



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE BURGOS

#### GERENCIA MUNICIPAL DE FOMENTO

La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 6 de julio de 2017 adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el «Proyecto de expropiación para la ampliación del Archivo Municipal de Castilfalé» y corregir la relación de bienes y derechos afectados respecto a lo aprobado inicialmente, quedando ésta como a continuación se describe.

Finca n.º	Referencia catastral	Superficie a expropiar Registral/Edif. total m <sup>2</sup>	Titular
1	2182612VM4828S0002QA	38/17,12	Fernando Güemes Gordo
2	2182612VM4828S0003WS	55/39,88	Carmen Varas Arauzo Félix Tamayo Collado
3	2182612VM4828S0004ED	NO/34,22	Félix Pérez Santamaría
4	2182612VM4828S0005RF	NO/39,24	M. Consuelo Delgado Arlanzón
5	2182612VM4828S0001MP	NO/36,73	Blanca Nieves Álvarez Guerrero Valentín Ruiz Gutiérrez
6	2182612VM4828S0006TG	45,00/8,55	Agustina Chavalet Guzmán
7	2182618VM4828S0001IP	NO/166,47	Óscar Sáez González Gaspar Sáez González Juan Álvaro Sáez González Héctor Josué Sáez González
8			
a	2182614VM4828S0001KP	69,13/22,90	Óscar Sáez González
b	2182614VM4828S0001KP	35,40/11,80	Gaspar Sáez González
c	2182614VM4828S0001KP	18,60/6,32	Juan Álvaro Sáez González
d	2182614VM4828S0001KP	77,80/25,57	Héctor Josué Sáez González
e	2182614VM4828S0001KP	77,80/25,57	Héctor Josué Sáez González
9	2182614VM4828S0002LA	17,52/25,27	Ignacio Antonio Cob Palacín

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación, recurso contencioso-administrativo, en aplicación del artículo 8.1, párrafo primero de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, según redacción dada por la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica del Poder Judicial, ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Burgos, de conformidad con el artículo 46 de la citada Ley 29/1998, o potestativamente y con carácter previo podrá interponerse ante el mismo Órgano que dictó esta resolución, en el



plazo de un mes contado desde el día siguiente al de su notificación, recurso de reposición, según disponen los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Todo ello sin perjuicio de cualesquiera otras acciones que estime procedentes.

En Burgos, a 8 de agosto de 2017.

El Gerente Municipal de Fomento,  
Carlos J. Hervada de Castro

\* \* \*

Relación de documentos que integran el Proyecto de Expropiación.

1. – MEMORIA.

1.1. – Introducción.

1.2. – Normativa de aplicación.

1.3. – Legitimación de la iniciativa.

1.4. – Modalidad de la expropiación.

1.5. – La Administración Pública como titular de bienes dentro del ámbito.

2. – CRITERIOS DE VALORACIÓN.

2.1. – Consideraciones generales.

2.2. – Valoración del suelo urbanizado no edificado o con edificación existente ilegal o ruina.

2.3. – Valoración del suelo urbanizado edificado o en curso de edificación.

2.4. – Valoración de otros derechos sobre inmuebles e indemnizaciones.

3. – RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS.

4. – JUSTIPRECIO.

4.1. – Hojas individualizadas de justiprecio.

5. – DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

5.1. – Planos.

5.2. – Documentación fotográfica.

6. – ANEXOS.

6.1. – Anejo documentación registral y catastral.

6.2. – Anejo valoraciones.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
SG EQ/ EQ-T-CAN-8 ARCHIVO MUNICIPAL  
USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO CULTURAL

## 1. – MEMORIA

- 1.1. – Introducción.
- 1.2. – Normativa de aplicación.
- 1.3. – Legitimación de la iniciativa.
- 1.4. – Modalidad de la expropiación.
- 1.5. – La Administración Pública como titular de bienes dentro del ámbito.

## 1.1. – Introducción.

Por Orden FYM/221/2014, de 28 de marzo, se aprueba definitivamente de forma parcial la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León n.º 70 de 10 de abril de 2014. El citado documento en su «Memoria vinculante» establece de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano, y señala los terrenos clasificados como uso dotacional público y, a los efectos de su pormenorización y del establecimiento de sus condiciones particulares, define entre otros el uso dotacional de equipamiento cultural (código EQ-T), uso de equipamiento colectivo público dedicado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales no comprendidos en el uso de enseñanza.

## Ámbito

## Casco Norte

Nivel			Sistema General	
Tipo			Equipamientos	
Clase			Contingencia	
Titularidad	Código	Obtención	Superficie (m2)	Nombres
PU	EQ-CO-AA-U-	OB	474	Arco de San Esteban
PU	EQ-CO-CAN-1	EX	148	Servicios Generales Ayuntamiento de Burgos
PU	SP-A-CAN-6	EX	344	Subdelegación del Gobierno
PU	SP-A-CAN-7	EX	712	
Resumir por 'Clase' = Contingencia (4 registros de detalle)			1.678	
Clase			Cultural	
Titularidad	Código	Obtención	Superficie (m2)	Nombres

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS. ANEXO 1 A MEMORIA VINCULANTE. DOTACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

PU	EQ-T-CAN-1	EX	2.461	Capitania General
PU	EQ-T-CAN-2	EX	966	Archivo Municipal
PU	EQ-T-CAN-3	EX	2.094	Biblioteca Pública Calle del Cardenal Benlloch
PU	EQ-T-CAN-4	EX	3.739	Museo Marcelino Santa María
PU	EQ-T-CAN-5	EX	448	Arco de Santa María
PU	EQ-T-CAN-6	EX	1.907	Teatro Principal
PU	EQ-T-CAN-7	EX	7.333	ISFE Burgos
PU	EQ-T-CAN-8	EX	448	
Resumir por 'Clase' = Cultural (8 registros de detalle)			19.396	



El PGOU establece la delimitación esquemática del suelo urbano consolidado en unidades urbanas (plano PO2-Estructura) y, dentro de las sistemas generales definidos en suelo urbano, en la unidad urbana denominada Casco Norte (CAN), y recogido en el inventario de las dotaciones que se reflejan en el Plano de Ordenación PO-4, señala el Sistema General de equipamiento SG-EQ-T-CAN-8 Archivo Municipal, de uso cultural (código EQ-T), uso de equipamiento colectivo, público o privado, dedicado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales no comprendidos en el uso de enseñanza y destinado a las actividades que atienden las necesidades sociales de cultura, en forma pública, privada o colectiva, en el artículo 72 de su Normativa.

El ámbito objeto del proyecto forma parte del suelo dotacional delimitado por el PGOU como Sistema General denominado SG EQ/ EQ-T-CAN-8 Archivo Municipal.



1.2. – Normativa de aplicación.

La expropiación urbanística se regula con carácter general en el artículo 85 de la Ley de Expropiación Forzosa y en los artículos 101 a 103 del Reglamento de Expropiación Forzosa. El artículo 102 del Reglamento remite en cuanto a su régimen jurídico a la legislación vigente en materia de Régimen de Suelo, siendo por tanto de aplicación 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, en adelante TRLSyRU, y, por supuesto, la legislación propia autonómica, en este caso la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo, que establece una remisión en su artículo 89.4, y la normativa de desarrollo.

El reciente TRLSyRU en su artículo 42 señala el régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística:

1. La expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de dicha ordenación, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y en la Ley de Expropiación Forzosa.

2. La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.

Dicha declaración se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios.

3. La delimitación espacial de un ámbito para la realización de actuaciones sobre el medio urbano, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, comporta la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosas de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante, además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación aplicable.

De forma específica el sistema de expropiación se regula por la legislación autonómica Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo, al disponer el artículo 89.4 que «con carácter general se aplicará el procedimiento de tasación conjunta, y si ello no fuera posible o conveniente, el regulado en la legislación del Estado para la expropiación individual». Para el desarrollo de la actuación, además de lo previsto en la legislación del Estado en cuanto a pago del justiprecio, efectos de la aprobación del Proyecto de Actuación, ocupación de los terrenos, adquisición libre de cargas e inscripción de los mismos en el Registro de la Propiedad, derechos de terceros no tenidos en cuenta y supuestos de reversión, se aplicarán las disposiciones complementarias establecidas en los artículos 89 a 92 relativos a la gestión por dicho sistema de expropiación.

Por lo expuesto, resultará de aplicación la siguiente normativa de legislación estatal y autonómica:

- 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.
- 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, en especial lo referido en el Título V. Valoraciones y Título VI. Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial.



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

– Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

– Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

– Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL).

– Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

### 1.3. – Legitimación de la iniciativa.

La expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística queda regulada en los artículos 42 a 48 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y conforme estas determinaciones es objeto del presente Proyecto de expropiación forzosa la delimitación espacial del ámbito para la ejecución aislada de expropiación, requerida en el art. 42 de la citada Ley y artículos 223 a 227 del RUCyL.

Los artículos 66 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y 190 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) establecen las formas de obtención de las dotaciones urbanísticas: por cesión gratuita, por expropiación forzosa y por ocupación directa. El apartado b) del citado artículo 190 señala que los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas pueden ser obtenidos por expropiación forzosa, mediante los procedimientos previstos en la legislación del Estado y de forma complementaria en los artículos 223 a 227 para las actuaciones aisladas y 277 a 283 para las actuaciones integradas.

Los artículos 69 a 71 de la LUCyL y los artículos 210 a 232 del RUCyL regulan las actuaciones aisladas distinguiendo distintos tipos de actuaciones aisladas según su objeto, modo de gestión y clase de suelo en que se ejecuten. De acuerdo con el artículo 210 b) 1.º del RUCyL, en cualquier clase de suelo y siempre que la gestión sea pública se pueden llevar a cabo actuaciones aisladas de expropiación, con el objeto de ejecutar sistemas generales, dotaciones urbanísticas públicas, ampliar patrimonios públicos de suelo o sustituir a propietarios incumplidores.

Tanto el artículo 43 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana como el artículo 223.2 del RUCyL permiten que el justiprecio de los bienes y derechos expropiados se determine mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Por tanto y a pesar de que la LUCyL no contiene precepto análogo no hay inconveniente alguno para que las actuaciones aisladas de expropiación se desarrollen por el procedimiento individual regulado en la legislación de expropiación forzosa o por el



procedimiento de tasación conjunta regulado en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

Las actuaciones aisladas de expropiación quedan reguladas en los artículos 223 a 227 del RUCyL, estableciendo que la ejecución de las actuaciones aisladas de expropiación requiere, conforme al artículo 224 del RUCyL:

1. La ejecución de las actuaciones aisladas de expropiación requiere:

a) Que su ámbito se delimite por un instrumento de planeamiento urbanístico, o en su defecto por un proyecto de expropiación aprobado conforme al procedimiento del artículo 220, que se completará con las publicaciones previstas en la legislación sobre expropiación forzosa.

b) Que el instrumento citado en la letra anterior incluya la relación de propietarios y demás titulares afectados por la expropiación y la descripción de los bienes y derechos a expropiar.

c) Que durante la tramitación del instrumento citado en la letra a) sean notificadas a los propietarios y demás titulares las correspondientes hojas de aprecio.

d) En particular, cuando se trate de actuaciones que tengan por objeto ejecutar los sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas, que el instrumento citado en la letra a) las defina así y califique los terrenos necesarios con dicha finalidad.

