICO, Nº de Colegiado: 524

16 **DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME**

Ver anexos aportados en la documentación.



Almacenes



Interior de local



Interior de local



Almacenes



Almacenes



Almacenes



Almacenes



Almacenes



Almacenes



Almacenes



Almacenes



Almacenes



Almacenes



Almacenes



Acceso local

EMPLAZAMIENTO



CEDULA PARCELARIA



CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble **CONSULTAR EN PÁGINA WEB** Cód. Seguridad: **T/7K4BF06PYG** Hoja **1 / 1**
 Municipio **LARRAGA** Cód. **142** Entidad **LARRAGA**
 Expedida el 1/3/2021 vía Internet <https://catastro.navarra.es>

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
2 225 1 1	CR ESTELLA, 2 Bajo	98,00	9,54	CAFETERIA BAR
2 225 1 2	CR ESTELLA, 2 Bajo	58,00	5,65	LOCALES COMERCIA
2 225 1 3	CR ESTELLA, 2 Bajo	23,00	2,24	OFICINAS
2 225 1 4	CR ESTELLA, 2 Bajo	60,00		ALMACEN AGRICOLA
2 225 1 5	CR ESTELLA, 2 Bajo	116,00		ALMACEN AGRICOLA
2 225 1 6	CR ESTELLA, 2 Bajo	93,00		SOCIEDAD
2 225 1 7	CR ESTELLA, 2 Sótano	33,00	3,21	ALMACEN
2 225 1 8	CR ESTELLA, 2 Bajo	14,00	1,36	OFICINAS
2 225 1 9	CR ESTELLA, 2 Bajo	8,00		ALMACEN AGRICOLA

CROQUIS DE SITUACIÓN DE LA PARCELA EN LA QUE SE UBICAN LAS UNIDADES INMOBILIARIAS



Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.

Lur-Ondasunen eta Ondarearen gaineko Tributuen Zerbitzua • Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales
 Carlos III, 4 • 31002 PAMPLONA/IRUÑA • Tfnoa/Tfno. 848 42 73 33 • <https://catastro.navarra.es> • riqterri@navarra.es

Ficha urbanstica particular Parcela 225



DEFINICIONES SEGÚN EL NUEVO PLAN URBANISTICO

También recorre el término municipal el Gran Recorrido GR-1.

2.8.

SISTEMAS URBANOS

2.8.1. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES

La circulación rodada y peatonal en el casco histórico se hace dificultosa por la estrechez de las calles. Sin duda alguna este hecho es intrínseco a la manera de hacer urbanismo de siglos pasados, y posee por ello un cierto encanto. En cualquier caso se deberá conseguir una mejora de las condiciones urbanísticas de la zona y de vida de sus habitantes, sin que ésta pierda su carácter. Se realizarán actuaciones de ampliación de viales, creación de aparcamientos, espacios libres, que permitan desahogar la trama urbana, para ello deberá estudiarse detenidamente la forma de obtención de suelos privados siguiendo criterios de oportunidad y de localización de edificios en mal estado. En el resto del núcleo, las cesiones de zonas verdes y parques de las ampliaciones residenciales junto a la zona deportiva, podrían ayudar a rematar el espacio existente al sur del cementerio.

DEFINICIONES SEGÚN EL NUEVO PLAN URBANISTICO

Ayuntamiento de Laraga

. Sistemas generales: son el conjunto de elementos fundamentales que integran la estructura general básica de la ordenación urbanística determinante del desarrollo urbano y que anulan o condicionan el uso lucrativo del suelo por los particulares a causa del interés general de la colectividad.

La ocupación por parte del Ayuntamiento de los sistemas generales puede ser realizada por la vía expropiatoria mediante el pago del justiprecio, o bien mediante acuerdo con el propietario.

. Sistemas locales: se trata de un concepto similar al de sistemas generales aplicado a cada Unidad de Ejecución. El mecanismo de obtención en este caso se realiza mediante cesión obligatoria y gratuita de terrenos al ejecutarse cada Unidad de Ejecución, debiendo realizarse la urbanización a cargo de dicha Unidad de Ejecución.

En las Normas Urbanísticas se define el sistema de actuación previsto en cada caso y la definición de cada uno de ellos.

3.9

GESTIÓN

Se realiza un diseño acabado y pormenorizado de la ordenación en este Plan Municipal con el objeto de que el planeamiento subordinado sea mínimo para su desarrollo.

