



1. CONTEXTO DE LA VALORACIÓN

Con arreglo a la normativa vigente respecto a las inversiones financieramente sostenibles, desde la Concejalía de Urbanismo, Obras, Medio Ambiente y Salud Pública del Ayuntamiento de Zamora se aborda la expropiación de inmuebles y parcelas incluidas en las unidades de ejecución **"RONDA DE LA FERIA"** y **"MESONES"** del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

Algunos de estos inmuebles ya han pasado a ser propiedad del Ayuntamiento para destinarlos al fin urbanístico previsto de "espacio libre de uso público" en virtud de Convenios expropiatorios celebrados con sus propietarios, mediante los cuales éstos cedían la propiedad a cambio del reconocimiento del aprovechamiento urbanístico correspondiente en otras parcelas del entorno.

En otras ocasiones, el Ayuntamiento se ha visto obligado a expropiar los inmuebles como consecuencia de haber acudido los propietarios al instituto jurídico de la denominada "expropiación provocada" o expropiación por ministerio de la ley, conforme al cual los titulares, mediante previa advertencia al Ayuntamiento y transcurso de los plazos establecidos legalmente, han conseguido la expropiación de los inmuebles acudiendo en defensa de sus derechos a los tribunales de la jurisdicción contencioso-administrativa que se los ha reconocido.

Sin embargo, restan todavía por expropiar varios inmuebles incluidos en esa unidad de ejecución y las condiciones económicas actuales no son las más propicias para celebrar convenios expropiatorios con los propietarios a cambio de aprovechamiento urbanístico en otras parcelas.

Ante la situación expuesta, se ha planteado llegar a acuerdos de expropiación con los propietarios lo que evitará futuros litigios, que ocasionarían al Ayuntamiento gastos, tanto en medios personales, como en posibles condenas en costas y abono de intereses de demora, etc.

Por otra parte, se hace preciso actuar sin dilación sobre este área urbanística pues las edificaciones que ocultan la Muralla, si bien no se encuentran en estado de ruina, su aspecto dista mucho de ser el adecuado para unas edificaciones situadas junto a un Bien de Interés Cultural, suponiendo un impacto visual negativo, además de incidir negativamente en el estado de conservación de la misma al estar algunas de ellas adosadas al paramento externo. Además, la vegetación que crece indiscriminadamente en varios de los patios privados de estas parcelas escala por la fábrica pétreo de la Muralla produciendo un deterioro progresivo, que con el paso del tiempo, implica un gasto mayor a la hora de su recuperación.



En el presente caso, mediante providencia de Alcaldía de fecha 22 de octubre de 2019, se acuerda **incoar el correspondiente procedimiento para la expropiación de la finca sita en C/ Bajada de San Martín, 4, incluida en el U.E. "Ronda de la Feria" del vigente Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico para su incorporación al Sistema General de Espacios Libres de Uso Público (expediente G/16864/2019).**

2. SITUACIÓN URBANÍSTICA

El Plan Especial del Conjunto Histórico de Zamora fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 4 de mayo del año 2.000, entrando en vigor el 24 de junio. En el documento MEMORIA II del citado instrumento de planeamiento aparecen las fichas correspondientes donde se recoge expresamente la unidad de ejecución **"Ronda de la Feria"**, con el siguiente objeto:

"Calificar como espacio Libre de Uso Público la ladera situada junto a la Muralla con el fin de posibilitar la visión completa del lienzo de Muralla que discurre desde el Castillo hasta la Cuesta de San Bartolomé."

Para el desarrollo urbanístico de dicha Unidad el Plan Especial prevé el sistema de expropiación y lo programa en la 2ª Etapa¹.

La presente parcela se encuentra incluida en este ámbito y por lo tanto en situación de *fuera de ordenación por ser objeto de expropiación*. La totalidad de la superficie de la parcela deberá ser destinada al sistema General de espacio libre SG LUP, con un tratamiento similar que el Ayuntamiento ha llevado a cabo en otras fincas ya obtenidas. La edificación está sometida al régimen que para estas construcciones establece el artículo 233. 1) a. de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en julio de 2011 que remite a la legislación urbanística vigente².

Por último se apunta que esta parcela, en anterior planeamiento vigente, Plan General de Ordenación Urbana de 1986, ya se encontraba incluida en el ámbito de PERI I53/I RONDA DE LA FERIA, cuya finalidad última era también la de liberar muralla de edificaciones en este ámbito.

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE VALORACIÓN:

Se trata de la parcela situada en bajada de San Martín nº4 y las construcciones existentes sobre la misma.

1 Documento de Memoria II del Plan Especial del Conjunto Histórico.

2 Actualmente artículo 185 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en la redacción introducida por Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para adaptarlo a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.



ESCRITURA y CARGAS:

En el expediente electrónico obra el certificado del Registro de la Propiedad de fecha 12 de noviembre de 2019 donde figura la siguiente descripción:

“PRIMERO: Que la descripción tomada de su inscripción 5ª, al folio 109 del tomo 2407 libro 1070 del Municipio de Zamora es como sigue:

URBANA.- LOCAL radicante en el casco de esta ciudad, señalado con el número cuatro (antes número ocho) de la calle Bajada de San Martín, de una superficie de CIENTO TREINTA METROS CUADRADOS cubiertos y TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS descubiertos, poco más o menos, con una superficie total de CIENTO SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS. LINDA: Al frente, con dicha calle Bajada de San Martín; derecha entrando, con solar de Francisco Pascual Tascón; izquierda, con la finca de donde se segregó que es casa de la Panera Social S.A de Zamora; y por la espalda, con la muralla. REFERENCIA CATASTRAL: 0686041TL7908S0001KW.

SEGUNDO: La finca descrita aparece inscrita a favor de los cónyuges en régimen de gananciales DON CLAUDIO CARRETERO PELAYO y DOÑA MARÍA JESUS ESTEBAN CRESPO, con D.N.I número 11694554-C y D.N.I 71004489-Q, según la inscripción número 5, al folio 109 del Libro 1070 del término municipal de Zamora, Tomo 2407 del Archivo, en virtud de adjudicación en escritura de Disolución de comunidad otorgada en Zamora, ante Doña MARÍA PALOMA RUIZ RUIPÉREZ, con número de protocolo 530, el 3 de abril de 2009,

TERCERO: NO CONSTAN CARGAS”.