2. El acuerdo de aprobación definitiva del instrumento que cumpla lo dispuesto en el apartado anterior produce los efectos citados en el artículo 184, en cuanto no se deriven del planeamiento urbanístico previamente aprobado.

La aprobación definitiva del Proyecto de expropiación implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y en él se define la relación de propietarios y demás titulares afectados por la expropiación, la descripción de los bienes y derechos a expropiar, la determinación del justiprecio conforme a los criterios de valoración del Real Decreto Legislativo 7/2015 mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta, siendo el beneficiario de la expropiación la entidad local para la ejecución de la dotación denominada en el PGOU de Burgos SG-EQ-T-CAN-2 «Archivo Municipal».

El Ayuntamiento, de acuerdo con el artículo 225.4 del RUCyL, está habilitado para la ocupación de las fincas con el pago o depósito de la valoración establecida en el instrumento que legitime la expropiación, por tanto, con la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento o del proyecto de expropiación, previo levantamiento de actas y produciéndose los efectos previstos en la legislación sobre expropiación forzosa, con independencia de que se continúe el trámite para la determinación definitiva del justiprecio por la Comisión Territorial de Valoración.

*1.4. – Modalidad de la expropiación.*

Obtención de dotaciones públicas mediante el sistema de expropiación forzosa: Justificación del procedimiento de tasación conjunta.



La Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999, de 8 de abril de 1999, establece en su artículo 89 que el sistema de expropiación podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o de otra Administración Pública que ejerza la potestad expropiatoria y las características del sistema de expropiación, señalando que con carácter general se aplicará el procedimiento de tasación conjunta, y si ello no fuera posible o conveniente, el regulado en la legislación del Estado para la expropiación individual.

El procedimiento de tasación conjunta, por el cual se ha optado, exige en primer lugar la elaboración del presente Proyecto de expropiación, y en base a lo regulado por el artículo 225 del RUCyL, la tramitación de este procedimiento del Sistema de Expropiación por Tasación Conjunta será el siguiente:

1. Mediante el procedimiento de tasación conjunta se fijan de manera razonada los precios de los terrenos afectados por la actuación, según su clasificación y calificación urbanística, estableciendo las hojas de justiprecio individualizado para cada finca, en las que se contendrán el valor del suelo y de las construcciones, instalaciones y plantaciones que sustente, y las hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. Una vez notificada la aprobación del instrumento que legitime la expropiación conforme al artículo anterior, si los afectados, dentro de los veinte días siguientes, manifiestan por escrito su disconformidad con la valoración contenida en su hoja de aprecio, la Administración expropiante debe trasladar el expediente a la Comisión Territorial de Valoración para que fije el justiprecio. En otro caso, el silencio del interesado se considera como aceptación de la valoración fijada en la hoja de aprecio, entendiéndose determinado definitivamente el justiprecio.

3. El justiprecio de los bienes y derechos a expropiar puede satisfacerse, de acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos o mediante la cesión de aprovechamiento que corresponda a la Administración expropiante, en ambos casos de valor equivalente.

4. El pago o depósito de la valoración establecida en el instrumento que legitime la expropiación, o en su caso la aprobación del documento de adjudicación de terrenos de valor equivalente a los propietarios expropiados, habilita a la Administración expropiante para ocupar las fincas previo levantamiento de las correspondientes actas, y produce los efectos previstos en la legislación sobre expropiación forzosa, sin perjuicio de que continúe la tramitación de los procedimientos para la determinación definitiva del justiprecio ante la Comisión Territorial de Valoración.

El procedimiento al que remite el artículo 220 establece que el Proyecto de expropiación puede aprobarse y modificarse mediante el siguiente procedimiento, completado con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación en su sección correspondiente:

a) Corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, comprobado que el Proyecto reúne los requisitos exigidos, acordar su aprobación inicial tal como fue presentado o con las modificaciones que procedan, y la apertura de un periodo de información pública de un mes. Este acuerdo debe publicarse





en el Boletín Oficial de Castilla y León y notificarse a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.

b) En caso de iniciativa particular o de otras Administraciones Públicas, el Ayuntamiento debe notificar el acuerdo de aprobación inicial del Proyecto antes de tres meses desde su presentación con su documentación completa, transcurridos los cuales puede promoverse la información pública y la notificación a los propietarios por iniciativa privada conforme a los artículos 433 y 434.

c) El acuerdo de aprobación inicial del Proyecto puede suspender el otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1.º, 2.º, 3.º y 4.º de la letra a) y 1.º y 2.º de la letra b) del artículo 288, en el ámbito de la unidad de actuación, hasta que sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, o en su caso del Proyecto de Reparcelación.

d) Concluida la información pública, corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local la aprobación definitiva del Proyecto, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente, en su caso. Este acuerdo debe publicarse en el Boletín Oficial de Castilla y León y notificarse a las personas citadas en la letra a) y a quienes hayan presentado alegaciones.

e) En caso de iniciativa particular o de otras Administraciones Públicas, el Ayuntamiento debe notificar el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto antes de seis meses desde su aprobación inicial, transcurridos los cuales se entiende aprobado definitivamente por silencio, siempre que se hubiera realizado la información pública. En tal caso los promotores pueden realizar la publicación y las notificaciones citadas en el apartado anterior.

f) No será preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentan alegaciones o alternativas en la información pública ni se introducen cambios tras la aprobación inicial. En tal caso la aprobación inicial quedará elevada a definitiva y deberá notificarse y publicarse como tal. Las notificaciones y publicaciones oficiales deben referirse a la certificación del Secretario Municipal acreditativa de la aprobación definitiva sin resolución expresa.

4. En los sistemas de concierto y compensación, los Proyectos de Actuación pueden aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, conforme al procedimiento aplicable al instrumento de planeamiento de que se trate, completado con la notificación de los acuerdos de aprobación inicial y definitiva a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad y con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación en su sección correspondiente.

5. Las mejoras que se ejecuten en el ámbito de la unidad de actuación con posterioridad a la aprobación inicial del Proyecto de Actuación en ningún caso otorgan derechos superiores a los que se poseían antes de la misma.



### 1.5. – La Administración Pública como titular de bienes dentro del ámbito.

En la relación de bienes y derechos afectados por el expediente de expropiación se han incluido bienes cuya titularidad corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Burgos.

Si bien se han incluido los bienes patrimoniales municipales existentes en la relación de los bienes delimitados por el ámbito objeto del proyecto de expropiación, dado que forman parte del suelo dotacional delimitado por el PGOU como Sistema General denominado SG EQ/ EQ-T-CAN-8 Archivo Municipal, no se ha considerado oportuno incluir las correspondientes hojas de aprecio dado que, aun cuando por tratarse de bienes patrimoniales como tales se hayan sujetos a las mismas reglas que los bienes de los particulares, estando al artículo 8.4 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de julio que dispone que la aprobación definitiva de los planes de ordenación urbana produce la alteración automática de la calificación jurídica de los bienes, supone la afectación de estos bienes municipales al uso general o al dominio público.

Se trata de las parcelas catastrales:

<i>Titular catastral- Ref catastral</i>	<i>% titular</i>	<i>Dirección</i>	<i>Sup. suelo catastral</i>	<i>Sup. afectada</i>
<b>Ayuntamiento de Burgos</b> 2182619VM4828S0001JP	<b>100,00%</b> Suelo	Cl. Fernán González, 58	172,68 m <sup>2</sup>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Ayuntamiento de Burgos</b> 2182613VM4828S0001OP	<b>100,00%</b> Archivo	Cl. Fernán González, 60	1.264 m <sup>2</sup>	44,82 m <sup>2</sup>

## 2. – CRITERIOS DE VALORACIÓN

2.1. – Consideraciones generales.

2.2. – Valoración del suelo urbanizado no edificado o con edificación existente ilegal o ruina.

2.3. – Valoración del suelo urbanizado edificado o en curso de edificación.

2.4. – Valoración de otros derechos sobre inmuebles e indemnizaciones.

2.1. – *Consideraciones generales.*

Los criterios de valoración del suelo de la presente expropiación son los previstos en 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 señala en su artículo 34.1.b):

Art. 34. – *Ámbito del régimen de valoraciones.*

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración



determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.

d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

La fecha a la que han de entenderse referidas las valoraciones de los bienes y derechos afectados por la expropiación será la de exposición al público del presente proyecto de expropiación, tal y como determina el artículo 34.2.b) del citado Real Decreto Legislativo 7/2015.

Los criterios generales para la valoración serán los establecidos en el artículo 35 del citado texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

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 tasarán 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.

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.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

#### *2.2. – Valoración del suelo urbanizado o con edificación existente ilegal o ruina.*

De acuerdo con lo establecido en 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, en su artículo 37.1. 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.

Por lo tanto, para determinar el valor del suelo urbanizado no edificado (o con edificación ilegal o en situación de ruina física) y siendo que 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.



Se aplicará a la edificabilidad media obtenida para el ámbito espacial homogéneo considerado, en este caso se está a la unidad urbana denominada Casco Norte (CAN), en cuyo ámbito y conforme el Plano de Ordenación PO-4 se incluye el Sistema General de equipamiento SG-EQ-T-CAN-8 Archivo Municipal, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático, descontándose de ese valor, en su caso, los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

Conforme establece la memoria del PGOU de Burgos vigente:

3.1.2.1. – El suelo urbano consolidado.

El suelo urbano consolidado se ha delimitado por aplicación del artículo 25 del RUCyL.

El artículo 85 del RUCyL establece la obligatoriedad de división del suelo urbano consolidado en Unidades Urbanas como determinación con rango de ordenación general, con el objeto de analizar y controlar la ejecución de las determinaciones del Plan, la adecuación de las dotaciones urbanísticas y la influencia de las modificaciones que se propongan y de las demás circunstancias no previstas en el propio Plan General. Esto supone un avance en cuanto al control de la coherencia de la ordenación al ir más allá de la mera exigencia de zonificación de los criterios de uso y construcción, pues es una base para introducir criterios de calidad urbana.

...

La tabla incluida a continuación refleja el estado de dotaciones de las unidades urbanas. Se han considerado las determinaciones de la normativa para el cálculo de la edificabilidad materializable en las normas zonales presentes en cada unidad urbana; el cálculo de las viviendas posibles en la edificabilidad remanente en dichas normas zonales (calculada restando a la materializable la ya existente según fuentes catastrales) se ha realizado de forma aproximativa, considerando que las nuevas viviendas tendrían un tamaño medio de 100 m. En muchas unidades actualmente existe aproximadamente una media de 1 vivienda por cada 170 m<sup>2</sup> construidos, por lo que se entiende que este valor puede cubrir las lógicas variaciones de tamaño, máxime teniendo en cuenta que las normas zonales no especifican limitaciones en cuanto al número de viviendas. Se incluye como anexo a la presente memoria una relación pormenorizada de todas las dotaciones grafiadas en el Plan General.

