

PROYECTO DE REPARCELACION

UNIDAD DE EJECUCION

A-09 ZERUKOA

DEL PGOU DE ERMUA

INFORME CONTESTACION

SEPTIEMBRE 2017

PROMOTOR: JUNTA DE CONCERTACION

LETRADO: CARLOS SISTIAGA GARCIA

ARQUITECTO: JORGE UNCETA BARRENECHEA

INFORME CONTESTACION

DESTINATARIO: JUNTA DE CONCERTACIÓN A-09 ZERUKOA.

ASUNTO: ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE EL TRAMITE DE AUDIENCIA E INFORMACION PUBLICA PREVIO A LA APROBACION DEFINITIVA DEL PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION A-09 ZERUKOA DEL PGOU DE ERMUA.

FECHA: 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017

PREVIO.- La Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución A-09 Zerukoa del PGOU de Ermua, reunida en Asamblea General Extraordinaria celebrada con fecha 10 de julio de 2017, aprobó con carácter inicial el Proyecto de Reparcelación de la referida Unidad.

Dicho acuerdo fue notificado personalmente a los propietarios del ámbito y resto de interesados, y asimismo fue publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia núm. 139, de 20 de julio de 2017, sometiendo el Proyecto al preceptivo trámite de información pública por plazo de veinte días.

Dentro del trámite de información pública han sido presentados un total de 4 escritos de alegaciones por los propietarios e interesados incluidos en la Unidad. Concretamente:

- Don Ernesto Novoa Gallastegi, en su condición de propietario de la vivienda 1ªA del Zubiaurre, 23.
- Doña Pilar Gonzalo Modrego, actuando en nombre y representación de Don Alberto y Doña Mª Begoña Arana Arancibia, en su condición de propietarios de la parcela inicial 4a).
- Banco Santander, S.A, en calidad de entidad acreedora de la hipoteca con la que se encuentra gravada la vivienda del lado derecho del quinto piso alto del inmueble de Zubiaurre, 27.
- Don Santiago Gómez Fernández y Celia Marcos Martínez, propietarios del 60% de la finca inicial 8.

A continuación se pasa a informar debidamente las alegaciones presentadas.

ALEGACION PRIMERA.- ALEGACIÓN FORMULADA POR DON ERNESTO NOVOA GALLASTEGI.

Planteamiento de la alegación.- Alega el interesado que el Proyecto de Reparcelación no ha tenido en cuenta su condición de titular de bienes y derechos afectados, en tanto propietario de la vivienda 1ªA del número 23 de la calle Zubiaurre, respecto de la cual existe un derecho de servidumbre de luces y vistas registralmente reconocido, que resulta incompatible con la ordenación propuesta para el ámbito en el espacio actualmente gravado con la referida servidumbre, y sobre el cual se proyecta la ejecución de una rampa y escaleras de uso público (plano nº2 del PAU) que no respetaría la distancia legal mínima de 3 metros establecida por el Código Civil respecto de la vivienda.

En consecuencia solicita que el proyecto de reparcelación contemple la oportuna indemnización por el demérito o depreciación que sufre su vivienda como consecuencia de la extinción de la referida servidumbre y la ejecución de la rampa de uso público.

Acompaña informe de valoración elaborado por la empresa de tasación Aytasa, que cuantifica la indemnización por demérito, en el importe de 72.431,70€.

Contestación.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 153 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, los programas de actuación urbanizadora deberán contener entre sus determinaciones técnico-urbanísticas; *"a) el esquema de la urbanización, descrito con el grado de desarrollo propio de un anteproyecto"*, siendo, por tanto, el proyecto de urbanización el instrumento que definirá con el grado y detalle necesario la propuesta constructiva final.

En este sentido, las determinaciones de ordenación contenidas en el PAU que pudieran afectar a la vivienda 1ªA de Zubiarre 23, deben entenderse como una propuesta orientativa, como decimos, en el grado propio de un anteproyecto, que, como tal, caben ser revisadas por el proyecto de urbanización, pudiendo dicho instrumento introducir modificaciones de detalle que, aun debiendo ser respetuosas con la ordenación definida por el planeamiento, permitan solventar los problemas inherentes a la complejidad de su ejecución.

En estas circunstancias, el Proyecto de Urbanización de la A-09 plantea como alternativa a la propuesta de ordenación contenida originariamente en el PAU, introducir una franja de protección entre el inmueble de nº23 de Zubiaurre y la rampa de futura ejecución, de acuerdo al detalle que se refleja en el croquis que se acompaña como **Anexo I**.

Dicho espacio, que mantendrá su condición de dominio público, queda configurado como una pequeña zona ajardinada de una anchura de 3 metros lineales, lo que permite respetar la separación mínima exigida por el código civil y evitar el alegado menoscabo o demérito de la finca por la pérdida de privacidad que para sus moradores pudiera generar el paso de los viandantes que utilicen la rampa para acceder a la calle Zubiaurre, separando la proyección de la misma en tres metros de la fachada del edificio.

Con el mismo objetivo, la escalera inicialmente proyectada parcialmente adosada sobre la fachada norte del inmueble, se sustituye a su vez por un acceso en forma de rampa que se desplaza hacia arriba, liberando igualmente de dicha afección a la vivienda (vid. croquis de urbanización).