INFORMACIÓN CATASTRAL

Conforme la ficha catastral adjunta, obtenida de la Oficina Virtual Catastro con fecha 3 de febrero de 2020, resulta:

- Referencia catastral del inmueble: 0686041TL7908S0001KW
- Superficie gráfica parcela: 184 m²
- Superficie construida: Industrial en planta baja: 131 m²
- Año de construcción: 1900

Los propietarios catastrales coinciden con los que figuran en la escritura constando que cada uno de ellos tiene el derecho al 50%.

ANTIGÜEDAD:

En la certificación registral no figura fecha de construcción. En el catastro se indica que el edificio es de 1900.





DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS:

En visita de inspección realizada al lugar por la técnico que suscribe el pasado 15 de enero de 2020, en presencia de D.Claudio Carretero Esteban, se ha observado lo siguiente:

- En la parcela existe una construcción principal de una planta sobre rasante, situada en el frente hacia la bajada de San Martín a la que se accede por una puerta metálica de 3,20 metros. Se trata de una nave prácticamente diáfana, de una única planta, en la cual se ejerció el uso de taller de cerrajería metálica. En la zona posterior izquierda existe un pequeño cuarto, a modo de oficina, al cual no se accedió por los restos de material y enseres varios, vinculados a la mencionada actividad, que todavía se localizan la nave.

El sistema constructivo es base de muros de carga de mampostería de piedra y ladrillo, sobre los cuales apoyan las cerchas de madera y sobre ellas los cabios que conforman la cubierta inclinada, formalizada mediante faldones a dos aguas, uno hacia la calle y el otro hacia el patio situado al fondo; el tejado está rematado por cobertura de teja cerámica curva sobre tablazón. Existen unos pilares metálicos que en su día se colocaron como refuerzo de los apoyos de una de estas cerchas de madera.

El estado de la construcción es bastante regular, como se puede observar en las fotos adjuntas, correspondiendo a una construcción de bastante antigüedad en la cual no se han realizado muchas actuaciones de renovación.

- En la parte posterior, como se ha señalado, esta nave da frente a un patio de parcela que al fondo colinda con el paño de la muralla, como se aprecia en las fotos del anexo. En este espacio se ubica un pequeño aseo con acceso desde este patio que habría sido añadido a la construcción principal con posterioridad. Se trata de una construcción de escasa calidad y en estado de conservación bastante precario. En el frente de la nave hacia este patio se observa que, además de la puerta de acceso, existe una ventana cegada mediante un paramento de adobe.
- La parcela colinda por la derecha con el espacio que ha dejado libre tras la demolición del inmueble situado en el número 2 de la bajada de San Martín, ejecutada por el Ayuntamiento de Zamora, tras haber adquirido la parcela para liberarla y destinar el espacio a suelo libre de uso público, al concurrir la misma situación urbanística que en el presente caso. La pared que la frente a este espacio fue rematada durante



ejecución de las obras del mencionado derribo, realizadas el pasado año.

- Por la izquierda linda con otro espacio a de similar situación urbanística, que fue obtenido para ser incorporado al sistema de suelo libre de uso público mediante otro convenio urbanístico, éste formalizado hace más de diez años.
- Según ha indicado el propietario, en la nave no existe sótano.

En la visita se han tomado datos para realizar una medición de la construcción realmente existente en la actualidad en la parcela.

4. MARCO NORMATIVO

Se adopta como **fecha de referencia** para esta valoración es la de la incoacción del expediente de expropiación. En esta fecha la legislación de aplicación es:

- Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.
- 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.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.
- Ley de Urbanismo de Castilla y León, según redacción dada por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia urbanismo.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, según redacción introducida por Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica para adaptarlo a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 4 de mayo del año 2.000.

La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico implica la *declaración de utilidad pública e interés social* así como la *necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución a efectos de su expropiación forzosa*¹. Como se ha indicado, el Plan Especial del Conjunto Histórico establece una unidad de ejecución "Ronda Feria" a ejecutar por expropiación para obtener el suelo con la finalidad de incorporarlo al sistema general de espacios libres de la ciudad, por tanto una dotación urbanística conforme lo contemplado en el artículo 190 C

¹ artículo 184 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.



Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. La inclusión de la parcela situada en la bajada de San Martín nº4 en esta unidad, determina por lo tanto esta declaración.

El procedimiento de expropiación forzosa se regula en la legislación estatal y de forma complementaria en los artículos 223 a 227 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. No obstante, en el presente caso se plantea alcanzar un acuerdo con los propietarios, sin necesidad de recurrir a la expropiación forzosa, si bien la valoración de los bienes y derechos se realiza conforme a los métodos establecidos en la legislación de aplicación, a los efectos de que los valores que se convengan se ajusten a la misma y en todo caso no la superen.

5. VALORACIÓN

La valoración se realiza con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y al régimen de valoraciones del suelo.