UNIDAD URBANA	Superficie (m <sup>2</sup> )	Población diciembre 2009	Viviendas existentes SUC a principios de 2013	Viviendas totales en supuesto de ocupación total consolidado	Limite art 94-4 RUCyL (100 viv/Ha)	Edificabilidad lucrativa existente (sin exclusion)	Edificabilidad máxima en supuesto de ocupación total	Limite art 94-4 RUCyL (15.000 m <sup>2</sup> edif/Ha)
ARE (ARLANZON-ESTE)	235.423	0	0	0	2.354	0	0	353.134
BCA (BORDE CASTILLO)	542.030	1.069	700	700	5.420	210.935	221.482	813.014
BIL (BARRIADA ILLERA)	668.241	4.000	1.600	1.650	6.535	263.848	290.140	980.238
BPI (BARRIADA DEL PILAR)	985.655	3.552	3.000	3.200	9.857	352.811	615.719	1.478.482
BYG (BARRIADA YAGUE)	740.258	2.178	995	1.231	6.424	175.180	184.763	963.552
CAN (CASCO NORTE)	684.402	9.012	4.940	5.000	6.701	980.224	996.073	1.005.210



	SG Viario (m <sup>2</sup> ) (UC)	SL Viario (m <sup>2</sup> ) (UC)	SG EQ (m <sup>2</sup> ) (UC)	SG SP (m <sup>2</sup> ) (UC)	SG EL (m <sup>2</sup> ) (UC)	SL EQ públicos (m <sup>2</sup> ) (UC)	SL SP públicos (m <sup>2</sup> ) (UC)	SL EL (m <sup>2</sup> ) (UC)	Población en supuesto de ocupación total	m <sup>2</sup> SG EQ+ SP/Hab	m <sup>2</sup> SG EL/Hab	m <sup>2</sup> SL público EQ+SP/Hab	m <sup>2</sup> SL EL+acomp viario+ajardinamiento/Hab
ARE		0	235.423	0	0	0	0	0	0				
BCA	40.398	30.646	46.165	20	456.593	5.796	0	16.711	1.708	27	267	3	10
BIL	47.444	171.208	917	14.749	55.200	37.616	0	29.643	4.026	4	14	9	7
BPI	83.305	206.893	125.143	0	15.818	119.661	0	65.243	7.808	16	2	15	9
BYG	104.756	116.422	0	97.891	69.818	29.665	0	25.501	3.004	33	23	10	10
CAN	54.869	278.250	21.916	14.262	583	10.643	0	16.151	12.200	3	0	1	2

Resulta así de los datos obrantes en la Memoria vinculante del PGOU que, para la unidad urbana CAN, ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística ha incluido el suelo del Sistema General SG EQ/ EQ-T-CAN-8 Archivo Municipal, de uso rotacional de equipamiento cultural, y a efectos del artículo 94.4 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) y conforme al artículo 86 bis:

Para la superficie del ámbito de 684.402 m<sup>2</sup> resulta un límite de 1.005.210 m<sup>2</sup> edificables por hectárea y estando a la aplicación por el PGOU del artículo 94.4:

4. En las unidades urbanas donde estén previstas, conforme al planeamiento antes vigente, más de 100 viviendas por hectárea o más de 15.000 metros cuadrados edificables en usos privados por hectárea, la calificación urbanística debe establecerse de forma que no se produzca un incremento de la edificabilidad ni de la densidad de población totales de la unidad urbana, si bien se aplicarán las reglas señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis.

Se obtiene una superficie neta sin sistemas generales de:

$$1.005.210,00 \text{ m}^2 / (15.000 \text{ m}^2/\text{ha}) = 67,014 \text{ ha}$$

Siendo la edificabilidad máxima permitida por el PGOU para la unidad urbana CAN de 996.073,00 m<sup>2</sup> en el supuesto de ocupación total, resulta una edificabilidad media por cada 10.00,00 m<sup>2</sup> de suelo:

$$996.073,00 \text{ m}^2 / 67,014 \text{ ha} = 14.863,65 \text{ m}^2/\text{ha}$$

como edificabilidad máxima permitida por el PGOU

Resulta una edificabilidad máxima permitida por el planeamiento, por m<sup>2</sup> de suelo:

$$E = 1.486365 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$$

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



*2.3. – Valoración del suelo urbanizado edificado o en curso de edificación.*

De acuerdo con lo establecido en 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, en su artículo 37.2. Valoración en el suelo urbanizado:

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.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

Estando al artículo 185.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL). Régimen de los usos fuera de ordenación:

1. En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y sean declarados fuera de ordenación de forma expresa por el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico.

Existe en el ámbito que delimita el Proyecto de expropiación para la ejecución del SG EQ/ EQ-T-CAN-8 Archivo Municipal construcciones anteriores a la aprobación definitiva del PGOU, que resultan disconformes con las determinaciones del planeamiento para este ámbito pero que no ha sido declarados fuera de ordenación de forma expresa por este instrumento de planeamiento urbanístico. No obstante lo anterior se entiende que conforme al artículo 11 del Plan General de Burgos vigente:

Artículo 11. – Incidencia del Plan General sobre los usos existentes.

Se declaran expresamente usos fuera de ordenación, con el contenido definido en la legislación vigente, con sus construcciones e instalaciones vinculadas, los siguientes usos:

- 1) Plaza Guadalajara-Edificio en parcela catastral 2674018VM4827S.
- 2) Todos los usos incluidos en actuaciones aisladas de expropiación.

Se considera que la delimitación de la actuación aislada de expropiación conlleva la declaración expresa de uso fuera de ordenación con sus construcciones e instalaciones



vinculadas a la parcela catastral 2182614VM4828S, Pozo Seco 2, incluida en la delimitación del ámbito y se valorará considerando que la edificación existente ha quedado fuera de ordenación, y atendiendo, una vez obtenido el valor por comparación, a su antigüedad y su estado de conservación, reduciendo éste en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil, de conformidad con lo indicado en el artículo 6.5 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS).

Se calculará el coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble conforme establece el artículo 18.4 del RVLS, dicho coeficiente corrector β, por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II del citado Reglamento:



BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO



Núm. 270

Miércoles 9 de noviembre de 2011

Sec. I. Pág. 116650

ANEXO II
Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación

Table with 10 columns: estado de conservación, normal, regular, deficiente, ruinoso, antigüedad, and corresponding values for percentages from 0% to 100%.

El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.
b) Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
c) Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
e) Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

BOE-A-2011-17629





Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral 2182614VM4828S0001KP

Localización CL POZO SECO 2(D) Es:E Pl:00 Pt:01  
09003 BURGOS (Burgos) (BURGOS)

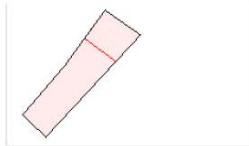
Clase Urbano

Superficie (\*) 42 m<sup>2</sup>

Uso Industrial

Año construcción local principal 1960

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble



Localización CL POZO SECO 2(D)  
BURGOS (Burgos) (BURGOS)

Superficie construida 60 m<sup>2</sup>

Superficie gráfica parcela 62 m<sup>2</sup>

Tipo Finca Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m <sup>2</sup> )	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	E	00	01	42		

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral 2182614VM4828S0002LA

Localización CL POZO SECO 2(D) Es:E Pl:00 Pt:02  
09003 BURGOS (Burgos) (BURGOS)

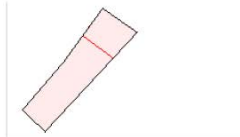
Clase Urbano

Superficie (\*) 18 m<sup>2</sup>

Uso Industrial

Año construcción local principal 1960

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble



Localización CL POZO SECO 2(D)  
BURGOS (Burgos) (BURGOS)

Superficie construida 60 m<sup>2</sup>

Superficie gráfica parcela 62 m<sup>2</sup>

Tipo Finca Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m <sup>2</sup> )	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	E	00	02	18		

El tiempo de vida útil máxima de un edificio de uso industrial-almacén está fijado en 35 años según el Anexo II del RVLS, el inmueble objeto de valoración fue construido en 1960 según figura en la documentación catastral adjunta, sin que haya otros datos oficiales, por lo que a la fecha de justiprecio (2016) han transcurrido 56 años, superando en 21 años su vida útil máxima.

El porcentaje transcurrido de la vida útil del edificio es superior al 100%, por lo que el coeficiente por antigüedad es = 0, lo que supone una edificación en estado de ruina que no se considera en la valoración.



## ANEXO III

## Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones

	vida útil máxima (años)
<b>Edificaciones y construcciones:</b>	
Edificios de uso residencial .....	100
Edificios de oficinas y administrativos .....	75
Edificios comerciales y de servicios .....	50
Edificios industriales y almacenes .....	35
Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija .....	30
Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares .....	40
Pozos .....	75
Infraestructuras de transporte sobre raíles, carriles y cable .....	50
Parques .....	20
<b>Vallado:</b>	
Madera .....	10
Alambre .....	20
Otros .....	40
<b>Instalaciones:</b>	
Instalaciones eléctricas .....	25
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos .....	35
Otras instalaciones .....	20

2.5. – Valoración de otros derechos reales sobre inmuebles, arrendamiento e indemnizaciones.

Otros derechos reales. –

En este caso, la referencia a las disposiciones sobre expropiación debe entenderse realizada al artículo 42 de la LEF, que establece lo siguiente:

«La determinación del justo precio de los derechos reales sobre bienes inmuebles se practicará con arreglo a las normas de valoración señaladas por la vigente legislación del impuesto sobre derechos reales».

De esta forma, la normativa en materia de expropiación forzosa se remite para valorar los derechos reales sobre inmuebles a las normas de valoración establecidas por la legislación vigente del impuesto sobre derechos reales, Transmisiones Patrimoniales.

Por tanto, a las reglas de valoración de los derechos reales sobre inmuebles las quedan establecidas en el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, cuyo artículo 10 establece las siguientes fórmulas de valoración:

«1. La base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca.

2. En particular, serán de aplicación las normas contenidas en los apartados siguientes:

a) El valor del usufructo temporal se reputará proporcional al valor total de los bienes, en razón del 2 por 100 por cada período de un año, sin exceder del 70 por 100.



En los usufructos vitalicios se estimará que el valor es igual al 70 por 100 del valor de los bienes cuando el usufructuario cuente menos de veinte años, minorando, a medida que aumenta la edad, en la proporción de un 1 por 100 menos por cada año más con el límite mínimo del 10 por 100 del valor total.

El usufructo constituido a favor de una persona jurídica si se estableciera por el plazo superior a treinta años o por tiempo indeterminado se considerará fiscalmente como transmisión de plena propiedad sujeta a condición resolutoria.