Esta solución evita cualquier forma de menoscabo o perjuicio sobre el valor de la vivienda, garantizándose la no edificación y/o ejecución de espacios transitables a una distancia menor de tres metros respecto de la misma, por lo que no proceder reconocer partida indemnizatoria alguna al alegante por dicho concepto.

No obstante lo anterior, y a efectos meramente ilustrativos, en tanto que la solución propuesta evita cualquier forma de demérito o perjuicio sobre la finca, cabe subrayar que la cuantía indemnizatoria propuesta por el alegante por la pretendida pérdida de su derecho, resulta a todas luces excesiva y carente de toda justificación, por lo que tampoco cabría ser estimada, y ello, por los siguientes motivos:

- Insuficiente justificación del valor de mercado asignado a la vivienda como dato de partida. A este respecto hemos de señalar que los testigos aportados, obtenidos a través de un portal inmobiliario, no demuestran un grado de comparabilidad suficiente con el inmueble a valorar, no constando mínimamente acreditada su correspondencia, bien por localización, estado de conservación, antigüedad (aportándose incluso ejemplos de viviendas de nueva construcción), etc.

A lo anterior debe añadirse que ninguno de los testigos propuestos se corresponde con precios de venta reales de transacciones comerciales ya efectuadas, viniendo todos ellos referidos a precios ofertados sobre inmuebles aun sin vender.

Por todo lo anterior, el precio medio de venta señalado en el informe, y que se cifra en 2.068€/m², no pueden ser tenido en cuenta como demostrativo del valor real de mercado que se pretende obtener.

- El porcentaje del 50% aplicado para el calculo del demerito de la finca se considera claramente excesivo. En primer lugar, porque la naturaleza de las estancias de la vivienda que se dicen expuestas (cocina, sala de estar o baño), no ha sido mínimamente acreditada. Y en segundo lugar, porque se pretender hacer extensivas las conclusiones de una sentencia ante supuestos de hecho que no guardan ninguna correspondencia. Téngase en cuenta que en el caso de la sentencia aportada se analizaba la implantación de un edificio de viviendas a menos de cuatro metros de la vivienda valorada, quedando por tanto dicha vivienda bajo el dominio permanente del nuevo inmueble, circunstancia que no se da en este caso, en tanto que estamos hablando de la implantación de una rampa o espacio público, donde el transito sería ocasional, no generando esa situación de dominio continuado.

- Porque la propia actuación urbanizadora prevista en la Unidad, garantiza la regeneración del espacio colindante a la vivienda de Zubiaurre, 23, y con ello la revalorización del propio inmueble y no su demerito o menoscabo como se alega por el propietario.

Propuesta de Resolución.- Sobre la base de lo anteriormente expuesto se propone la **DESESTIMACIÓN** de la alegación presentada.

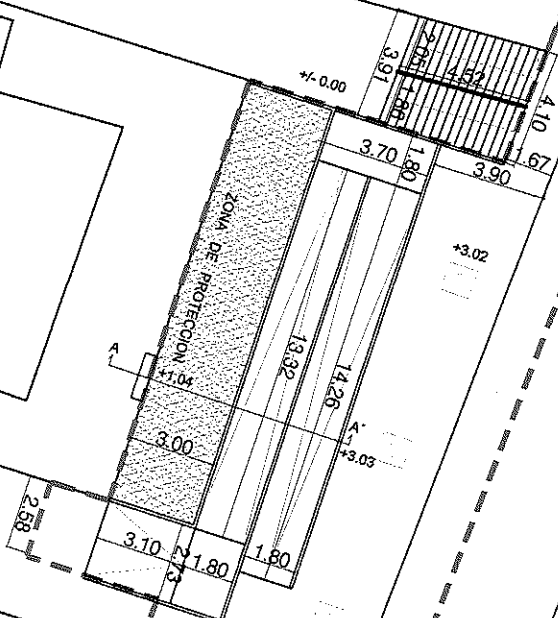
Zubiaurre

29

25

27

This is an aerial map of a residential lot. The lot is a large rectangle with a house footprint in the center, a driveway on the left side, and a small rectangular area on the right side. The lot is labeled with the number 27. The lot is situated on a street that runs diagonally from the top left to the bottom right. The street is labeled with the number 15. The lot is bordered by a street on the left and a street on the right. The lot is also bordered by a street on the top and a street on the bottom. The lot is situated in a residential neighborhood with other lots visible in the background.

[illegible]

ALEGACION SEGUNDA.- ALEGACIÓN FORMULADA POR DOÑA PILAR GONZALO MODREGO, EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE DON ALBERTO Y DOÑA M^a BEGOÑA ARANA ARANCIBIA.

Planteamiento de la alegación:

Como primer motivo.- Se formula renuncia voluntaria a participar en la ejecución urbanística de la unidad de ejecución, solicitando percibir la indemnización correspondiente por la afección de sus bienes a la actuación.

Contestación.- La renuncia voluntaria a participar en la ejecución urbanística de un ámbito de actuación es un derecho vinculado al contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo urbanizable y urbano no consolidado, establecido en el artículo 22.1.b).2) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Son presupuestos necesarios para el válido ejercicio de dicho derecho, que la actuación cuente con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor, y que la renuncia se formalice con anterioridad a la aprobación definitiva de la pertinente reparcelación.