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 establece en su artículo 34 que *las valoraciones de suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuanto tengan por objeto, entre otros, la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.* Así mismo, en el artículo 42 se establece el régimen de las expropiaciones por razón de ordenación territorial y urbanística: *La aprobación de los instrumentos de 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.... La delimitación espacial de un ámbito para la realización de actuaciones sobre el medio urbano, sea conjunta o aislada, ... , comporta la declaración de utilidad pública o, en su caso el interés social, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación.*

Se trata, en este caso, de una **valoración de un suelo edificado en el suelo urbanizado** por lo que el valor de tasación se establecerá conforme al apartado 2º del artículo 37 de la mencionada Ley, siendo 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**, aplicada exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción 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.*



En cuanto a la **superficie** de los bienes a valorar se aporta una tabla explicativa y la conclusión a la que se llega:

USOS	MEDICIÓN <i>IN SITU</i> (visita 15 de enero de 2020)	DATOS REGISTRALES	CATASTRO <i>construidos</i>	SUPERFICIE CONSIDERADA VALORACIÓN
Superficie construida	134 m ² construidos aproximadamente (incluido aseo)	130, 34 m ² construidos	131 m ² industrial	134 m² construidos
Superficie total de parcela	184 m ²	174 m ²	184 m ² superficie gráfica	184 m²

Se entiende que a pesar de no localizarse la licencia conforme a las cual pudiera construirse en su día la edificación, se puede considerar que la misma se ajusta a la legalidad. Sí se ha encontrado en el archivo municipal el expediente sobre *apertura de taller de soldadura y carpintería metálica en bajada de San Martín 8*¹. De la documentación que obra en el mismo se constata que se trata del presente inmueble y de la actividad que se ejerció en el mismo.

Es preciso indicar que, en todo caso, de la inspección realizada se deduce que la misma no parece posterior al año 2.000, fecha en la que el planeamiento urbanístico incluyó la parcela en la unidad de expropiación.

A. MÉTODO DE COMPARACIÓN

El método de comparación está basado en el principio de sustitución o equivalencia funcional, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características que se puedan considerar sustitutivos de aquel. un método directo de obtención del valor de mercado por síntesis de los precios mercado de otros inmuebles similares, comparables o equivalentes funcionalmente. decir, es el valor que se obtiene por comparación con otros bienes de igual naturaleza según su destino, y de características análogas, cuyo valor y precio es previamente conocido y sobre el que se aplican unos coeficientes correctores de homogeneización en función de una serie de cualidades. En definitiva, su fundamento consiste en comparar el activo inmobiliario objeto de tasación con otros inmuebles llamados *testigos*. La comparación se realiza basándose en uno o varios signos externos, estableciendo una relación de proporcionalidad entre las cualidades de los testigos y la del activo objeto de tasación.

1 Expediente 104 de 1979 (establecimientos).





Para la aplicación del método de comparación se ha efectuado un estudio previo de mercado relativo a los inmuebles existentes en la zona, que por su localización y tipología sean comparables con el que es objeto de tasación.

Se han tenido en cuentas las siguientes cualidades de valor y características propias en el proceso de homogeneización.

- *Mercado real.* El precio de las ofertas se ha reducido en un 5% sobre el precio de venta, por ser la diferencia aproximada que existe entre el mercado real y el aparente en operaciones de contado tras una posible negociación.
- *Dotaciones:* para ponderar los testigos correspondientes a las viviendas se han considerado tres parámetros: dotación de ascensor en el edificio, disponibilidad de plazas de garaje y existencia de trastero.
- *Ubicación.* Todos los testigos considerados se han localizado en un entorno inmediato, si bien se han corregido sus ubicaciones en función del Polígono correspondiente a la Ponencia de Valores catastrales en el que se encuentren, homogeneizando los valores aplicando un factor corrector a partir de las diferentes zonas de valor en las que se sitúan los testigos a pesar de la proximidad de los bienes a valorar.

Según el artículo 6 del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, *en el suelo urbanizado, la valoración de las edificaciones y 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.*

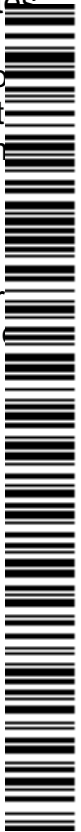
- *Antigüedad.* Se ha tomado como base catastral que recoge los coeficientes en función de la antigüedad.
- *Conservación.* Se han ponderado los valores de los testigos atendiendo los diferentes estados de conservación y necesidad de acometer ciertas reformas, partiendo de que los bienes a valorar se consideran a reformar pues para su puesta en uso sería necesaria una renovación.

En función de todos estos factores se recogen en la Tablas del anexo los valores correspondientes a locales, resultado un **valor medio de 374,15 €/m² para el uso local.**

De ello resulta:

- Valoración de las construcciones: $134 \text{ m}^2 \times 374,15 \text{ €/m}^2 = 50.136,10 \text{ €}$.

La valoración por el método de comparación de los bienes asciende a cantidad de 50.136,10 €.





B. VALORACIÓN DEL SUELO POR EL MÉTODO RESIDUAL

Conforme al artículo 37 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 se aplica el **método residual** recogido en el apartado 1, *aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

a) *Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística. 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.*
(En el presente caso no concurre esta circunstancia).

Por ello, $V_s = E \times V_{rs}$, siendo:

V_s = valor residual del suelo en la hipótesis de edificio terminado.

E = edificabilidad en m^2/m^2 . En este caso se considera como uso residencial, considerado desde el Ayuntamiento en los Convenios realizados para la obtención de otras parcelas incluidas en la misma unidad de ejecución "RONDA DE LA FERIA".¹

V_{rs} = valor de repercusión del suelo en €/m² edificable del uso considerado.

Para determinar el valor de repercusión del suelo se aplica el *método residual estático*, sin consideración de la edificación existente, aplicando siguiente fórmula:

1 Convenio expropiatorio para obtención de la parcela nº10 de la Bajada de San Martín (expediente 24/07); Convenio expropiatorio para la obtención de la parcela nº29 de la avenida de la Feria (expediente CUG/1/2011); Cesión de precario y expropiaciones de solares nºs 35 y 37 (según antigua numeración) de la avenida de la Feria (expediente 1/1999).



Vrs = $V_v/k - V_c$, siendo:

V_v = valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliarios acabado, en €/m² edificable.

El precio medio del valor tasado de vivienda libre en Zamora en el tercer trimestre de 2019 es de 825,90€/m² según los datos publicados por el Ministerio de Fomento¹. Los últimos datos que aparecen publicados sobre el valor tasado de vivienda libre de menos de cinco años en Zamora son del año 2013, resultado 1.195,90 €/m². A partir de estos datos se estima en un valor de venta de las posibles viviendas que se construyeran en el presente en solar de ubicación céntrica y con bastante fondo en 1.350,00€/m².