El valor del derecho de nuda propiedad se computará por la diferencia entre el valor del usufructo y el valor total de los bienes. En los usufructos vitalicios que, a su vez, sean temporales, la nuda propiedad se valorará aplicando, de las reglas anteriores, aquella que le atribuya menor valor.

b) El valor de los derechos reales de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75 por 100 del valor de los bienes sobre los que fueron impuestos las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según los casos.

c) Las hipotecas, prendas, anticresis se valorarán en el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otro concepto análogo.

d) Los derechos reales no incluidos en apartados anteriores se imputarán por el capital, precio o valor que las partes hubiesen pactado al constituirlos, si fuere igual o mayor del que resulte de la capitalización al interés básico del Banco de España de la renta o pensión anual, o éste si aquél fuere menor».

Arrendamientos. –

De conformidad al artículo 3 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa (LEF), no consta la existencia de arrendatarios.

Indemnizaciones. –

La valoración de la indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización recogida en el artículo no procede en esta actuación aislada de expropiación, dado que no es un supuesto de actuación de nueva urbanización.

Entendiendo, a efectos de esta Ley, por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1. Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2. Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su



proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Por lo que no procederá valorar la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización en el proyecto de expropiación.

### 3. – RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS

El objeto del proyecto de expropiación mediante el que la Administración Municipal desarrolla una actuación aislada de expropiación en suelo urbano, con la finalidad de ejecutar el Sistema General denominado SG EQ/ EQ-T-CAN-8 Archivo Municipal es la delimitación del ámbito objeto del expediente de «Expropiación de bienes afectados en el PGOU de Burgos a la ejecución del SG-EQ-T-CAN-2 Archivo Municipal» con el fin de establecer la relación concreta de bienes, derechos, propietarios y demás titulares afectados.

Conforme al artículo 42. Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, «la delimitación espacial de un ámbito para la realización de actuaciones sobre el medio urbano, una vez firme en vía administrativa, comporta la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosa de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante, además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación aplicable».

Se trata de una expropiación urbanística por el procedimiento de tasación conjunta, en la cual la Administración actuante ha de ajustarse al R.D. 1093/1997, aplicable a las expropiaciones urbanísticas, al Reglamento Hipotecario en el procedimiento de tasación conjunta, que prevé la necesidad de solicitud y expedición de la certificación registral y a la Ley de Expropiación Forzosa de 1954, por lo que se solicitará petición de certificación registral y práctica de la nota marginal.

Se definen los límites de esta expropiación, dado que la superposición del plano parcelario sobre el que se ha de realizar la actuación de expropiación y el ámbito delimitado como Sistema General de equipamiento SG-EQ-T-CAN-2 Archivo Municipal del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos no es coincidente en su trazado; así, conforme Plano 6 del Anexo de Documentación Gráfica, la delimitación que se desarrolla sobre un área interior a la señalada por el PGOU para el SG-EQ-T-CAN-2 afecta en parte o totalmente a la superficie de las parcelas siguientes:



Referencia catastral	Situación	Titular
<b>C/ Fernán González, 54</b>		
2182612VM4828S0001MP	Cl. Fernán González, 54 Suelo	Blanca Nieves Álvarez Guerrero Ruiz Gutiérrez Valentín
2182612VM4828S0002QA	Cl. Fernán González, 54 Suelo	Guemes Gordo Fernando
2182612VM4828S0003WS	Cl. Fernán González, 54 Suelo	Tamayo Collado Félix Carmen Varas Arauzo
2182612VM4828S0004ED	Cl. Fernán González, 54 Suelo	Pérez Santamaría Félix
2182612VM4828S0005RF	Cl. Fernán González, 54 Suelo	Delgado Arlanzón M. Consuelo
2182612VM4828S0006TG	Cl. Fernán González, 54 Suelo	Chavalet Guzmán Agustina
<b>C/ Fernán González, 60</b>		
2182613VM4828S0001OP	Cl. Fernán González, 60 Suelo	Ayuntamiento de Burgos
<b>C/ Pozo Seco, 2</b>		
2182614VM4828S0001KP A/B/C/D/E	Cl. Pozo Seco, 2 [D]	Sáez González, Óscar Sáez González, Gaspar Sáez González, Juan Álvaro Sáez González, Hector Josué
2182614VM4828S0002LA	Cl. Pozo Seco, 2 [D]	Cob Palacín, Ignacio Antonio
<b>C/ Fernán González, 56</b>		
2182618VM4828S0001IP	Cl. Fernán González, 56 Suelo	Sáez González, Óscar Sáez González, Gaspar Sáez González, Juan Álvaro Sáez González, Hector Josué
<b>C/ Fernán González, 58</b>		
2182619VM4828S0001JP	Cl. Fernán González, 58 Suelo	Ayuntamiento de Burgos

En la documentación y los planos que se acompañan en este documento se incluye la relación de parcelas afectadas por la expropiación y los titulares de las mismas, en base a la documentación obrante en el expediente administrativo y con el objeto de cumplir lo señalado para la delimitación en el informe jurídico que en él obra.

De la documentación obrante en el expediente administrativo resulta la siguiente relación de bienes y derechos:

Datos del bien inmueble	Titular catastral	Dirección catastral	Sup. Catastral	Sup. Registral	Sup. Afectada
FERNÁN GONZÁLEZ, 54 Parcela con varios inmuebles (división horizontal)					
2182612VM4828S0002QA	Güemes Gordo, Fernando	Cl. Fernán González, 54 Suelo PB	45 m <sup>2</sup>	38,00 m <sup>2</sup>	38,00 m <sup>2</sup>
2182612VM4828S0003WS	Varas Arauzo, Carmen Tamayo Collado, Félix	Cl. Fernán González, 54 Suelo PL1	50 m <sup>2</sup>	55,00 m <sup>2</sup>	55,00 m <sup>2</sup>



Datos del bien inmueble	Titular catastral	Dirección catastral	Sup. Catastral	Sup. Registral	Sup. Afectada
2182612VM4828S0004ED	Pérez Santamaría, Félix	Cl. Fernán González, 54 Suelo PL2	50 m <sup>2</sup>	No consta	
2182612VM4828S0005RF	Delgado Arlanzón, María Consuelo	Cl. Fernán González, 54 Suelo PL3	50 m <sup>2</sup>	No consta	
2182612VM4828S0001MP	Álvarez Guerrero, Blanca Nieves Ruiz Gutiérrez, Valentín	Cl. Fernán González, 54 Suelo PL4	50 m <sup>2</sup>	No consta	
2182612VM4828S0006TG	Chavalet Guzmán, Agustina	Cl. Fernán González, 54 Suelo Bajocubierta		45,00 m <sup>2</sup>	45,00 m <sup>2</sup>

Datos del bien inmueble	Titular catastral	Dirección catastral	Sup. Catastral	Sup. Registral	Sup. Afectada
FERNÁN GONZÁLEZ, 56 Suelo sin edificar					
2182618VM4828S0001IP	Sáez González, Óscar Sáez González, Gaspar Sáez González, Juan Álvaro Sáez González, Héctor Josué	Cl. Fernán González, 56	112 m <sup>2</sup>	No consta	112 m <sup>2</sup>

Datos del bien inmueble	Titular catastral	Dirección catastral	Sup. Catastral	Sup. Registral	Sup. Afectada
FERNÁN GONZÁLEZ, 58 Suelo sin edificar					
2182619VM4828S0001JP	Ayuntamiento de Burgos	Cl. Fernán González, 58 Suelo	172,68 m <sup>2</sup>		124,00 m <sup>2</sup>

Datos del bien inmueble	Titular catastral	Dirección catastral	Sup. Catastral	Sup. Registral	Sup. Afectada
FERNÁN GONZÁLEZ, 60 Parcela construida sin división horizontal - Archivo Municipal					
2182613VM4828S0001OP	Ayuntamiento de Burgos	Cl. Fernán González, 60 Suelo	1.264 m <sup>2</sup>	Archivo	44,82 m <sup>2</sup>



Datos del bien inmueble	Titular catastral	Dirección catastral	Sup. Catastral	Sup. Registral	Sup. Afectada
POZO SECO, 2 Parcela con varios inmuebles (división horizontal) 60 m <sup>2</sup>					
2182614VM4828S0001KP A/B/C/D/E	Sáez González, Óscar Sáez González, Gaspar Sáez González, Juan Álvaro Sáez González, Héctor Josué	Cl. Pozo Seco, 2	62 m <sup>2</sup>		62 m <sup>2</sup>
2182614VM4828S0002LA	Cob López, Ignacio	Cl. Pozo Seco, 2	18 m <sup>2</sup>	17,52 m <sup>2</sup>	17,52 m <sup>2</sup>

#### 4. – JUSTIPRECIO

Conforme al artículo 43 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fija conforme a los criterios de valoración de esta Ley por el procedimiento de tasación conjunta.

Las actuaciones del expediente expropiatorio se seguirán con quienes figuren como interesados en el proyecto de delimitación o acrediten, en legal forma, ser los verdaderos titulares de los bienes o derechos en contra de lo que diga el proyecto. En el procedimiento de tasación conjunta, los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor, en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 del Reglamento Hipotecario o, en su defecto, los títulos justificativos de su derecho, completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si existiesen cargas deberán comparecer los titulares de las mismas.

Cuando existan pronunciamientos registrales contrarios a la realidad, podrá pagarse el justiprecio a quienes los hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial.

Se estará a lo señalado en los artículos 44 y 45 en lo referente a la ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad y a la adquisición libre de cargas de las fincas comprendidas en el expediente. La Administración será mantenida en la posesión de las fincas, una vez inscrito su derecho, sin que quepa ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la misma. Si con posterioridad a la finalización del expediente, una vez levantada el acta de ocupación e inscritas las fincas o derechos en favor de la Administración, aparecieran terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, éstos conservarán



y podrán ejercitar cuantas acciones personales pudieren corresponderles para percibir el justiprecio o las indemnizaciones expropiatorias y discutir su cuantía.

En el supuesto de que, una vez finalizado totalmente el expediente, aparecieran fincas o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, la Administración expropiante, de oficio o a instancia de parte interesada o del propio registrador, solicitará de éste que practique la cancelación correspondiente. Los titulares de tales fincas o derechos deberán ser compensados por la Administración expropiante, que formulará un expediente complementario con las correspondientes hojas de aprecio, tramitándose según el procedimiento que se haya seguido para el resto de las fincas, sin perjuicio de que tales titulares puedan ejercitar cualquier otro tipo de acción que pudiera corresponderles.

*4.1. – Hojas individualizadas de justiprecio.*

Relación de bienes y derechos:

– FINCA 01.

Fernán González, 54.

2182612VM4828S0002QA.

Güemes Gordo, Fernando.

– FINCA 02.

Fernán González, 54.

2182612VM4828S0003WS.

Varas Arauzo, Carmen.

Tamayo Collado, Félix.

– FINCA 03.

Fernán González, 54.

2182612VM4828S0004ED.

Pérez Santamaría, Félix.

– FINCA 04.

Fernán González, 54.

2182612VM4828S0005RF.

Delgado Arlanzón, M. Consuelo.

– FINCA 05.

Fernán González, 54.

2182612VM4828S0001MP.

Álvarez Guerrero, Blanca Nieves.

Ruiz Gutiérrez, Valentín.

– FINCA 06.

Fernán González, 54.