En el presente caso, concurren ambos requisitos o presupuestos.

Propuesta de Resolución.- Sobre la base de lo anteriormente expuesto, se propone la **ESTIMACION** de la alegación presentada, en sentido de admitir la renuncia formulada.

Como segundo motivo o motivo de fondo.- la alegación cuestiona la valoración de la indemnización por derribo del edificio situado en la finca inicial nº 4, contenida en el Proyecto de Reparcelación.

Para sustentar dicha alegación se presenta una tasación conjunta del suelo y la edificación realizada por el método de comparación por la empresa Aytasa, que valora el conjunto de suelo mas edificación en la cantidad de 243.564,48 €.

Contestación.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23 del Reglamento de Valoraciones (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre), para las valoraciones de suelo en situación de suelo urbanizado en las que existan edificaciones o estén en curso de edificación, el valor de 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 considerar la edificación existente o la construcción ya realizada.

Centrándonos en el método de comparación, el mismo viene regulado en el artículo 24 del Reglamento, estableciéndose lo siguiente:

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, de acuerdo con la siguiente expresión:

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente β , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.

En el presente caso, dada la singularidad del edificio, y la ausencia de comparables suficientes que nos lleven a una equivalencia real sobre el valor de mercado aplicable al inmueble a valorar, en el proyecto de reparcelación inicialmente aprobado se ha optado por formular la valoración de dicho bien por el método de reposición (históricamente utilizado para este tipo de valoraciones) y por valorar el suelo de manera independiente, aplicando el método residual, en aras siempre de garantizar el fin último equidistributivo que preside la institución reparcelatoria.

No obstante lo anterior, la estricta aplicación de la normativa en vigor (reglamento de valoraciones), exige reconsiderar el método de valoración utilizado en el proyecto (reposición + valor repercusión del suelo) y determinar como método válido el método de comparación, que es el utilizado en el informe aportado por el alegante.

Sin embargo, que el método de valoración sea aceptado no quiere decir que la valoración final reclamada por los interesados pueda ser igualmente estimada, por cuanto que analizado en profundidad, se comprueba importante errores e imprecisiones en el informe que nos obligan a revisar dicho valor aun respetando el método de valoración propuesto.

Nos referimos a los siguientes:

- 1/ Los precios de venta de los inmuebles en los que se sustenta la tasación no son precios de venta reales de transacciones comerciales ya efectuadas, sino que son los precios solicitados por los vendedores de inmuebles aun sin vender, obtenidos a través de una pagina WEB inmobiliaria. No se acredita que ninguno de dichos precios haya servido en transacciones reales.

Además, algunos de los locales testigos utilizados no se identifican adecuadamente. Este hecho pone en cuestión su validez ya que la zona del pueblo en la que se encuentran es determinante para establecer su valor.

No obstante, lo anterior, la nueva valoración parte de dichos valores teóricos, dando por válido el coeficiente de corrección 0,85 por negociación.

- 2/ En la tasación que sustenta la alegación se indica que el estado de las viviendas y local contenidos en el edificio, es regular, señalando que ha sido objeto de reforma parcial. En base a todo lo anterior, se define un coeficiente por antigüedad y estado de conservación del 0,6156.

Tal coeficiente no puede ser admitido, en primer lugar porque no ha sido acreditada la realidad de la reforma señalada, que de existir se considera irrelevante a estos efectos, y en segundo lugar, porque a la vista del reportaje fotográfico adjunto, no cabe otra consideración que determinar el estado de conservación del inmueble como "deficiente".

En consecuencia, procede la corrección y modificación de dicho coeficiente, señalándose como más aproximado a la realidad del inmueble en 0,8281.

3/ Los coeficientes aplicados en la tasación son arbitrarios. Por ejemplo, el edificio objeto de la tasación no dispone de ascensor y el coeficiente de minoración de valor que se aplica por este concepto es excesivamente alto por lo que no se minoran adecuadamente el valor del edificio.

4/ Tampoco es aceptable y se entiende carente de la más mínima justificación el coeficiente 0,4091 señalado para el factor f (precio de construcción sobre precio total del inmueble) siendo que consultadas varias inmobiliarias de la zona se establece como porcentaje más real el 0,75 para el entorno en el que se sitúa la vivienda.

5/ Para la valoración del local comercial no se aporta ningún "testigo" lo que invalida totalmente la valoración realizada respecto de este local. Hay que recordar que el método que utiliza la tasación es precisamente el de comparación con inmuebles de características y ubicación similares, y difícilmente puede establecerse un valor utilizando este método sin aportar valores reales de locales testigos equivalentes.

Se aporta nueva valoración a partir de testigos obtenidos en el municipio de Ermua, a través de los portales inmobiliarios Don Piso y el Idealista.

En conclusión, la utilización claramente arbitraria y carente de todo rigor de los coeficientes aplicados en el informe nos lleva a concluir que los mismos han sido determinados con el fin último de obtener una valor preestablecido del inmueble (se persigue un resultado) lo que vacía de rigor y validez a la propia tasación.

Sin embargo, admitido como válido el método comparativo, se realiza la nueva valoración del inmueble, conforme al siguiente detalle:

VALORACION CORRECTA DE LOS INMUEBLES POR EL METODO DE COMPARACION.