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales; se considera un valor de 1,40.

V_c = valor de la construcción en €/m² edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (Vc)

		€/m ²
Coste de ejecución material (módulo del Colegio Oficial de Arquitectos de León)		554
Gastos generales	13,00%	72
Beneficio industrial	6,00%	33
Honorarios de profesionales técnicos	10,00%	55
Impuestos y tasas	7,00%	38
		753

De ello resulta: **Vrs** = $1.350,00€/m^2/1,40 - 753,44€/m^2 = 210,85 €/m^2$

Por lo que: **Vs** = $1 m^2/m^2 \times 210,85 €/m^2 = 210,85 €/m^2$

Aplicando este valor del suelo a la superficie de parcela considerada resulta:
 $184 m^2 \times 210,85 €/m^2 = 38.796,40 €$.

1 <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=35000000>



Por ello se concluye en que la tasación del bien por el método de valoración del suelo por el método residual estático arroja un valor de 38.796,40 €, que resulta inferior al obtenido por la tasación conjunta de suelo y edificación por el método de comparación.

6. CONCLUSIÓN

De los valores obtenidos por el método de comparación y por el método residual, como determina la legislación vigente, se estará al mayor de ellos, por lo que el valor del justiprecio por los bienes inmuebles correspondiente a bajada de San Martín nº4 es de 50.136,10 €. (CINCUENTA MIL CIENTO TREINTA Y SEIS EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS).

Zamora, febrero de 2020

María Ángeles Marcos Cabero
Arquitecta Municipal
Jefa de los Servicios Técnicos de Urbanismo






ANEXOS

- I. **NOTA SIMPLE REGISTRAL**
- II. **FICHA CATASTRAL**
- III. **PLANIMETRÍA DEL PLAN ESPECIAL**
- IV. **FICHA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL**
- V. **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL EXPEDIENTE DE APERTURA**
- VI. **FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL**
- VII. **CUADRO JUSTIFICATIVO DE LA VALORACIÓN POR COMPARACIÓN**





ANEXO I. NOTA SIMPLE REGISTRAL


C18A16339081

CERTIFICACIÓN

ALFREDO SIERRA FERNÁNDEZ-VICTORIO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE ZAMORA Nº 1 TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA-LEÓN.

CERTIFICA: Que en vista de lo solicitado por el Ayuntamiento de Zamora, (G/16864/2019) en escrito firmado por su secretario don José María García Sánchez, el 28 de octubre de 2018, que ha sido presentado en este Registro a las 12,35 horas del 30 de octubre de 2019, asiento 14 del diario 184, para que le sea expedida **Certificación de DOMINIO Y CARGAS de la finca 11509**, de este Registro, CRU 49009000393890, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

Que en vista de la precedente instancia, suscrita por Art. 19 Bis de la L.h. para que le sea expedida certificación de DOMINIO Y CARGAS, de la en calle Bajada San Martín, 4, parcela catastral 0686041TL7908S0001KW, que es la finca 11509 de este Registro, CRU: 49009000077653, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

PRIMERO: Que la descripción tomada de su inscripción 5ª, al folio 109 del tomo 2407 libro 1070 del Municipio de Zamora es como sigue:

URBANA.- LOCAL radicante en el casco de esta ciudad, señalado con el número cuatro (antes número ocho) de la **calle Bajada de San Martín**, de una superficie de CIENTO TREINTA METROS CUADRADOS cubiertos y TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS descubiertos, poco más o menos, con una superficie total de CIENTO SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS. LINDA: Al frente, con dicha calle Bajada de San Martín; derecha entrando, con solar de Francisco Pascual Tascón; izquierda, con la finca de donde se segregó que es casa de la Panera Social S.A. de Zamora; y por la espalda, con la muralla. REFERENCIA CATASTRAL: 0686041TL7908S0001KW.

SEGUNDO: La finca descrita aparece inscrita a favor de los cónyuges en régimen de gananciales **DON CLAUDIO CARRETERO PELAYO y DOÑA MARÍA JESUS ESTEBAN CRESEO**, con D.N.I. número 11694554C y D.N.I. 71004489-Q, según la inscripción número 5ª, al folio 109, del Libro 1070 del término municipal de Zamora, Tomo 2407 del Archivo, en virtud de adjudicación en escritura de Disolución de Comunidad otorgada en Zamora, ante Doña MARÍA PALOMA RUIZ RUIPÉREZ, con número de protocolo 530, el 3 de Abril de 2009.

TERCERO: NO CONSTAN CARGAS.

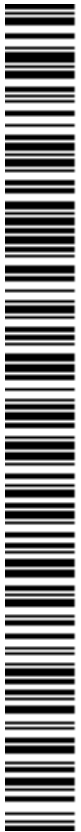
CUARTO: Con motivo de la expedición de la presente certificación y conforme dispone el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, respecto a la finca objeto de la presente certificación se ha cancelado una nota de afección fiscal.

QUINTO: Conforme a lo dispuesto en la regla 1ª del artículo 32 del Reglamento Hipotecario, se ha extendido nota al margen de la inscripción 5ª de la indicada finca que refleja la expedición de la presente certificación de dominio y cargas para el expediente arriba indicado, señalándose que dicha nota se cancelará por caducidad transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores.
NOTAS

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despachar.

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
Art. 355 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponden exclusivamente a los Registradores Mercantiles... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta, a Plazos de Bienes Muebles: Los derechos y garantías inscritos sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.





NO hay documentos pendientes de despacho

Y no existiendo presentado en el LIBRO diario documento alguno, pendiente de inscripción, que altere, modifique o contraiga el contenido de esta Certificación, extiende la presente que firmo en Zamora, doce de noviembre de dos mil diecinueve.