El suelo urbano y urbanizable sectorizado se ha subclasificado en Sectores Espaciales desde el punto de vista territorial, morfológico y tipológico y que constituyen áreas de carácter normativo.

Dentro de estos sectores se establecen Unidades de Ejecución, y parcelas, constituyendo las unidades mínimas e indivisibles de la división territorial del suelo, definiendo las unidades de ejecución del planeamiento.

En la mayor parte del núcleo consolidado se planteará la actuación directa de parcelas, el resto se realizará mediante unidades de ejecución.

Las Unidades de Ejecución del planeamiento garantizan una distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del mismo.

En las Unidades de Ejecución se plantean los sistemas de compensación y reparcelación voluntaria con el fin de priorizar un acuerdo directo entre propietarios y la realización de la urbanización de los mismos.

Para la consecución de espacios públicos, se realizará la definición de sistemas generales y locales, cuya definición como elementos nitidamente separados responde más a una necesidad de adecuación a los conceptos jurídicos de la Ley del Suelo, que a una jerarquización real de su funcionamiento.

DEFINICIONES SEGÚN EL NUEVO PLAN URBANISTICO

Art.54

GESTION

Las Unidades de Ejecución se ejecutarán mediante cualquiera de los sistemas de actuación o instrumentos previstos en las disposiciones legales de aplicación, los cuales se aplicarán cuando se den las circunstancias legalmente para ello exigidas y con el procedimiento, eficacia y formalidades que le otorguen las disposiciones que correspondan.

La determinación de los sistemas de actuación a utilizar en cada unidad de ejecución se establece en la normativa particular.

Las actuaciones asistemáticas en suelo urbano consolidado se ejecutarán directamente previo Estudio de Detalle o Acta de Cesión dependiendo de las determinaciones del Plan.

Art.57

CESIÓN DE TERRENOS

El suelo calificado anteriormente como "Propiedad pública resultante de la ordenación" será de cesión obligatoria al Ayuntamiento en cada Unidad de

Aprobación Provisional

12-NORM URB LARRAGA-A.P.DOC

17/66



PLAN GENERAL MUNICIPAL
Ayuntamiento de Larraga

Ejecución. Actuación asistemática o parcela aislada, que deberá materializarse al aprobarse las reparcelaciones en las unidades de ejecución en que sean obligatorias, o previamente a la concesión de cualquier licencia en los demás casos.

En las Unidades de Ejecución, previamente a cualquier licencia de parcelación, deberán realizarse los deberes de cesión, equidistribución y urbanización que el Plan establece.

Una vez cumplidos los trámites previstos por el Plan General Municipal y las cesiones que establecen, se podrá edificar en fases parciales hasta completar la Unidad de Ejecución correspondiente.

Los terrenos destinados a sistemas generales no adscritos podrán ser en todo caso expropiados y su importe repercutido por contribuciones especiales o por cualquier otro sistema similar.

DEFINICIONES SEGÚN EL NUEVO PLAN URBANISTICO

Art.54

GESTION

Las Unidades de Ejecución se ejecutarán mediante cualquiera de los sistemas de actuación o Instrumentos previstos en las disposiciones legales de aplicación, los cuales se aplicarán cuando se den las circunstancias legalmente para ello exigidas y con el procedimiento, eficacia y formalidades que le otorguen las disposiciones que correspondan.

La determinación de los sistemas de actuación a utilizar en cada unidad de ejecución se establece en la normativa particular.

Las actuaciones asistemáticas en suelo urbano consolidado se ejecutarán directamente previo Estudio de Detalle o Acta de Cesión dependiendo de las determinaciones del Plan.

Art.57

CESIÓN DE TERRENOS

El suelo calificado anteriormente como "Propiedad pública resultante de la ordenación" será de cesión obligatoria al Ayuntamiento en cada Unidad de

Aprobación Provisional
12-NORM URB LARRAGA-A.P.doc

17/66



PLAN GENERAL MUNICIPAL
Ayuntamiento de Laraga

Ejecución, Actuación asistemática o parcela aislada, que deberá materializarse al aprobarse las reparcelaciones en las unidades de ejecución en que sean obligatorias, o previamente a la concesión de cualquier licencia en los demás casos.