Para las viviendas, utilizando los mismos testigos del alegante, dando por buenos los precios de venta señalados, pero corrigiendo a su valor correcto los coeficientes aplicables (ver anejo en hoja Excel) se obtiene el siguiente valor homogeneizado de aplicación: 727,86 €/m²

Aplicando este valor a las superficies de vivienda consideradas se obtiene:

- Vivienda Planta 1- 65,56 m² x 727,89 €/m² = 51.785,18 €
 - Vivienda Planta 2- 65,56 m² x 727,89 €/m² = 51.785,18 €
 - Vivienda Planta 3- 65,56 m² x 727,89 €/m² = 51.785,18 €
- TOTAL, VIVIENDAS (SUELO INCLUIDO) = 155.355,54 €

El LOCAL COMERCIAL deberá valorarse de la misma manera. En este caso (ver anejo en hoja Excel) el valor homogeneizado de aplicación será de 431,34 €/m²

Aplicando este valor a la superficie de local considerada se obtiene:

- Local Comercial- 65,56 m² x 358,03 €/m² = 23.472,44 €

-Así el valor de indemnización a considerar, suelo incluido, para la totalidad del inmueble de Zubiaurre nº 23 será de 178.827,98 €.

Dicho valor será incrementado con el 5% del premio de afección.

Propuesta de Resolución.- Sobre la base de lo anteriormente expuesto se propone la **ESTIMACION PARCIAL** de la alegación presentada, en lo referido al método de valoración a utilizar, y corregir el valor de la indemnización, suelo incluido en la cantidad anteriormente expresada de **178.827,98€, incrementado con el 5% del premio de afección.**

Localización	Planta	Superf. (m2 constr.)	Antigüedad (años)	Reformato			Estado Conservación	Estancias			Ascensor	Garaje	Trastero	Valor en venta		Fuente	Fecha toma años	Características	Coef. corrector negociación	Vv Corregido €/m2	Homogeneización por antigüedad y conservación			Homogeneización por otros factores				Vv final €/m2
				Si/No	Año	Grado		Habit	Baño	Aseo				2	1						Si	C ₁	C ₂	C ₃	C ₄			

Zubiare, Ernia	2	70,00	75	No	Deficiente	3	2	No	No	No	No	No	No	No	115.000,00	1.575,34	Don Piso	19/06/2017	Balcón	0,85	1.339,04	75,00	75,00	0,8281	0,4688	0,5844001	782,53	1	1	1	0,8	626,03
Ernia	5	73,00	50	No	0	A reformar	2	1	Si	No	No	No	No	No	165.000,00	2.062,50	Particular	19/06/2017		0,85	1.753,13	43,00	43,00	0,3075	0,9325102	863,43	1,05	1	1	0,85	770,61	
Zeharalea	2	80,00	50	Si	15	0,20	Normal	2	1	Si	No	No	No	No	165.000,00	2.062,50	Particular	19/06/2017		0,85	1.753,13	43,00	43,00	0,3075	0,9325102	863,43	1,05	1	1	0,85	770,61	
Ernia	1	81,00	55	No	0	A reformar	3	1	Si	No	No	No	No	No	150.000,00	1.851,85	Don Piso	19/06/2017		0,85	1.574,07	55,00	55,00	0,512	0,615138	968,27	1	1	1	0,9	871,44	
Ernia	1	90,00	50	Si	10	0,20	Normal	3	2	No	No	No	No	No	135.000,00	1.500,00	Don Piso	19/06/2017	Duplex	0,85	1.275,00	42,00	42,00	0,2982	0,4880853	622,31	1	1	1	1	1	622,31
Ernia	2	68,00	50	No		A reformar	3	1	Si	No	No	No	No	No	115.000,00	1.691,18	Don Piso	19/06/2017		0,85	1.437,50	50,00	50,00	0,4688	0,5844001	840,08	1	1	1	0,85	714,07	
Ernia	3	80,00	60	No		A reformar	3	1	Si	No	No	No	No	No	150.000,00	1.875,00	Don Piso	19/06/2017		0,85	1.593,75	60,00	60,00	0,558	0,6516337	1.039,54	1	1	1	0,82	851,60	
Arda Gipuzkoa, 12																																
Ernia	2	68,00	45		Normal	3	1	Si	No	No	No	No	No	No	109.000,00	1.602,94	Particular	19/06/2017		0,85	1.362,50	45,00	45,00	0,3263	0,5017047	683,57	1,1	1	1	0,85	639,14	
																																727,89

Vida útil vivienda
 Antigüedad vivienda a tasar
 Reformato
 Tiempo transcurrido reforma
 Tipo reforma
 Coeficiente reforma
 Fa Fecha antigüedad tras reforma
 Estado de conservación
 B Coeficiente inmueble a valorar

Intervalo
 1,0 → 0,7
 1,2 → 0,8
 1,1 → 0,6
 1,2 → 0,8
 1,3 → 0,7

Coeficientes correctores de
 C₁= Oferta
 C₂= Localización
 C₃= Superficie
 C₄= Dotaciones
 C₅= Nivel

F Precio construc. / Precio total inmueble Municipio menor 20.000 hab.
 Coeficiente antigüedad: $(1,8 \text{ edif. valorar}^F) / (1,3 \text{ edif. muestra}^F)$