ADVERTENCIAS

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- I. De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida solo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.
- II. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
- III. En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dbo@corpme.es

T2A AP 68





ANEXO II. FICHA CATASTRAL



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL Catastro

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

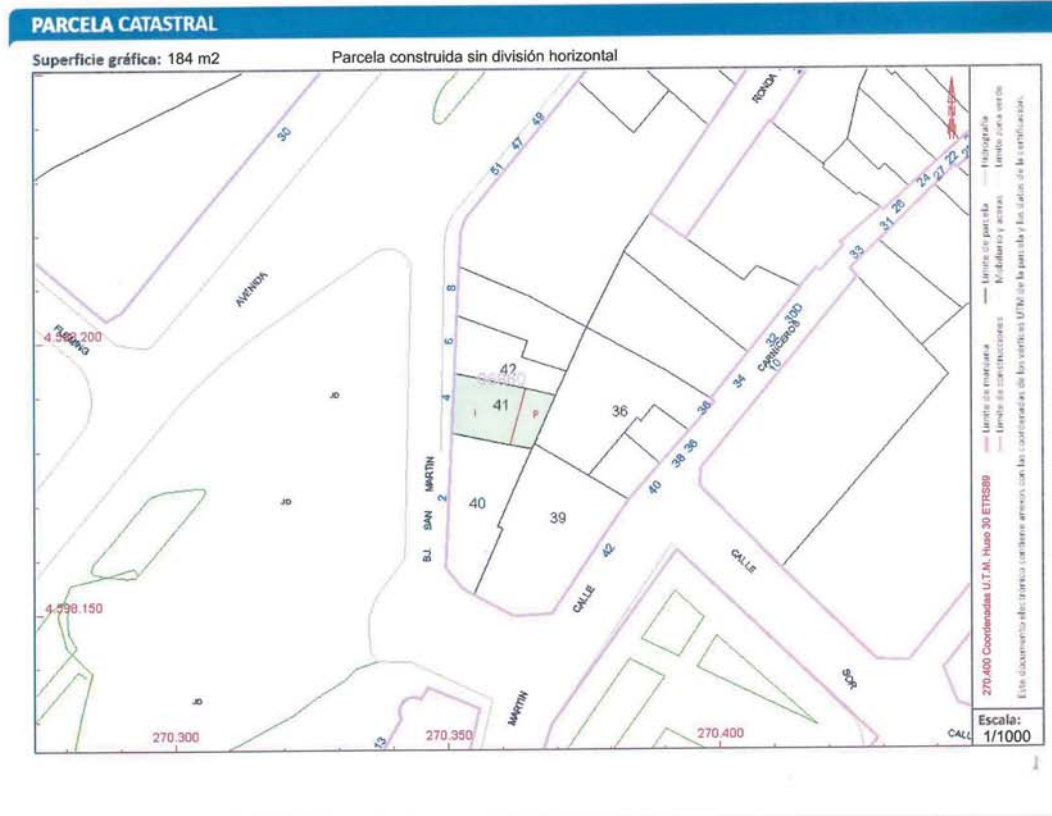
Referencia catastral: 0686041TL7908S0001K1W

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: BJ SAN MARTIN 4 49004 ZAMORA [ZAMORA]		Valor catastral [2020]:	32.346,26 €
Clase: Urbano		Valor catastral suelo:	28.885,50 €
Uso principal: Industrial		Valor catastral construcción:	3.460,76 €
Superficie construida: 131 m2		Año construcción: 1900	

Titularidad			
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
CARRETERO PELAYO CLAUDIO	11694554C	50,00% de propiedad	CL LIBERTAD 30 Pl:03 Pl:C 49004 ZAMORA [ZAMORA]
ESTEBAN CRESPO MARIA JESUS	71004489Q	50,00% de propiedad	CL LIBERTAD 30 Pl:03 Pl:C 49004 ZAMORA [ZAMORA]

Construcción				
Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Prta. Destino	Superficie m ²
1/00/01	INDUSTRIAL	131		



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
 Solicitante: AYUNTAMIENTO DE ZAMORA
 Finalidad: EXPROPIATORIA
 Fecha de emisión: 03/02/2020

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: 4YGGX50H7PHEEQ20 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 03/02/2020





CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0686041TL7908S0001KW

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 0686040TL7908S0001OW

Localización: BJ SAN MARTIN 2
ZAMORA [ZAMORA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE ZAMORA	P4930500F	PZ MAYOR 49001 ZAMORA [ZAMORA]



Referencia catastral: 0686042TL7908S0001RW

Localización: BJ SAN MARTIN 6
ZAMORA [ZAMORA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE ZAMORA	P4930500F	PZ MAYOR 49001 ZAMORA [ZAMORA]



Referencia catastral: 0686039TL7908S0001RW

Localización: CL CARNICEROS 42
ZAMORA [ZAMORA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
FERNANDEZ VILLA TOMAS MARCELO	11722449Q	CL CARNICEROS 42 49023 ZAMORA [ZAMORA]



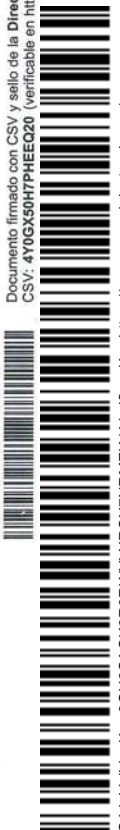
Referencia catastral: 0686036TL7908S0001MW

Localización: CL CARNICEROS 36
ZAMORA [ZAMORA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
PEREZ PEQUEÑO ESPERANZA	11741565L	CL CARNICEROS 38 49001 ZAMORA [ZAMORA]