2182612VM4828S0006TG.

Chavalet Guzmán, Agustina.





– FINCA 07.

Fernán González, 56.

2182618VM4828S0001IP.

Sáez González, Óscar.

Sáez González, Gaspar.

Sáez González, Juan Álvaro.

Sáez González, Héctor Josué.

– FINCA 08.

Pozo Seco, 2. Parcela con varios inmuebles (división horizontal).

2182614VM4828S0001KP.

Sáez González, Óscar.

Sáez González, Gaspar.

Sáez González, Juan Álvaro.

Sáez González, Héctor Josué.

8a. - Semisótano.

8b. - PB Izq.

8c. - PB Dch.

8d. - P1.

8e. - P2.

– FINCA 09.

Pozo Seco, 2.

2182614VM4828S0002LA.

Cob Palacín, Ignacio Antonio.

– FINCAS TITULARIDAD MUNICIPAL - NO PRECISAN HOJA DE JUSTIPRECIO.

Fernán González, 58.

2182619VM4828S0001JP.

Ayuntamiento de Burgos.

Fernán González, 60.

Parcela construida sin división horizontal - Archivo Municipal.

2182613VM4828S0001OP.

Ayuntamiento de Burgos.

4.1. – *Hojas individuales de justiprecio.*

– FINCA 01.

Fernán González, 54.

2182612VM4828S0002QA.

Güemes Gordo, Fernando.



Datos registrales. –

Registro de la Propiedad n.º 1 de Burgos.

Datos de la finca. –

Finca de Burgos n.º 27.877. IDUFIR: 09013000307759.

Número de la Propiedad Horizontal: 0. Urbana: Local. Vía pública: Calle Fernán González, número 54, planta baja. Consta de un almacén y parte del portal general antiguo, de tal forma que queda de paso para los vecinos de la casa el sitio indispensable o sea la anchura de la escalera y puerta de la calle: Almacen+portal. Con una superficie del terreno de treinta y ocho metros cuadrados. Linda: Frente, dicha calle; fondo, patio de la casa; derecha, casa (47) hoy 52 de Lorenzo Medina; izquierda, trasera que da a Pozo Seco. Referencia catastral: No consta.

Titularidades. –

<i>Nombre titular</i>	<i>NIF</i>	<i>Tomo</i>	<i>Libro</i>	<i>Folio</i>	<i>Alta</i>
Güemes Gordo, Fernando	13.106.766-D	3.575	321	89	1

100% del pleno dominio con carácter ganancial por título de compraventa.

Formalizada en escritura de fecha 12/07/84, autorizado en Burgos, por don José María Martín Álvarez, n.º de protocolo 1.777/1984.

Cargas. –

No hay cargas registradas.

Sin más cargas, a excepción de las afecciones que puedan constar al margen de los asientos existentes en dicha finca, al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por los impuestos de transmisiones patrimoniales, actos jurídicos documentados, y sucesiones y donaciones.

Calificación urbanística: Suelo urbano consolidado SG EQ/ EQ-T-CAN-8.

Naturaleza: Suelo urbanizado no edificado.

Valoración del bien. –

a) Valoración del suelo urbanizado o con edificación existente ilegal o ruina.

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, artículo 37.1. Valoración en el suelo urbanizado:

Valor por comparación:

Valor medio

$V_m = \text{€}V_i/N$  1.544,88 €/m<sup>2</sup>

Desviación típica  $\text{€}n = 366,21$



Reglamento valoraciones:

	Vv	(Vv*1/K)	(Vv x 1/K)-Vc
VRS RESIDENCIAL	1509.43	1071.16	384.55
k	1,4		
Vc	693.61		

	Adoptada	Registral	Catastral	Topográfica
Superficie de suelo	11,52	38,00	9.22 % (125)	9.22 % (104)

Edificabilidad ámbito homogéneo: 1,486365.

Edificabilidad total m<sup>2</sup>: 17,12.

Valor del suelo urbanizado y libre de cargas. –

100

Coefficiente de participación 0,920800

Edificabilidad conforme % 15,77

Valor de repercusión 384,55

Valor total 6.064,35

Valor del bien 6.064,35

Premio de afección 5% 303,22

Valor justiprecio 6.367,57

El valor del justiprecio asciende a seis mil trescientos sesenta y siete euros con cincuenta y siete céntimos (6.367,57 euros).

– FINCA 02.

Fernán González, 54.

2182612VM4828S0003WS.

Varas Arauzo, Carmen.

Tamayo Collado, Félix.

Datos registrales. –

Registro de la Propiedad n.º 1 de Burgos.

Datos de la finca. –

Finca de Burgos n.º 17.759. IDUFIR: 09013000197534.

Número de la Propiedad Horizontal: 0. Urbana: Local. Vía pública: Calle Fernán González, número 54, planta 1. Con una superficie del terreno de cincuenta y cinco metros cuadrados. Linda: Frente, en línea de 4,21 m con calle de su situación; fondo, en línea de 4,40 m con patio de la casa que se deslinda y este patio con la trasera que da a Pozo Seco; derecha, en línea de unos 13,20 m con la casa n.º 47 de Lorenzo Medina; izquierda,



casa n.º 51 propiedad de los herederos de Pascual Escudero. Referencia catastral: No consta.

Titularidades. –

<i>Nombre titular</i>	<i>NIF</i>	<i>Tomo</i>	<i>Libro</i>	<i>Folio</i>	<i>Alta</i>
Varas Arauzo, Carmen		3.575	321	89	1
Tamayo Collado, Félix	50.142.927-Y				

100% del pleno dominio con carácter ganancial por título de compraventa.

Formalizada en escritura de fecha 14/09/78, autorizado en Burgos, por Sr. San Eustaquio, n.º de protocolo 1.561/1978.

Cargas. –

Hipoteca a favor de Caja de Ahorros Municipal de Burgos, según la inscripción 5 de 04/05/1979; por un principal de 4.417,44 euros, de 1.457,75 euros de intereses remuneratorios, de 0 euros de intereses moratorios, de 883,49 euros de costas y gastos, y de 0 euros para prestaciones accesorias. Tasada a efectos de subasta en 7.509,65 euros.

Formalizada en escritura autorizada por el/la Notario de Burgos, don Rafael San Eustaquio Miguel, con número de protocolo 1.562, el día 14/09/78. Constituida en la inscripción 5.ª al folio 1 del libro 222, tomo 3.280, con fecha 4 de mayo de 1979.

Sin más cargas, a excepción de las afecciones que puedan constar al margen de los asientos existentes en dicha finca, al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por los impuestos de transmisiones patrimoniales, actos jurídicos documentados, y sucesiones y donaciones.

Calificación urbanística: Suelo urbano consolidado SG EQ/ EQ-T-CAN-8.

Naturaleza: Suelo urbanizado no edificado.

Valoración del bien. –

a) Valoración del suelo urbanizado o con edificación existente ilegal o ruina.

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, artículo 37.1. Valoración en el suelo urbanizado:

Valor por comparación:

Valor medio

$V_m = \text{€}V_i/N$  1.544,88

Desviación típica  $\text{€}n =$  366,21

Reglamento valoraciones:

	$V_v$	$(V_v \cdot 1/K)$	$(V_v \times 1/K) - V_c$
VRS RESIDENCIAL	1509.43	1071.16	384.55
k	1,4		
$V_c$	693.61		



	Adoptada	Registral	Catastral	Topográfica
Superficie de suelo	26,83	55,00	21,47% (125)	21,47% (104)
Edificabilidad ámbito homogéneo: 1,486365.				
Edificabilidad total: 39,88.				

Valor del suelo urbanizado y libre de cargas. –

	100
Coefficiente de participación	0,920800
Edificabilidad conforme %	36,72
Valor de repercusión	384,55
Valor total	14.120,96
Valor del bien	14.120,96
Premio de afección 5%	706,05
Valor justiprecio	14.827,01

El valor del justiprecio asciende a catorce mil ochocientos veintisiete euros con un céntimos (14.827,01 euros).

Se expropia libre de la carga: Hipoteca a favor de Caja de Ahorros Municipal de Burgos, según la inscripción 5 de 04/05/1979; por un principal de 4.417,44 euros, de 1.457,75 euros de intereses remuneratorios, de 0 euros de intereses moratorios, de 883,49 euros de costas y gastos, y de 0 euros para prestaciones accesorias. Tasada a efectos de subasta en 7.509,65 euros.

Formalizada en escritura autorizada por el/la Notario de Burgos, don Rafael San Eustaquio Miguel, con número de protocolo 1.562, el día 14/09/78. Constituida en la inscripción 5.<sup>a</sup> al folio 1 del libro 222, tomo 3.280, con fecha 4 de mayo de 1979.

**– FINCA 03.**

Fernán González, 54.

2182612VM4828S0004ED.

Pérez Santamaría, Félix.

Datos registrales. –

No constan.

Datos catastrales. –

Fernán González, 54 PI Segunda.

Datos del bien inmueble: 2182612VM4828S0004ED.

Titular catastral: Pérez Santamaría, Félix.

Calificación urbanística: Suelo urbano consolidado SG EQ/ EQ-T-CAN-8.

Naturaleza: Suelo urbanizado no edificado.



Valoración del bien. –

a) Valoración del suelo urbanizado o con edificación existente ilegal o ruina.

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, artículo 37.1. Valoración en el suelo urbanizado:

Valor por comparación:

Valor medio  
 $V_m = \text{€}V_i/N$  1.544,88  
 Desviación típica  $\text{€}n =$  366,21

Reglamento valoraciones:

	Vv	(Vv*1/K)	(Vv x 1/K)-Vc
VRS RESIDENCIAL	1509.43	1071.16	384.55
k	1,4		
Vc	693.61		

	Adoptada	Registral	Catastral	Topográfica
Superficie de suelo	25,00	No consta	20,00% (125)	20,00% (104)
Edificabilidad ámbito homogéneo:	1,486365.			
Edificabilidad total:	34,22.			

Valor del suelo urbanizado y libre de cargas.–

	100
Coefficiente de participación	0,920800
Edificabilidad conforme %	31,51
Valor de repercusión	384,55
Valor total	12.115,71

Valor del bien	12.115,71
Premio de afección 5%	605,79
Valor justiprecio	12.721,50

El valor del justiprecio asciende a doce mil setecientos veintiún euros con cincuenta céntimos (12.721,50 euros).

– FINCA 04.

Fernán González, 54.

2182612VM4828S0005RF.

Delgado Arlanzón, M. Consuelo.

Datos registrales. –

No constan.



Datos catastrales. –

Fernán González, 54 PI Tercera.

Datos del bien inmueble: Fernán González, 54. 2182612VM4828S0005RF.

Titular catastral: Delgado Arlanzón, M. Consuelo.

Calificación urbanística: Suelo urbano consolidado SG EQ/ EQ-T-CAN-8.

Naturaleza: Suelo urbanizado no edificado.

Valoración del bien. –

a) Valoración del suelo urbanizado o con edificación existente ilegal o ruina.