Deficiente
 0,8281

Cod. Don Piso/Idealista	Localización	Planta	Superf (m2 const)	Antigüedad d (años)	Reformado			Estado Conservación	Valor en venta		Fuente	Fecha toma datos	Caracteri- stias	Coef. corrector negociación	Vv Corregido €/m2	Homogeneización por antigüedad y conservación				Homogeneización por otros factores				Vv final €/m2			
					S/No	Año	Grado 0 Min 1=Max		C	Antigüedad						C ₁	C ₂	C ₃	C ₄								
										Fa										%	Coef B	Coef Antigü.	Vv €/m2				
14308203	Zubiaurre, Ermua	baja	65,56	75 sí		40	0,15	Deficiente	54.000,00	626,69	Fotocasa	03/10/2017			0,85	527,59	69,75	69,75	0,7975	0,89677419	437,73	1	1	1	1	0,75	338,29
170503	Centro, Ermua	baja	87,00	50 sí		10	0,15	Normal	157.000,00	1.000,00	Don Piso	03/10/2017			0,85	850,00	50,00	50,00	0,3668	0,527118311	448,05	1	1,1	1	1	0,75	369,64
36940685	Izaleleta, Ermua	baja	70,00	75 sí		5	0,20	Regular	70.000,00	1.000,00	Idealista	03/10/2017			0,85	850,00	61,00	61,00	0,5674	0,699582209	594,64	1	1	1	1	0,75	445,98
36573655	Sakona, Ermua	baja	44,00	10 no				Normal	50.000,00	1.136,36	Idealista	03/10/2017			0,85	965,91	10,00	10,00	0,095	0,41916558	404,88	1	1	1	1	0,75	303,66
178384	Zearrale, Ermua	baja	60,00	45 no				Regular	48.000,00	800,00	Don Piso	03/10/2017			0,85	680,00	45,00	45,00	0,4193	0,586229532	398,64	1	1	1	1	0,75	298,98
188311	Av. Gipuzkoa, Ermua	baja	84,00	40 sí		25	0,2	Normal	75.000,00	892,86	Don Piso	03/10/2017			0,85	758,93	37,00	37,00	0,2535	0,496218552	376,59	1	1	1	1	1,1	414,25
188314	Av. Gipuzkoa, Ermua	baja	127,00	40 sí		20	0,3	Normal	88.000,00	692,91	Don Piso	03/10/2017			0,85	586,98	34,00	34,00	0,2278	0,49683109	285,47	1	1,1	1	1	1,1	345,41
																											358,03
																											23.472,57
Vida útil local				50																							
Antigüedad local a tasar				75																							
Reformada				No											0,75												
Tiempo transcursido reforma																											
Tipo reforma																											
Coeficiente reforma																											
Fa fecha antigüedad tras reforma				0																							
Estado de conservación				Deficiente																							
B Coeficiente inmueble a valorar				0,7975																							