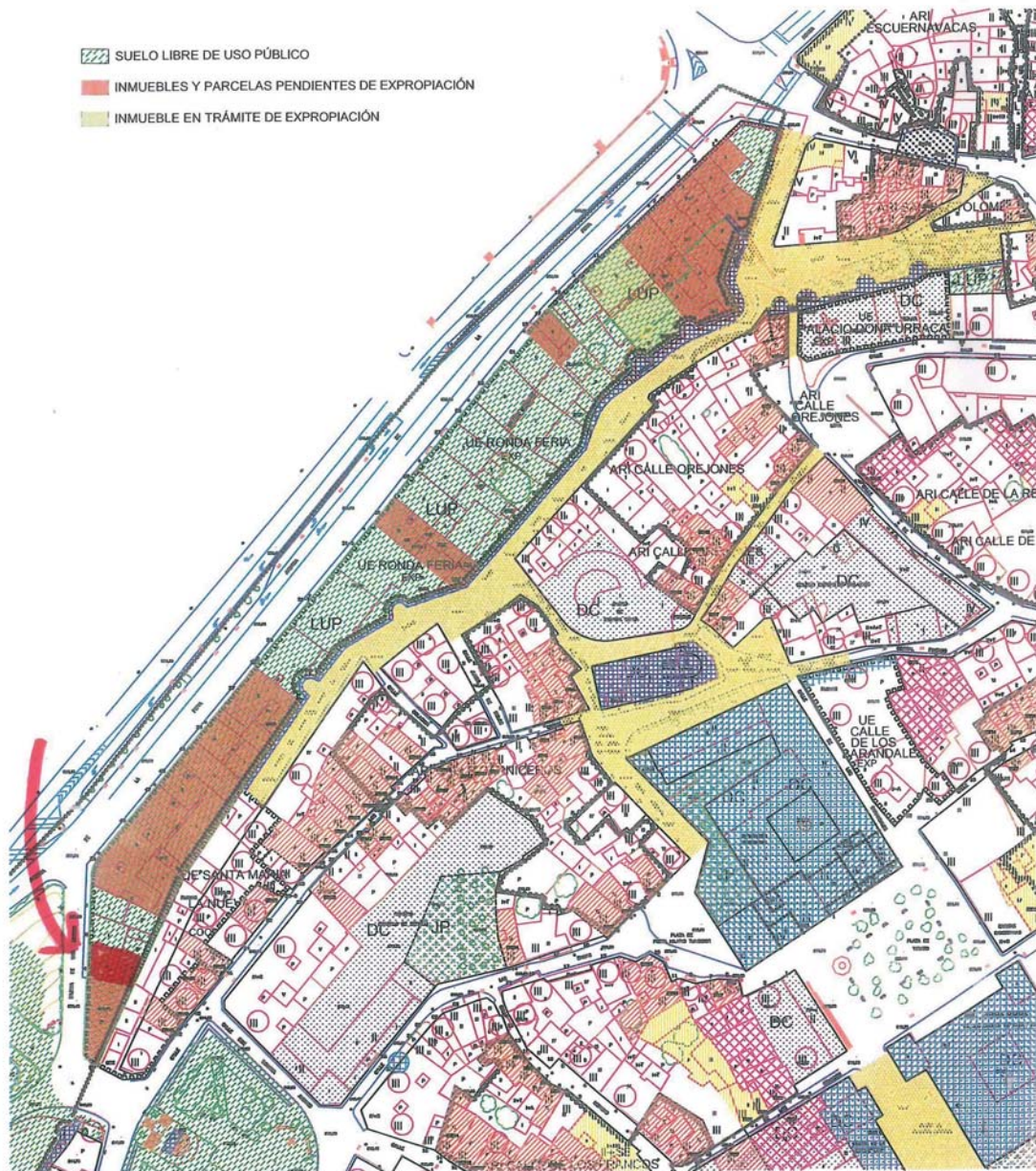
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4Y0GK50H7PHEEQ20 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 03/02/2020





ANEXO III. PLANIMETRÍA DEL PLAN ESPECIAL

UNIDAD DE EJECUCIÓN "RONDA DE LA FERIA"





ANEXO IV. FICHA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL



U.E. RONDA DE FERIA (I 5.3./1 según P.G.O.). (Sustituye al P.E.R.I. del P.G.O.)

- **Objeto:** Calificar como espacio Libre de Uso Público, la ladera situada junto a la muralla, con el fin de posibilitar la visión completa del lienzo de Muralla que discurre desde el Castillo hasta la Cuesta de San Bartolomé. Con idéntico objetivo se señalan en el Plan Especial las Unidades de Ejecución de Mercadillo Este, Oeste y Prolongación de San Bernabé.

- **Sistema:** Expropiación con posible traslado de industria.

- **Ordenación:** Mediante la señalización de nuevas alineaciones y usos por parte del Plan Especial. El tratamiento ajardinado se realizará según las directrices del P.D. de Recuperación de las Murallas, o proyecto que proceda.

- **Organo Actuante:** Ayuntamiento.

- **Medición:**
Expropiación: 3.700 m2. solar o patio
Expropiación: 9.681 m2. Edif.