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, artículo 37.1. Valoración en el suelo urbanizado:

Valor por comparación:

Valor medio

$V_m = \frac{\sum V_i}{N} = 1.544,88$

Desviación típica  $\epsilon_n = 366,21$

Reglamento valoraciones:

	Vv	(Vv*1/K)	(Vv x 1/K)-Vc
VRS RESIDENCIAL	1509.43	1071.16	384.55
k	1,4		
Vc	693.61		

	Adoptada	Registral	Catastral	Topográfica
Superficie de suelo	28,67	No consta	22,94% (125)	22,94% (104)

Edificabilidad ámbito homogéneo: 1,486365.

Edificabilidad total: 39,24.

Valor del suelo urbanizado y libre de cargas. –

100

Coefficiente de participación 0,920800

Edificabilidad conforme % 36,13

Valor de repercusión 384,55

Valor total 13.894,30

Valor del bien 13.894,30

Premio de afección 5% 694,71

Valor justiprecio 14.589,01

El valor del justiprecio asciende a catorce mil quinientos ochenta y nueve euros con un céntimo (14.589,01 euros).

**- FINCA 05.**

Fernán González, 54.

2182612VM4828S0001MP.

Álvarez Guerrero, Blanca Nieves.

Ruiz Gutiérrez, Valentín.

Datos registrales. –

Registro de la Propiedad n.º 1 de Burgos.

Datos de la finca. –

Finca de Burgos n.º 15.591. IDUFIR: 09013000015050.

Urbana: Vivienda. Vía pública: Calle Fernán González, número 54. Planta 4.

Referencia Catastral: No consta.

Titularidades. –

<i>Nombre titular</i>	<i>Tomo</i>	<i>Libro</i>	<i>Folio</i>	<i>Alta</i>
Álvarez Guerrero, Blanca Nieves	2.173	229	16	3
Ruiz Gutiérrez, Valentín				

100% del pleno dominio con carácter ganancial por título de compraventa.

Formalizada en escritura de fecha 10/01/68, autorizado en Burgos, por don Manuel Albertos Gonzalo.

Cargas. –

No hay cargas registradas.

Sin más cargas, a excepción de las afecciones que puedan constar al margen de los asientos existentes en dicha finca, al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por los impuestos de transmisiones patrimoniales, actos jurídicos documentados, y sucesiones y donaciones.

Calificación urbanística: Suelo urbano consolidado SG EQ/ EQ-T-CAN-8.

Naturaleza: Suelo urbanizado no edificado.

Valoración del bien. –

a) Valoración del suelo urbanizado o con edificación existente ilegal o ruina.

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, artículo 37.1. Valoración en el suelo urbanizado:

Valor por comparación:

Valor medio

 $V_m = \text{€}V_i/N \quad 1.544,88$ Desviación típica  $\text{€}n = 366,21$





Reglamento valoraciones:

	Vv	(Vv*1/K)	(Vv x 1/K)-Vc
VRS RESIDENCIAL	1509.43	1071.16	384.55
k	1,4		
Vc	693.61		

	Adoptada	Registral	Catastral	Topográfica
Superficie de suelo	26,84	No consta	21,47% (125)	21,47% (104)

Edificabilidad ámbito homogéneo: 1,486365.

Edificabilidad total: 36,73.

Valor del suelo urbanizado y libre de cargas. –

100

Coefficiente de participación 0,920800

Edificabilidad conforme % 33,83

Valor de repercusión 384,55

Valor total 13.007,43

Valor del bien 13.007,43

Premio de afección 5% 650,37

Valor justiprecio 13.657,80

El valor del justiprecio asciende a trece mil seiscientos cincuenta y siete euros con ochenta céntimos (13.657,80 euros).

– FINCA 06.

Fernán González, 54.

2182612VM4828S0006TG.

Chavalet Guzmán, Agustina.

Datos registrales. –

Registro de la Propiedad n.º 1 de Burgos.

Datos de la finca. –

Finca de Burgos n.º 10.309. IDUFIR: 09013000197534.

Número de la Propiedad Horizontal: 0. Urbana: Vivienda. No es obra nueva. Vía pública: Calle Fernán González, número 54. Planta BUH. Buhardilla con una superficie del terreno de cuarenta y cinco metros cuadrados. Linda: Frente, calle Fernán González; fondo, patio de la casa; este, calle de Pozo Seco; derecha, Pilar Tudanca Díez e hijos; izquierda, Fulgencio López. Referencia catastral: No consta.



Titularidades. –

<i>Nombre titular</i>	<i>Tomo</i>	<i>Libro</i>	<i>Folio</i>	<i>Alta</i>
Guzmán Polo, Jacinta	2.617	124	177	2
Chavalet Palacios, Ceferino				

100% del pleno dominio con carácter ganancial por título de compraventa.

Formalizada en escritura de fecha 24/09/79, autorizado en Burgos, por don Germán Cabrero Gallego n.º de protocolo 2.759/1979.

Cargas. –

No hay cargas registradas.

Sin más cargas, a excepción de las afecciones que puedan constar al margen de los asientos existentes en dicha finca, al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por los impuestos de transmisiones patrimoniales, actos jurídicos documentados, y sucesiones y donaciones.

Calificación urbanística: Suelo urbano consolidado SG EQ/ EQ-T-CAN-8.

Naturaleza: Suelo urbanizado no edificado.

Valoración del bien. –

a) Valoración del suelo urbanizado o con edificación existente ilegal o ruina.

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, artículo 37.1. Valoración en el suelo urbanizado:

Valor por comparación:

Valor medio	
$V_m = \frac{\sum V_i}{N}$	1.544,88
Desviación típica $\epsilon_n =$	366,21

Reglamento valoraciones:

	$V_v$	$(V_v \cdot 1/K)$	$(V_v \times 1/K) - V_c$
VRS RESIDENCIAL	1509.43	1071.16	384.55
k	1,4		
Vc	693.61		

	Adoptada	Registral	Catastral	Topográfica
Superficie de suelo	6,25	45,00	4,90% (125)	4,90% (104)
Edificabilidad ámbito homogéneo:	1,486365.			
Edificabilidad total:	8,55.			



Valor del suelo urbanizado y libre de cargas. –	100
Coefficiente de participación	0,920800
Edificabilidad conforme %	7,88
Valor de repercusión	384,55
Valor total	3.028,93
Valor del bien	3.028,93
Premio de afección 5%	151,45
Valor justiprecio	3.180,37

El valor del justiprecio asciende a tres mil ciento ochenta euros con treinta y siete céntimos (3.180,37 euros).

– FINCA 07.

Fernán González, 56.  
2182618VM4828S0001IP.  
Sáez González, Óscar.  
Sáez González, Gaspar.  
Sáez González, Juan Álvaro.  
Sáez González, Héctor Josué.

Datos registrales. –

No consta.

Datos catastrales. –

Fernán González, 56 Suelo.

Titularidad. –

<i>Datos del bien inmueble</i>	<i>Titular catastral</i>	<i>%</i>
FERNÁN GONZÁLEZ 56		Suelo sin edificar
2182618VM4828S0001IP	Sáez González, Óscar	100,00%
	Sáez González, Gaspar	
	Sáez González, Juan Álvaro	
	Sáez González, Héctor Josué	

Calificación urbanística: Suelo urbano consolidado SG EQ/ EQ-T-CAN-8.

Naturaleza: Suelo urbanizado no edificado.

Valoración del bien. –

a) Valoración del suelo urbanizado o con edificación existente ilegal o ruina.

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, artículo 37.1. Valoración en el suelo urbanizado:



Valor por comparación:

Valor medio

$V_m = \text{€}V_i/N$  1.544,88

Desviación típica  $\text{€}n =$  366,21

Reglamento valoraciones:

	Vv	(Vv*1/K)	(Vv x 1/K)-Vc
VRS RESIDENCIAL	1509.43	1071.16	384.55
k	1,4		
Vc	693.61		

	Adoptada	Registral	Catastral	Topográfica
Superficie de suelo	112,00	No consta	112,00	112,00
Edificabilidad ámbito homogéneo: 1,486365.				
Edificabilidad total: 166,47.				

Valor del suelo urbanizado y libre de cargas. –  
100

Coefficiente de participación 1,000000  
Edificabilidad conforme % 166,47  
Valor de repercusión 384,55  
Valor total 64.017,15

Valor del bien 64.017,15  
Premio de afección 5% 3.200,86  
Valor justiprecio 67.218,00

El valor del justiprecio asciende a sesenta y siete mil doscientos dieciocho euros (67.218,00 euros).

– FINCA 08 a.

Pozo Seco, 2.

Parcela con varios inmuebles (división horizontal).

2182614VM4828S0001KP.

Titulares en escritura sin registrar.

Óscar Sáez González.

Gaspar Sáez González.

Juan Álvaro Sáez González.

Héctor Josué Sáez González.

Datos registrales. –

Registro de la Propiedad n.º 1 de Burgos.



Datos de la finca. –

Finca de Burgos n.º 7.134. IDUFIR: 09013000095915.

Número de la Propiedad Horizontal: 1. Urbana: Local. Vía pública: Calle Pozo Seco, número 2, planta SOT. Semisótano. Con una superficie construida de sesenta y nueve metros, trece decímetros cuadrados. Cuota: Veinticuatro enteros, ochenta y seis centésimas por ciento. Linda: Norte, en línea recta de 11,50 m con Plaza de Pozo Seco; sur, en línea de 5,70 m con pared medianera; este, en línea recta de 5,80 m con patio propiedad de Antonio Santamaría Belorado y terreno solar de la misma propiedad; oeste, en línea recta de 11,40 m con pared medianera con casa de D. Fernando Dancausa. Referencia catastral: No consta.

Titularidades no actualizadas. –

<i>Nombre titular</i>	<i>NIF</i>	<i>Tomo</i>	<i>Libro</i>	<i>Folio</i>	<i>Alta</i>
Puente Santidrián, Pablo	01.467.212-L	2.522	98	62	3
½ del pleno dominio con carácter privativo por título de compraventa. Formalizada en escritura de fecha 21/07/73, autorizado en Burgos, por don Manuel Albertos Gonzalo,					
Puente Santidrián, Bonifacia	00.208.456-F	2.522	98	62	3
½ del pleno dominio con carácter privativo por título de compraventa. Formalizada en escritura de fecha 21/07/73, autorizado en Burgos, por don Manuel Albertos Gonzalo.					

Cargas. –

Sin más cargas, a excepción de las afecciones que puedan constar al margen de los asientos existentes en dicha finca, al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por los impuestos de transmisiones patrimoniales, actos jurídicos documentados, y sucesiones y donaciones.

Calificación urbanística: Suelo urbano consolidado SG EQ/ EQ-T-CAN-8.

Naturaleza: Suelo urbanizado edificado. Semisótano. Almacén. Uso industrial. Año construcción 1960, antigüedad mayor a la vida útil del uso industrial (35 años). No se valora la edificación.

Valoración del bien. –

a) Valoración del suelo urbanizado o con edificación existente ilegal o ruina.