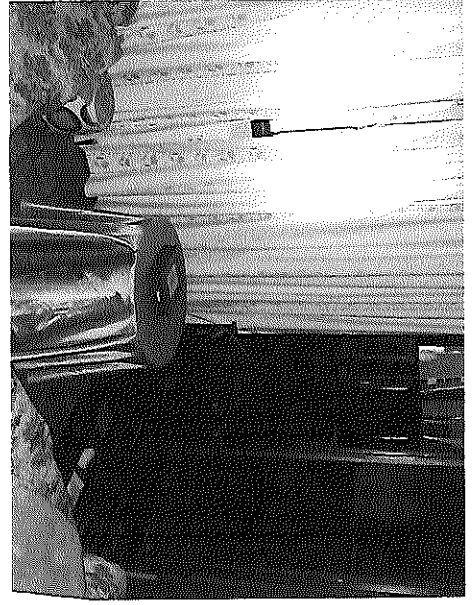
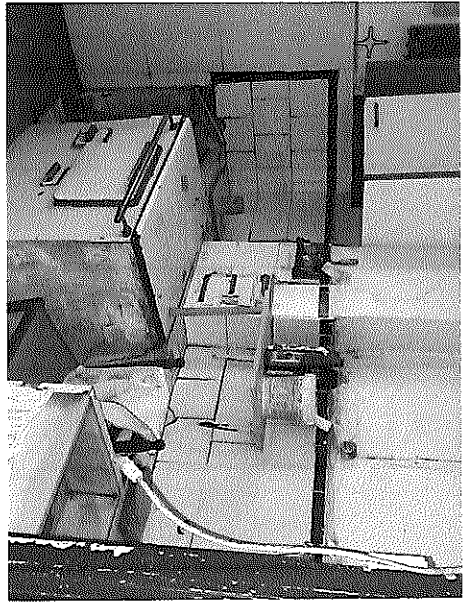
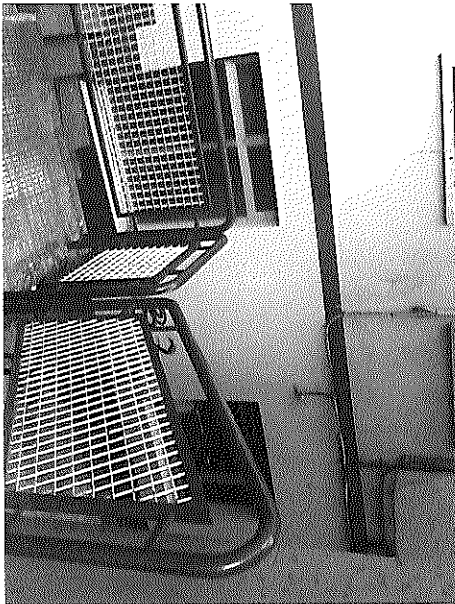
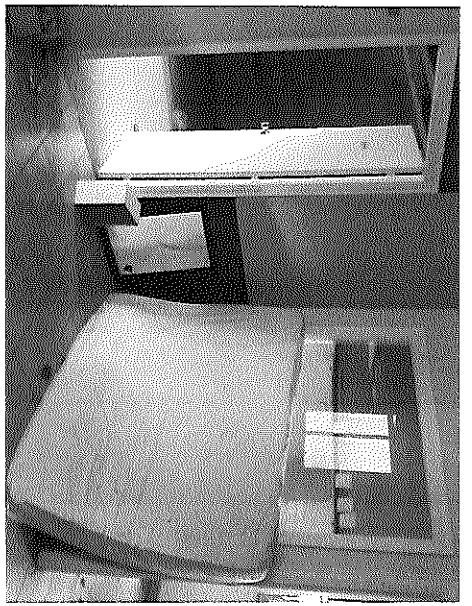
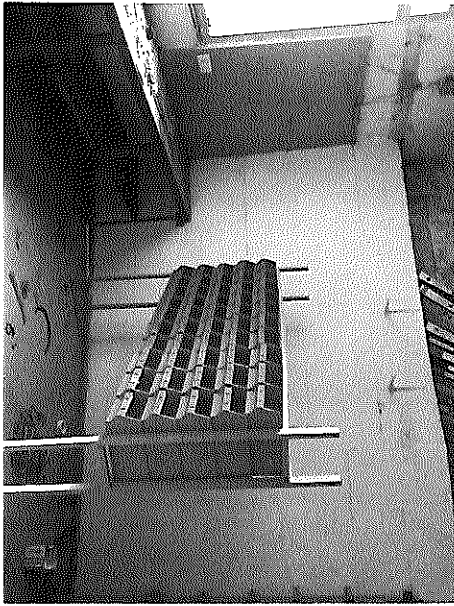
Vida útil local
 Antigüedad local a tasar
 Reforma
 Tiempo transcurrido reforma
 Tipo reforma
 Coeficiente reforma
 Fa Fecha antigüedad tras reforma
 Estado de conservación
 B Coeficiente inmueble a valorar

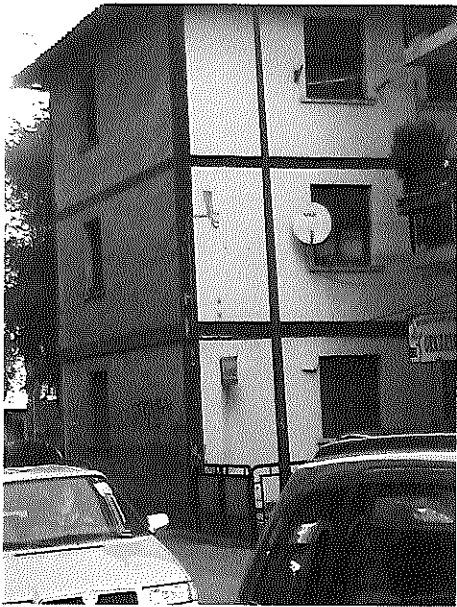
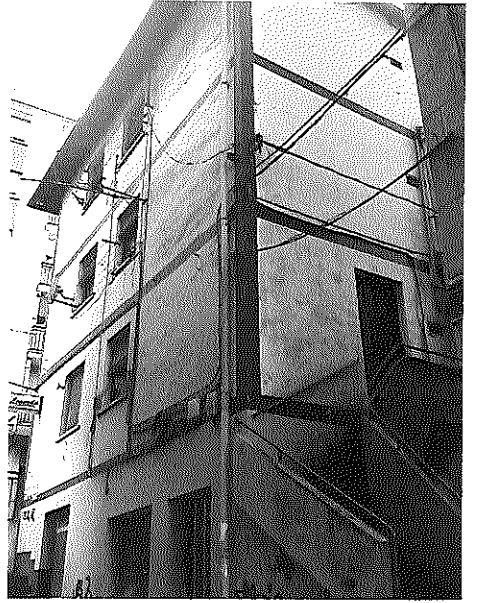
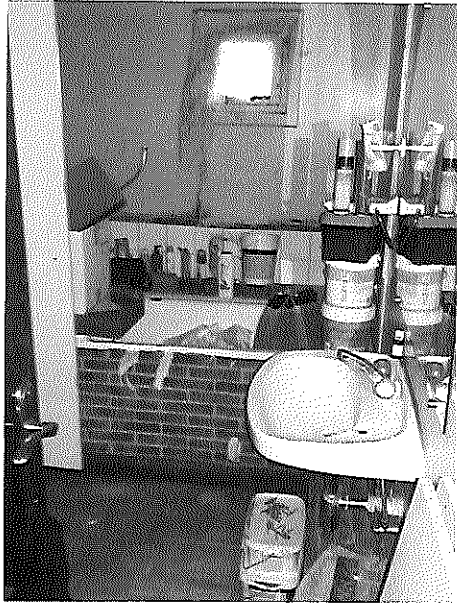
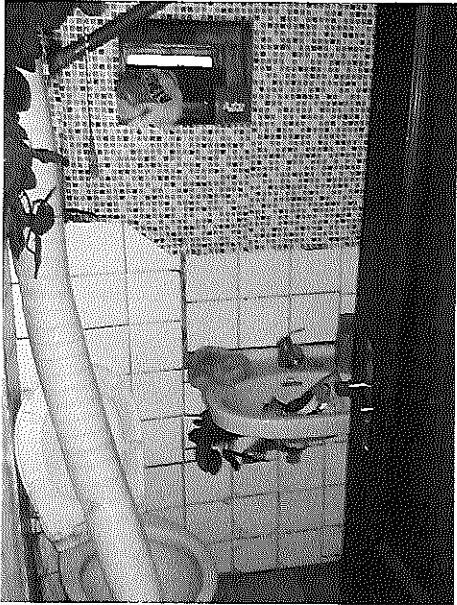
Coeficientes correctores de
 C= Oferta
 C₁= Localización
 C₂= Superficie
 C₃= Dotación
 C₄= Nivel
 Cu= Uso