- **Volumetría:**

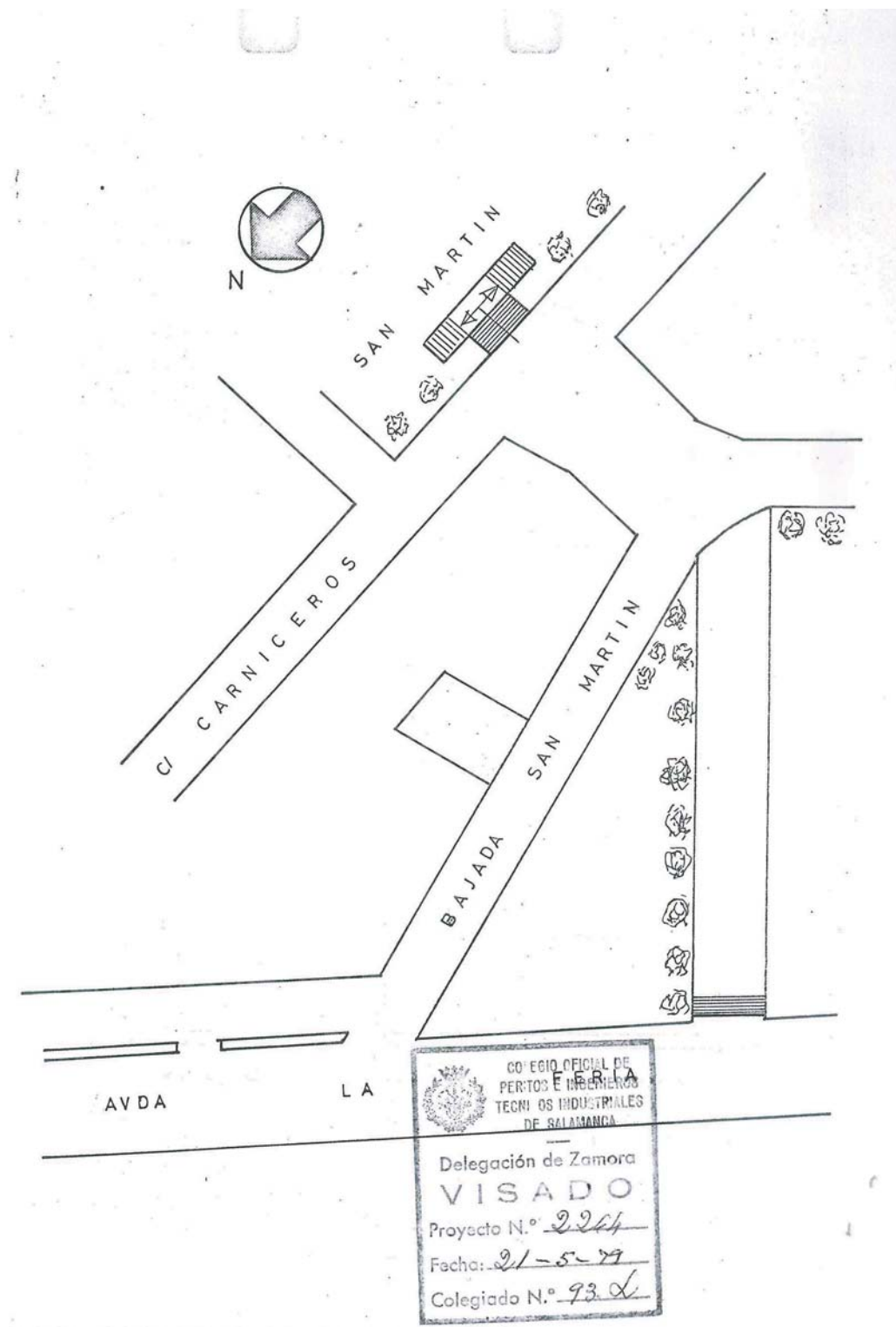
- **Etaa:** 2ª Etapa del Plan Especial.

MEMORIA II PECH





ANEXO V. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL EXPEDIENTE DE APERTURA