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, artículo 37.1. Valoración en el suelo urbanizado:

Valor por comparación:

Valor medio	
$V_m = \text{€}V_i/N$	1.544,88
Desviación típica $\text{€}n =$	366,21



Reglamento valoraciones:

	Vv	(Vv*1/K)	(Vv x 1/K)-Vc
VRS RESIDENCIAL	1509.43	1071.16	384.55
k	1,4		
Vc	693.61		

	Adoptada	Registral	Catastral	Topográfica
Superficie de suelo	15,41	69,00	58,00	0,25% (62,00)

Edificabilidad ámbito homogéneo: 1,486365.

Edificabilidad total: 22,90.

Valor del suelo urbanizado y libre de cargas. –

100

Coefficiente de participación 1,000000

Edificabilidad conforme % 22,90

Valor de repercusión 384,55

Valor total 8.808,07

Valor del bien 8.808,07

Premio de afección 5% 440,40

Valor justiprecio 9.248,48

El valor del justiprecio asciende a nueve mil doscientos cuarenta y ocho euros con cuarenta y ocho céntimos (9.248,48 euros).

– FINCA 08 b.

Pozo Seco, 2.

Parcela con varios inmuebles (división horizontal).

2182614VM4828S0001KP.

Titulares en escritura sin registrar.

Óscar Sáez González.

Gaspar Sáez González.

Juan Álvaro Sáez González.

Héctor Josué Sáez González.

Datos registrales. –

Registro de la Propiedad n.º 1 de Burgos.

Datos de la finca. –

Finca de Burgos n.º 7.138. IDUFIR: 09013000095953.



Número de la Propiedad Horizontal: 3. Urbana: Local. Vía pública: Calle Pozo Seco, número 2, planta baja, puerta izq. Con una superficie construida de treinta y cinco metros, cuarenta decímetros cuadrados. Cuota: Doce enteros, ocho décimas por ciento. Linda: Frente, en línea de 3,10 m con plaza Pozo Seco; fondo, en línea de 3,10 m con pared medianera de la casa de D. Francisco Dancausa; derecha, en línea de 5,80 m con tabique medianero del local derecho de la misma planta; izquierda, en línea de 5,60 m con tabique divisorio con portal y escaleras de acceso al semisótano y plantas superiores. Referencia catastral: No consta.

Titularidades no actualizadas. –

<i>Nombre titular</i>	<i>NIF</i>	<i>Tomo</i>	<i>Libro</i>	<i>Folio</i>	<i>Alta</i>
Puente Santidrián, Pablo	01.467.212-L	2.522	98	67	3
½ del pleno dominio con carácter privativo por título de compraventa. Formalizada en escritura de fecha 21/07/73, autorizado en Burgos, por don Manuel Albertos Gonzalo.					
Puente Santidrián, Bonifacia	00.208.456-F	2.522	98	67	3
½ del pleno dominio con carácter privativo por título de compraventa. Formalizada en escritura de fecha 21/07/73, autorizado en Burgos, por don Manuel Albertos Gonzalo.					

Cargas. –

Sin más cargas, a excepción de las afecciones que puedan constar al margen de los asientos existentes en dicha finca, al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por los impuestos de transmisiones patrimoniales, actos jurídicos documentados, y sucesiones y donaciones.

Calificación urbanística: Suelo urbano consolidado SG EQ/ EQ-T-CAN-8.

Naturaleza: Suelo urbanizado edificado. PB IZQ. Uso industrial. Año construcción 1960, antigüedad mayor a la vida útil del uso industrial (35 años). No se valora la edificación.

Valoración del bien:

a) Valoración del suelo urbanizado o con edificación existente ilegal o ruina.

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, artículo 37.1. Valoración en el suelo urbanizado:

Valor por comparación:

Valor medio	
$V_m = \text{€}V_i/N$	1.544,88
Desviación típica $\text{€}n =$	366,21



Reglamento valoraciones:

	Vv	(Vv*1/K)	(Vv x 1/K)-Vc
VRS RESIDENCIAL	1509.43	1071.16	384.55
k	1,4		
Vc	693.61		

	Adoptada	Registral	Catastral	Topográfica
		12,8% (62,00)		
Superficie de suelo	7,94	35,40	58,00	7,94
Edificabilidad ámbito homogéneo: 1,486365.				
Edificabilidad total: 11,80.				

Valor del suelo urbanizado y libre de cargas. –  
100

Coefficiente de participación 1,000000

Edificabilidad conforme % 11,80

Valor de repercusión 384,55

Valor total 4.538,36

Valor del bien 4.538,36

Premio de afección 5% 226,92

Valor justiprecio 4.765,28

El valor del justiprecio asciende a cuatro mil setecientos sesenta y cinco euros con veintiocho céntimos (4.765,28 euros).

– FINCA 08 c.

Pozo Seco, 2.

Parcela con varios inmuebles (división horizontal).

2182614VM4828S0001KP.

Titulares en escritura sin registrar.

Óscar Sáez González.

Gaspar Sáez González.

Juan Álvaro Sáez González.

Héctor Josué Sáez González.

Datos registrales. –

Registro de la Propiedad n.º 1 de Burgos.

Datos de la finca. –

Finca de Burgos n.º 7.136. IDUFIR: 09013000095939.





Número de la Propiedad Horizontal: 2. Urbana: Local. Vía pública: Calle Pozo Seco, número 2, planta baja puerta dch. Con una superficie construida de dieciocho metros, sesenta decímetros cuadrados. Cuota: Seis enteros, ochenta y seis centésimas por ciento. Linda: Frente, en línea de 3,10 m con plaza Pozo Seco; fondo, en línea de 3,10 m con pared medianera con la casa de Fernando Dancausa; derecha, en línea de 5,80 m con patio de D. Antonio Santamaría Belorado; izquierda, con bloque medianero con el local izquierdo de la misma planta. Referencia catastral: No consta.

Titularidades no actualizadas. –

<i>Nombre titular</i>	<i>NIF</i>	<i>Tomo</i>	<i>Libro</i>	<i>Folio</i>	<i>Alta</i>
Puente Santidrián, Pablo	01.467.212-L	2.522	98	64	3
½ del pleno dominio con carácter privativo por título de compraventa. Formalizada en escritura de fecha 21/07/73, autorizado en Burgos, por don Manuel Albertos Gonzalo.					
Puente Santidrián, Bonifacia	00.208.456-F	2.522	98	64	3
½ del pleno dominio con carácter privativo por título de compraventa. Formalizada en escritura de fecha 21/07/73, autorizado en Burgos, por don Manuel Albertos Gonzalo.					

Cargas. –

Sin más cargas, a excepción de las afecciones que puedan constar al margen de los asientos existentes en dicha finca, al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por los impuestos de transmisiones patrimoniales, actos jurídicos documentados, y sucesiones y donaciones.

Calificación urbanística: Suelo urbano consolidado SG EQ/ EQ-T-CAN-8.

Naturaleza: Suelo urbanizado edificado. PB DRCHA. Uso industrial. Año de construcción 1960, antigüedad mayor a la vida útil del uso industrial (35 años). No se valora la edificación.

Valoración del bien. –

a) Valoración del suelo urbanizado o con edificación existente ilegal o ruina.

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, artículo 37.1. Valoración en el suelo urbanizado:

Valor por comparación:

Valor medio	
$V_m = \text{€}V_i/N$	1.544,88
Desviación típica $\text{€}n =$	366,21



Reglamento valoraciones:

	Vv	(Vv*1/K)	(Vv x 1/K)-Vc
VRS RESIDENCIAL	1509.43	1071.16	384.55
k	1,4		
Vc	693.61		

	Adoptada	Registral	Catastral	Topográfica
		6,86% (62,00)		

Superficie de suelo 4,25 18,00 58,00 4,25

Edificabilidad ámbito homogéneo: 1,486365.

Edificabilidad total: 6,32.

Valor del suelo urbanizado y libre de cargas. –

100

Coefficiente de participación 1,000000

Edificabilidad conforme % 6,32

Valor de repercusión 384,55

Valor total 2.429,22

Valor del bien 2.429,22

Premio de afección 5% 121,46

Valor justiprecio 2.550,68

El valor del justiprecio asciende a dos mil quinientos cincuenta euros con sesenta y ocho céntimos (2.550,68 euros).

– FINCA 08 d.

Pozo Seco, 2.

Parcela con varios inmuebles (división horizontal).

Titulares en escritura sin registrar.

Óscar Sáez González.

Gaspar Sáez González.

Juan Álvaro Sáez González.

Héctor Josué Sáez González.

Datos registrales. –

Registro de la Propiedad n.º 1 de Burgos.

Datos de la finca. –

Finca de Burgos n.º 7.140. IDUFIR: 09013000095977.



Número de la Propiedad Horizontal: 4. Urbana: Vivienda. Vía pública: Calle Pozo Seco, número 2, planta 1. Con una superficie construida de setenta y siete metros, ocho decímetros cuadrados. Cuota: Veintisiete enteros, setenta y cuatro centésimas por ciento. Linda: Frente, plaza de Pozo Seco; fondo, con casa de Fernando Dancausa; derecha, con casa propiedad de Antonio Santamaría Belorado y terreno solar de la misma propiedad; izquierda, con pared medianera, con casa de Pedro Moral. Referencia catastral: No consta.

Titularidades no actualizadas. –

<i>Nombre titular</i>	<i>NIF</i>	<i>Tomo</i>	<i>Libro</i>	<i>Folio</i>	<i>Alta</i>
Puente Santidrián, Pablo	01.467.212-L	2.522	98	70	3
½ del pleno dominio con carácter privativo por título de compraventa. Formalizada en escritura de fecha 21/07/73, autorizado en Burgos, por Sr. Albertos Gonzalo.					
Puente Santidrián, Bonifacia	00.208.456-F	2.522	98	70	3
½ del pleno dominio con carácter privativo por título de compraventa. Formalizada en escritura de fecha 21/07/73, autorizado en Burgos, por Sr. Albertos Gonzalo.					

Cargas. –

Sin más cargas, a excepción de las afecciones que puedan constar al margen de los asientos existentes en dicha finca, al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por los impuestos de transmisiones patrimoniales, actos jurídicos documentados, y sucesiones y donaciones.

Calificación urbanística: Suelo urbano consolidado SG EQ/ EQ-T-CAN-8.

Naturaleza: Suelo urbanizado edificado. P1. No consta la edificación.

Valoración del bien. –

a) Valoración del suelo urbanizado o con edificación existente ilegal o ruina.

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, artículo 37.1. Valoración en el suelo urbanizado:

Valor por comparación:

Valor medio	
$V_m = \text{€}V_i/N$	1.544,88
Desviación típica $\text{€}n =$	366,21

Reglamento valoraciones:

	$V_v$	$(V_v * 1/K)$	$(V_v \times 1/K) - V_c$
VRS RESIDENCIAL	1509.43	1071.16	384.55
k	1,4		
Vc	693.61		



	Adoptada	Registral	Catastral	Topográfica
				27,74% (62)
Superficie de suelo	17,20	77,00	16,00	17,20
Edificabilidad ámbito homogéneo:	1,486365.			
Edificabilidad total:	25,57.			
Valor del suelo urbanizado y libre de cargas. –	100			
Coefficiente de participación	1,000000			
Edificabilidad conforme %	25,57			
Valor de repercusión	384,55			
Valor total	9.831,20			
Valor del bien	9.831,20			
Premio de afección 5%	491,56			
Valor justiprecio	10.322,76			

El valor del justiprecio asciende a diez mil trescientos veintidós euros con sesenta y seis céntimos (10.322,76 euros).