Intervalo
 1,0 → 0,7
 1,2 → 0,8
 1,1 → 0,6
 1,2 → 0,8
 1,3 → 0,7
 1,5 → 0,75

A pesar de estar en el centro, tiene un mal acceso y mala ubicación.

0,75 garaje, alacenen o similar 1,1 bar





ALEGACION TERCERA.- ALEGACIÓN FORMULADA POR BANCO SANTANDER.

Planteamiento de la alegación: Se solicita el envío de nota simple informativa del Registro de la Propiedad donde conste la condición de la Entidad Banco Santander como acreedor hipotecario de la finca registral 679.

Propuesta de Resolución.- Se propone sin más la **ESTIMACION** de dicha solicitud, dirigiendo copia de la referida nota simple informativa a la dirección de correo facilitada.

ALEGACION CUARTA.- ALEGACIÓN FORMULADA POR DON SANTIAGO GOMEZ FERNANDEZ Y DOÑA CELIA MARCOS MARTINEZ.

Planteamiento de la alegación:

Como primer motivo.- Se impugna expresa y completamente el proyecto de reparcelación, sobre la base de que el mismo ha sido redactado a instancias e interés exclusivo y excluyente de la mercantil que representa la mayoría de promotores, en perjuicio de los minoritarios.

Contestación.- La impugnación carece del más mínimo fundamento, no identificándose por el alegante ni un solo incumplimiento legal en las determinaciones del proyecto inicialmente aprobado.

Propuesta de Resolución.- Sobre la base de lo anteriormente expuesto, se propone la **DES ESTIMACION INTEGRAL** del presente motivo.

Como segundo motivo.- De manera particular, se impugna la valoración asignada a la finca local de su propiedad, situado en la finca inicial nº8, contenida en el Proyecto de Reparcelación.

Para sustentar dicha alegación aporta dos valoraciones alternativas, la primera de ellas, emitida con fecha 10 de noviembre de 2014, por la Tasadora local Mailak Trust, S.L., que valora el inmueble en la suma de 60.000€ y la segunda, emitida por Arquitecto Superior, que cifra el valor del inmueble en el importe de 66.190,43€.

Contestación.- En cuanto a la valoración aportada por la Tasadora Mailak Trust, S.L. la misma no se ajusta a ningún método valorativo admitido como válido por el Reglamento de Valoraciones, por lo que sin más debe ser desestimada.

Por su parte, en cuanto a las conclusiones del informe de valoración contradictoria emitido por el Arquitecto Superior, Don Victor Coll Baldrich, se señala lo siguiente:

- En cuanto a la superficie del local señalada en el informe y, tras la debida constatación, se estima como superficie real del local la de 60 m2.
- El método utilizado por el técnico informante se corresponde con el utilizado en el Proyecto de Reparcelación inicialmente aprobado. No obstante, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 23 del Reglamento de Valoraciones (Real Decreto

1492/2011, de 24 de octubre), y de acuerdo con la argumentación vertida en la contestación de la alegación anterior, se estima más adecuado el método de comparación.

Dispone el referido artículo 23:

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

Por lo tanto, la valoración habrá de ser revisada considerando dicho método.

- No obstante lo anterior, cabe señalar además que revisado en valor de suelo realizado en el informe del Sr. Coll Baldrich, el mismo resulta asimismo incorrecto al aplicar como valor de repercusión de suelo, el valor básico para la zona 13. El local a valorar se encuentra incluido en una Unidad de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado A-09 Zerukoa, por lo que el valor de repercusión de suelo, deberá ser el propio de la Unidad de Ejecución.

Dispone el artículo 27 del Reglamento de Valoraciones, lo siguiente:

Artículo 27 Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasarà por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.

En base a todo lo anteriormente manifestado se formula la siguiente valoración revisada del local (garaje) de San Isidro nº3.

VALORACION DEL LOCAL (GARAJE) SITUADO EN LA C/SAN ISIDRO Nº 3 BIS. POR EL METODO DE COMPARACION.