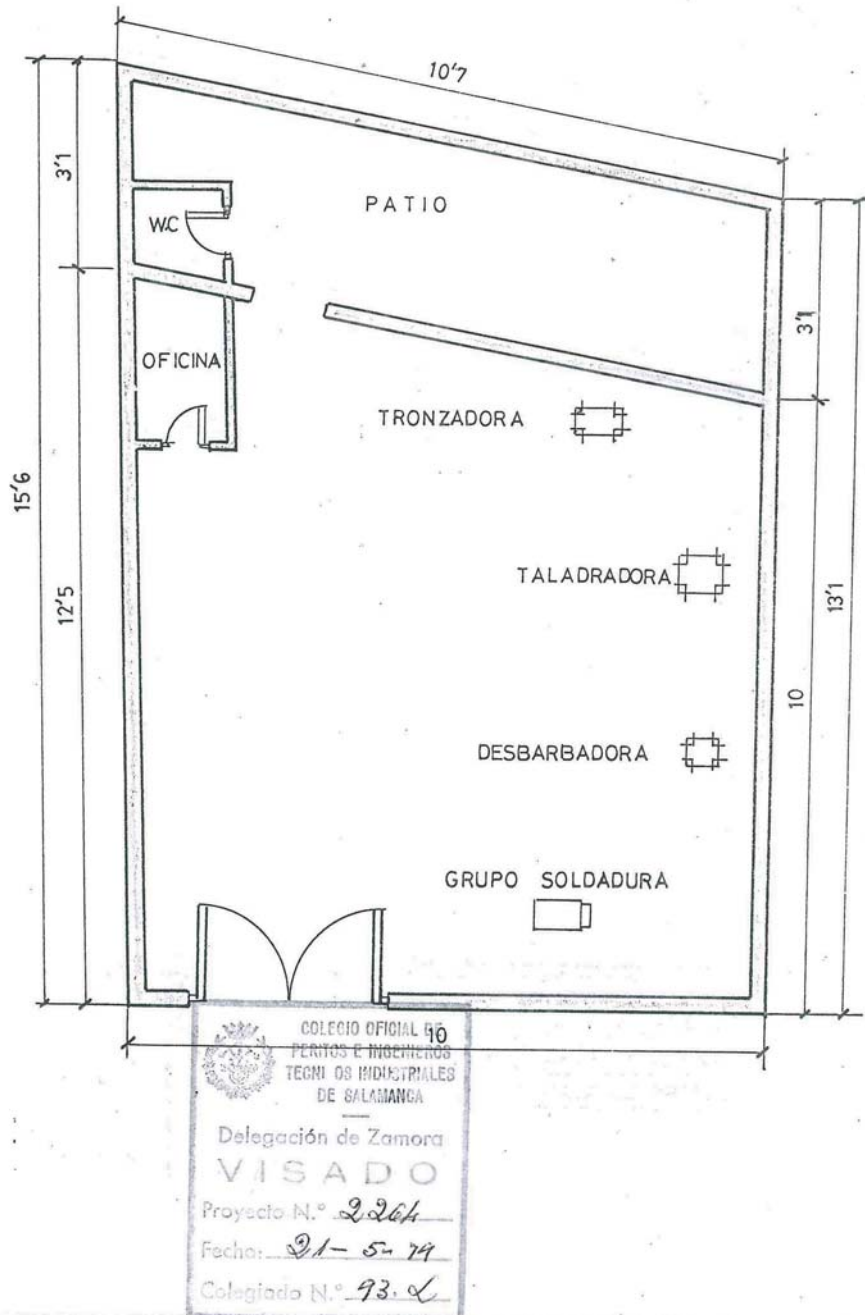




AYUNTAMIENTO
DE ZAMORA

Expropiaciones Muralla

Valoración Urbanística
Bajada de San Martín nº4





ANEXO VI. FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL



Fachada hacia bajada de San Martín nº4



Lateral izquierdo



Lateral derecho





Frente de la nave hacia el patio



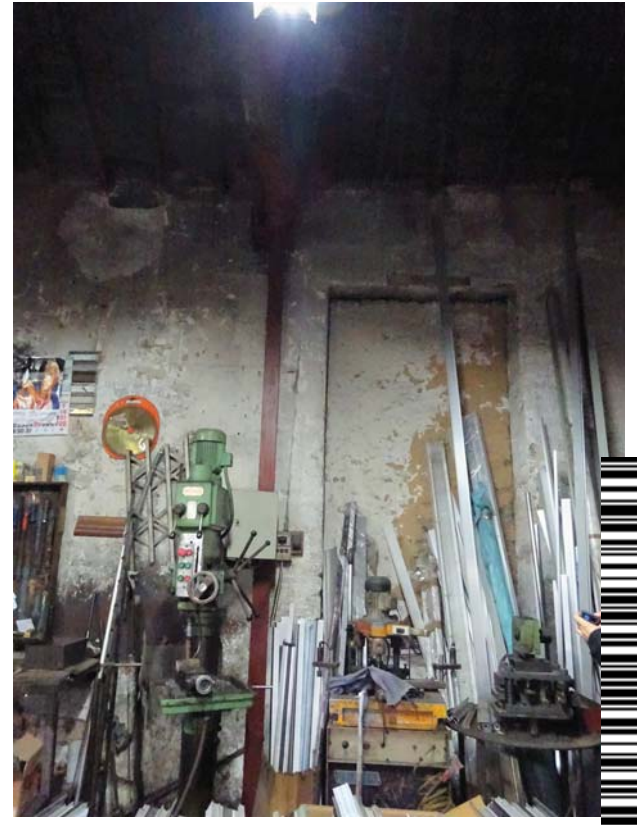


Muralla en la zona colindante con el patio de parcela





Interior de la nave





Interior de la nave





ANEXO VII. CUADRO JUSTIFICATIVO DE LA VALORACIÓN POR COMPARACIÓN

Valoración bajada de San Martín nº4
Comparación locales

Testigo Nº	Fuente consulta Web (diciembre 2019)	Localización	Planta	Observaciones del vendedor/inmobiliaria	Precio Ofertado	m ² Construidos	Posible Baja Negociación	Posible Compra	Precio €/m ²	Zona Catastral Ponencia	Fecha edificio Años	Estado Conservación	Coeficientes de homogeneización		Precio homogeneizado €/m ²	
													Ubicación	Antigüedad Conservación		
1	https://www.miluncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-zamora-zamora-cv-villanico-y-ronda-de-la-feria-26680751.htm	Flores D'Ocampo 9 cv Maestro Antón	Baja	430mts.Llaves con 8 puertas cristíferas 5 de ellas abatibles y una fechada de unos 40 mts. local en esquina a 2 calles con 3 cuartos de baño, y dos oficinas, agua y luz. Ideal exposición, almacén o cualquier otro negocio, luz y agua.	260.000,00	430,00	5%	247.000,00	574,42	R41	1978	41	A reformar	1,00	0,71	407,84
2	https://www.miluncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-zamora-zamora-ra-centro-309930165.htm	San Bartolomé 1 cv Costanilla cv Feria	Baja	Local a pie de calle haciendo esquina a 3 calles, calle rojo y feria. Aire acondicionado	85.000,00	123,00	5%	80.750,00	656,50	R34C2	1900	119	A reformar	1,35	0,57	505,18
3	https://www.miluncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-zamora-zamora-ra-feria-30434641.htm	Ronda de la feria 9	Baja	local en bruto, ideal para cualquier negocio, a pie de calle	121.000,00	138,00	5%	114.650,00	832,97	R36	2007	12	En bruto	0,44	0,70	307,87
4	https://www.miluncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-zamora-zamora-ra-feria-316959461.htm	Ronda de la feria 9	Baja y entrepantalla	Local comercial distribuido en planta baja y entreplanta, con amplia fachada.	79.000,00	110,00	5%	75.050,00	682,27	R36	2007	12	En bruto	0,44	0,70	252,17
5	https://www.miluncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-zamora-zamora-ra-san-lazaro-19520734.htm	Avenida Feria 26	Baja	Fechada de 7 metros y altura de 5. Puerta grande para entrada de camiones. Local sin columnas y totalmente diáfano.	100.000,00	135,00	5%	95.000,00	703,70	R36	1980	39	A reformar	0,66	0,70	325,11
6	https://www.misprofesional.com/locales/local_zamora/ra/venta-locale-ra-ronda_622337.html	Santa Ana nº1	Baja	Local de 205 metros de los cuales 100 metros son de planta con acceso a la calle y 105 metros de sótano.	195.000,00	205,00	5%	185.250,00	903,66	R36	1995	24	A reformar	0,53	0,70	335,26
7	https://www.idealista.com/inmueble/28776974/	Costanilla nº16	Baja y bodega	Local antes destinado a electrodomésticos. Dispone de un escape de 3 m de largo. Está dividido puesto que sólo está a 30 metros de la Plaza Mayor. Son 74 m ² de local y 16 m ² de bodega-almacén.	75.000,00 €	105,00	5%	71.250,00	678,57	R36	1930	89	A reformar	1,28	0,70	608,00
8	https://www.yaencontre.com/venta/local/inmueble-22163-2220	Ollerías nº1	Baja	Acondicionado, dividido en varias estancias con plató con lo que dejarlo diáfano es sencillo.	80.000,00	150,00	5%	76.000,00	506,67	R36	1976	43	A reformar	0,71	0,70	251,81
PRECIO MEDIO																
692,35																