– FINCA 08 e.

Pozo Seco, 2.

Parcela con varios inmuebles (división horizontal).

Titulares en escritura sin registrar.

Óscar Sáez González.

Gaspar Sáez González.

Juan Álvaro Sáez González.

Héctor Josué Sáez González.

Datos registrales. –

Registro de la Propiedad n.º 1 de Burgos.

Datos de la finca. –

Finca de Burgos n.º 7.142. IDUFIR: 09013000095991.

Número de la Propiedad Horizontal: 5. Urbana: Vivienda. Vía pública: Calle Pozo Seco, número 2, planta 2. Con una superficie construida de setenta y siete metros, ocho decímetros cuadrados. Cuota: Veintisiete enteros, setenta y cuatro centésimas por ciento. Linda: Frente, plaza de Pozo Seco; fondo, con casa de Fernando Dancausa; derecha, con casa propiedad de Antonio Santamaría Belorado y terreno solar de la misma propiedad; izquierda, con pared medianera, con casa de Pedro Moral. Referencia catastral: No consta.



Titularidades no actualizadas. –

Nombre titular	NIF	Tomo	Libro	Folio	Alta
----------------	-----	------	-------	-------	------

Puente Santidrián, Pablo	01.467.212-L	2.522	98	73	3
--------------------------	--------------	-------	----	----	---

½ del pleno dominio con carácter privativo por título de compraventa.  
Formalizada en escritura de fecha 21/07/73, autorizado en Burgos, por Sr. Albertos Gonzalo.

Puente Santidrián, Bonifacia	00.208.456-F	2.522	98	73	3
------------------------------	--------------	-------	----	----	---

½ del pleno dominio con carácter privativo por título de compraventa.  
Formalizada en escritura de fecha 21/07/73, autorizado en Burgos, por Sr. Albertos Gonzalo.

Cargas. –

Sin más cargas, a excepción de las afecciones que puedan constar al margen de los asientos existentes en dicha finca, al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por los impuestos de transmisiones patrimoniales, actos jurídicos documentados, y sucesiones y donaciones.

Calificación urbanística: Suelo urbano consolidado SG EQ/ EQ-T-CAN-8.

Naturaleza: Suelo urbanizado edificado. P2. No consta la edificación.

Valoración del bien. –

a) Valoración del suelo urbanizado o con edificación existente ilegal o ruina.

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, artículo 37.1. Valoración en el suelo urbanizado:

Valor por comparación:

Valor medio  
 $V_m = \frac{\sum V_i}{N} = 1.544,88$   
 Desviación típica  $\epsilon_n = 366,21$

Reglamento valoraciones:

	Vv	(Vv*1/K)	(Vv x 1/K)-Vc
VRS RESIDENCIAL	1509.43	1071.16	384.55
k	1,4		
Vc	693.61		
	Adoptada	Registral	Catastral
			Topográfica
			27,74% (62)
Superficie de suelo	17,20	77,00	16,00
Edificabilidad ámbito homogéneo:	1,486365.		
Edificabilidad total:	25,57.		



Valor del suelo urbanizado y libre de cargas. –	
	100
Coefficiente de participación	1,000000
Edificabilidad conforme %	25,57
Valor de repercusión	384,55
Valor total	9.831,20
Valor del bien	9.831,20
Premio de afección 5%	491,56
Valor justiprecio	10.322,76

El valor del justiprecio asciende a diez mil trescientos veintidós euros con setenta y seis céntimos (10.322,76 euros).

– **FINCA 09.**

Pozo Seco, 2.

2182614VM4828S0002LA.

Cob Palacín, Ignacio Antonio.

Datos registrales. –

Registro de la Propiedad n.º 1 de Burgos.

Datos de la finca. –

Finca de Burgos n.º 13.188. IDUFIR: 09013000156043.

Número de la Propiedad Horizontal: 0. Urbana: Solar. Vía pública: Calle Pozo Seco, número 2 A. Con una superficie del terreno de diecisiete metros, cincuenta y dos decímetros cuadrados. Linda: Frente, plaza de Pozo Seco; fondo, patio propiedad de la comunidad de propietarios de la casa número 54 de la calle de Fernán González; derecha, parcela segregada; izquierda, casa n.º 2 de la plaza del Pozo Seco propiedad de don Pablo Puente Santidrián. Referencia catastral: 2182614VM4828S0002LA.

Titularidades no actualizadas. –

<i>Nombre titular</i>	<i>NIF</i>	<i>Tomo</i>	<i>Libro</i>	<i>Folio</i>	<i>Alta</i>
Cob López, Ignacio		2.691	158	185	3
½ del pleno dominio con carácter privativo por título de herencia. Formalizada en escritura de fecha 19/09/02, autorizado en Burgos, por don José María Gómez-Oliveros Sánchez de Rivera, n.º de protocolo 3.375/2002					
Cob López, Ignacio		2.691	158	185	3
½ del usufructo con carácter privativo por título de herencia. Formalizada en escritura de fecha 19/09/02, autorizado en Burgos, por don José María Gómez-Oliveros Sánchez de Rivera, n.º de protocolo 3.375/2002					
Cob Palacín, María Encarnación		2.691	158	185	3
¼ de la nuda propiedad con carácter privativo por título de herencia. Formalizada en escritura de fecha 19/09/02, autorizado en Burgos, por don José María Gómez-Oliveros Sánchez de Rivera, n.º de protocolo 3.375/2002					



<i>Nombre titular</i>	<i>NIF</i>	<i>Tomo</i>	<i>Libro</i>	<i>Folio</i>	<i>Alta</i>
-----------------------	------------	-------------	--------------	--------------	-------------

Cob Palacín, Ignacio Antonio	13.059.373-L	2.691	158	185	3
------------------------------	--------------	-------	-----	-----	---

¼ de la nuda propiedad con carácter privativo por título de herencia.

Formalizada en escritura de fecha 19/09/02, autorizado en Burgos, por don José María Gómez-Oliveros Sánchez de Rivera, n.º de protocolo 3.375/2002

Cargas. –

Sin más cargas, a excepción de las afecciones que puedan constar al margen de los asientos existentes en dicha finca, al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por los impuestos de transmisiones patrimoniales, actos jurídicos documentados, y sucesiones y donaciones.

Calificación urbanística: Suelo urbano consolidado SG EQ/ EQ-T-CAN-8.

Naturaleza: Suelo urbanizado edificado. PL 00 PTA 2. Uso industrial. Año de construcción 1960, antigüedad mayor a la vida útil del uso industrial (35 años). No se valora la edificación.

Valoración del bien. –

a) Valoración del suelo urbanizado o con edificación existente ilegal o ruina.

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, artículo 37.1. Valoración en el suelo urbanizado:

Valor por comparación:

Valor medio

$V_m = \sum V_i / N$  1.544,88

Desviación típica  $\epsilon_n =$  366,21

Reglamento valoraciones:

	$V_v$	$(V_v * 1/K)$	$(V_v \times 1/K) - V_c$
VRS RESIDENCIAL	1509.43	1071.16	384.55
k	1,4		
Vc	693.61		

	Adoptada	Registral	Catastral	Topográfica
Superficie de suelo	17,00	17,00	16,00	

Edificabilidad ámbito homogéneo: 1,486365.

Edificabilidad total: 25,27.

Valor del suelo urbanizado y libre de cargas. –

100

Coefficiente de participación 1,000000

Edificabilidad conforme % 25,27



Valor de repercusión	384,55
Valor total	9.716,89
Valor del bien	9.716,89
Premio de afección 5%	485,84
Valor justiprecio	10.202,73

El valor del justiprecio asciende a diez mil doscientos dos euros con setenta y tres céntimos (10.202,73 euros).

## RESUMEN

<i>Datos del bien inmueble</i>	<i>Titular</i>	<i>Justiprecio (€)</i>
<b>- FINCA: FERNÁN GONZÁLEZ, 54.</b> Parcela con varios inmuebles (división horizontal).		
01 2182612VM4828S0002QA	Güemes Gordo, Fernando Cl. Fernán González, 54 Suelo PB	6.367,57
02 2182612VM4828S0003WS	Varas Arauzo, Carmen Tamayo Collado, Félix Cl. Fernán González, 54 Suelo PL 1	14.827,01
03 2182612VM4828S0004ED	Pérez Santamaría, Félix Cl. Fernán González, 54 Suelo PL 2	12.721,50
04 2182612VM4828S0005RF	Delgado Arlanzón, M. Consuelo Cl. Fernán González, 54 Suelo PL 3	14.589,01
05 2182612VM4828S0001MP	Álvarez Guerrero, Blanca Nieves Ruiz Gutiérrez, Valentín Cl. Fernán González, 54 Suelo PL 4	13.657,80
06 2182612VM4828S0006TG	Chavalet Guzmán, Agustina Cl. Fernán González, 54 Suelo Bajocubierta	3.180,37
<b>- FERNÁN GONZÁLEZ, 56.</b> Suelo sin edificar		
07 2182618VM4828S0001IP	Óscar Sáez González Gaspar Sáez González Juan Álvaro Sáez González Héctor Josué Sáez González Cl. Fernán González, 56	67.218,00
<b>- POZO SECO, 2.</b>		
08 2182614VM4828S0001KP	Parcela con varios inmuebles (división horizontal).	
08a	Óscar Sáez González Gaspar Sáez González Juan Álvaro Sáez González Héctor Josué Sáez González Cl. Pozo Seco, 2 (D). Es: E. Pl: Semisótano	9.248,48





<i>Datos del bien inmueble</i>	<i>Titular</i>	<i>Justiprecio (€)</i>
08b	Óscar Sáez González Gaspar Sáez González Juan Álvaro Sáez González Héctor Josué Sáez González Cl. Pozo Seco, 2 (D). Es: E. Pl: Baj. Izq.	4.765,28
08c	Óscar Sáez González Gaspar Sáez González Juan Álvaro Sáez González Héctor Josué Sáez González Cl. Pozo Seco, 2 (D). Es: E. Pl: Baj. Dch.	2.550,68
08d	Óscar Sáez González Gaspar Sáez González Juan Álvaro Sáez González Héctor Josué Sáez González Cl. Pozo Seco, 2 (D). Es: E. Pl: 1	10.322,76
08e	Óscar Sáez González Gaspar Sáez González Juan Álvaro Sáez González Héctor Josué Sáez González Cl. Pozo Seco, 2 (D). Es: E. Pl: 2	10.322,76
09 2182614VM4828S0002LA	Cob Palacín, Ignacio Antonio Cl. Pozo Seco, 2 (D). Es: E. Pl: 00. Pt: 02	10.202,73
	<b>TOTAL</b>	<b>179.973,95</b>