Para el Local Comercia (ver anejo en hoja Excel) el valor homogeneizado de aplicación será de 505,86 €/m2

Aplicando este valor a la superficie de local considerada se obtiene:

- Local Comercial- $60,00 \text{ m}^2 \times 505,86 \text{ €/m}^2 = 30.351,60 \text{ €}$

-Así el valor de indemnización a considerar, suelo incluido, para la totalidad del Local de la c/ San Isidro 3 bis. será de 30.351,60 €

Dicho valor será incrementado con el 5% del premio de afección.

Propuesta de Resolución.- Sobre la base de lo anteriormente expuesto se propone la **ESTIMACION PARCIAL** de la alegación presentada, en lo referido a la superficie final de 60 m2 imputable al inmueble a valorar y a lo corrección del método de valoración a utilizar, resultando de todo lo anterior el importe de **30.351,60€, incrementado con el 5% del premio de afección.**

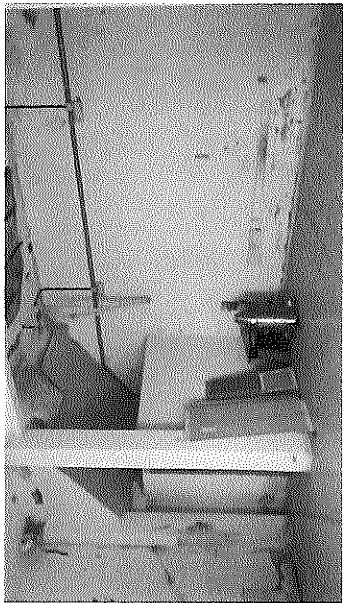
Cód. Don Piso/Idealtia	Localización	Planta	Superf. (m ² constr.)	Antigüedad (años)	Reformado			Estado Conservación		Valor en venta		Fecha toma datos	Características	Coef. corrector negociación	Vv corregido €/m ²	Homogeneización por antigüedad y conservación			Homogeneización por otros factores				Vv final €/m ²
					S/No	Año	Grado 0 Min 1=Max	Deficiente	Normal	€	€/m ²					Fa	%	Coef. B	Coef. Antigü.	C ₁	C ₂	C ₃	C ₄

San Isidro, Ermua		baja	60	53 no				Regular									53,00	53,00	0,4946							
14308203 Av. Gipuzkoa, Ermua		baja	87,00	50 no				Deficiente		54.000,00	620,69	03/10/2017	Fotocasa	0,85	527,59	53,00	50,00	0,6875	1,298683871		0,9	1	1	1	0,75	462,49
170503 Centro, Ermua		baja	157,00	50 sí			10	0,15	Normal	157.000,00	1.000,00	03/10/2017	Don Piso	0,85	850,00	44,00	44,00	0,3168	0,855091815		1	1,1	1	1	0,75	578,60
36940685 Idealtia, Ermua		baja	70,00	75 sí			5	0,20	Regular	70.000,00	1.000,00	03/10/2017	Idealtia	0,85	850,00	61,00	61,00	0,5674	1,055047437		0,9	1	1	1	0,75	628,28
36673655 Sakona, Ermua		baja	44,00	10 no				Normal		50.000,00	1.136,36	03/10/2017	Idealtia	0,85	565,91	10,00	10,00	0,055	0,656114733		0,8	1	1	1	0,75	380,25
178334 Zorhale, Ermua		baja	60,00	45 no			25	0,2	Regular	48.000,00	800,00	03/10/2017	Don Piso	0,85	680,00	45,00	45,00	0,4183	0,917617884		0,9	1	1	1	0,75	421,19
188311 Av. Gipuzkoa, Ermua		baja	84,00	40 sí			20	0,3	Normal	75.000,00	892,86	03/10/2017	Don Piso	0,85	758,93	37,00	37,00	0,2535	0,776724893		0,9	1	1	1	1,1	585,58
188314 Av. Gipuzkoa, Ermua		baja	127,00	40 sí				Regular		88.000,00	692,91	03/10/2017	Don Piso	0,85	588,98	34,00	34,00	0,2278	0,758665516		0,9	1,1	1	1	1,1	485,61
																									505,86	

Valor homogeneizado €/m²

Vida útil local	50	Coefficientes correctores de	Intervalo	30.351,36
Antigüedad local a usar	53	C ₁ = Oferta	1,0 → 0,7	
Reformada	No	C ₂ = Localización	1,2 → 0,8	
Tiempo transcurrido reforma		C ₃ = Superficie	1,1 → 0,6	
Tipo reforma		C ₄ = Dotaciones	1,2 → 0,8	
Coefficiente reforma	0	C ₅ = Dificultad	1,5 → 0,75	
Fa Fecha antigüedad tras reforma	Regular	C ₆ = Dificultad		
Estado de conservación	0,4946	C ₇ = Dificultad		
B Coeficiente inmueble a valorar		C ₈ = Dificultad		

0,75 garaje, almacén o similar 1,1 bar



Es todo cuanto tiene que informar los técnicos que suscribe, en Bilbao a veintiocho de
septiembre de dos mil diecisiete.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'C' and 'S' intertwined, with a horizontal line extending to the right.

Fdo. Carlos Sistiaga García
Abogado

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized 'J' and 'U' with a vertical line and a horizontal line intersecting, and a horizontal line extending to the right.

Fdo. Jorge Unceta Barrenechea
Arquitecto