En las Unidades de Ejecución, previamente a cualquier licencia de parcelación, deberán realizarse los deberes de cesión, equidistribución y urbanización que el Plan establece.

Una vez cumplidos los trámites previstos por el Plan General Municipal y las cesiones que establecen, se podrá edificar en fases parciales hasta completar la Unidad de Ejecución correspondiente.

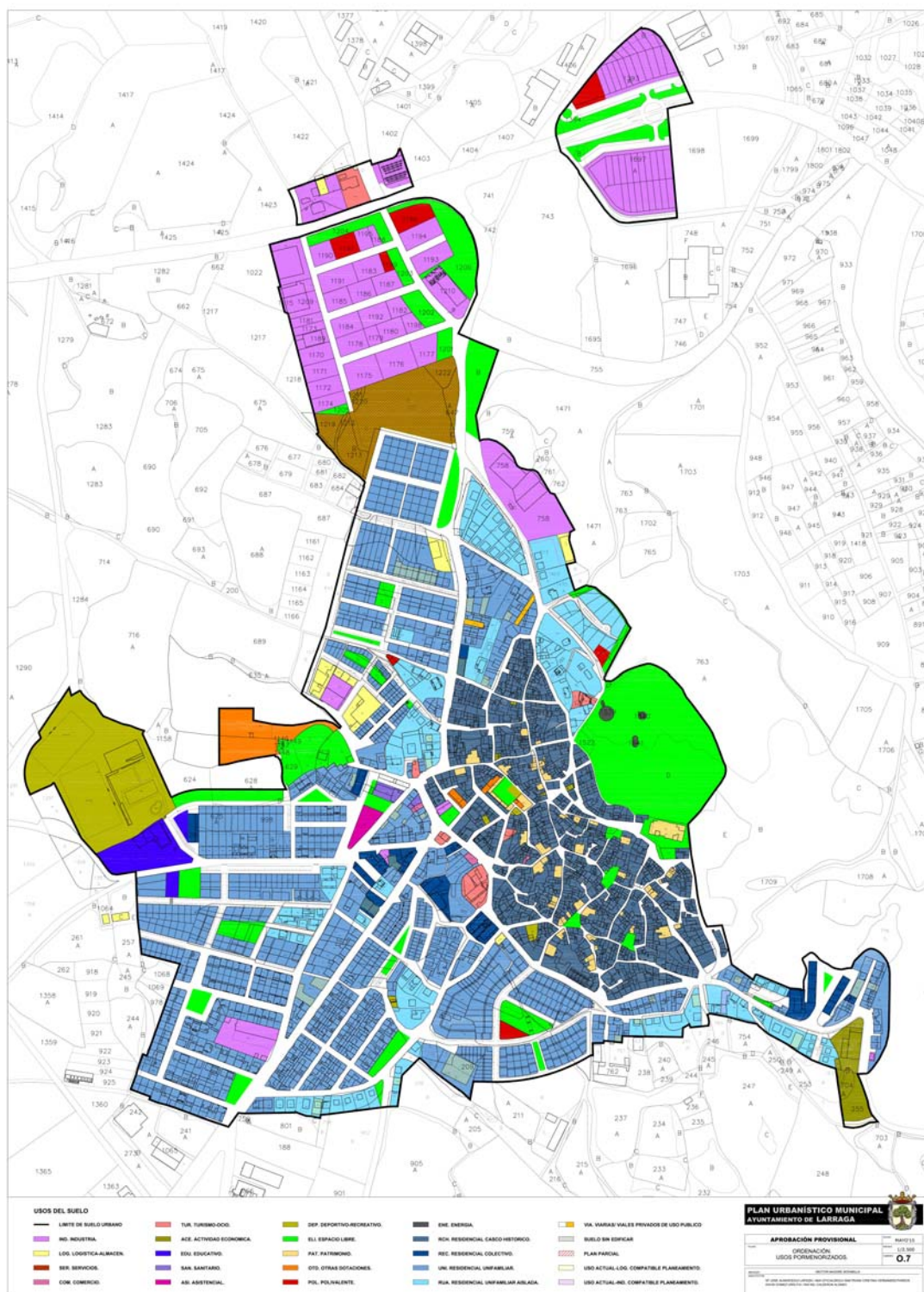
Los terrenos destinados a sistemas generales no adscritos podrán ser en todo caso expropiados y su importe repercutido por contribuciones especiales o por cualquier otro sistema similar.

PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL
AYUNTAMIENTO DE LAREDO

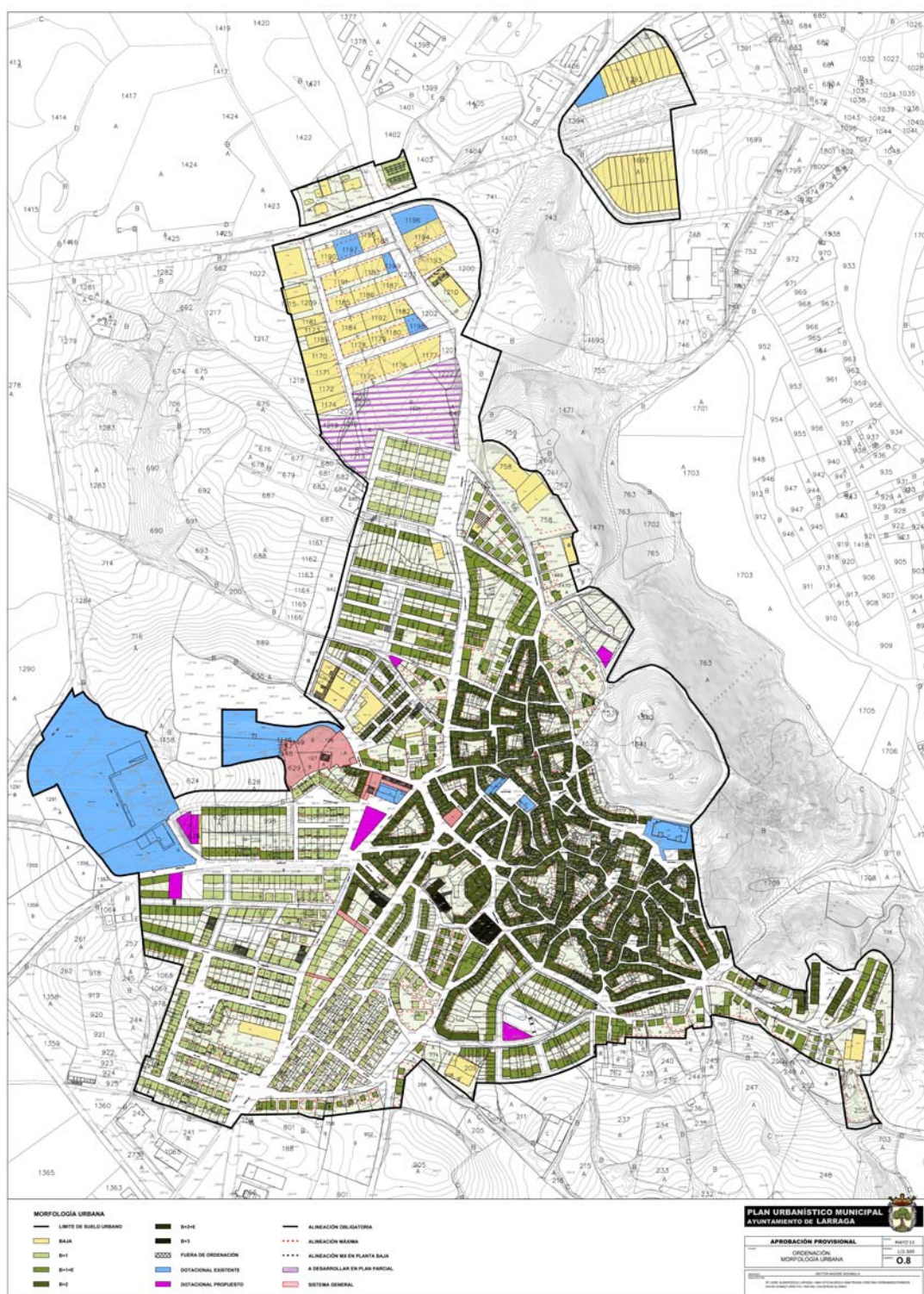
APROBACIÓN PROVISIONAL
REVISIÓN
SISTEMA DE IMPLANTACIÓN Y COMUNICACIÓN
URBANA E INTERURBANA PRINCIPAL

0.42

Plano USOS PORMENORIZADOS



Plano MORFOLOGIA URBANA



CROQUIS DEL INMUEBLE

