

PROJECTE D'EXPROPIACIÓ

Objecte: adquisició de determinats terrenys afectats pel PROJECTE DE LES ACTUACIONS ESPECÍFIQUES D'INTERÈS PÚBLIC PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN ITINERARI PER A VIANANTS I BICICLETES PER A L'ACCÉS AL CEMENTIRI MUNICIPAL DE LES BORGES BLANQUES.

L Guasch, arquitecte municipal en relació al tema de referència INFORMA:

L'actuació d'interès públic definida al projecte de referència implica l'adquisició de 7930 m² de terrenys, la qual, és procedent gestionar mitjançant el procediment de taxació conjunta establert a l'article 113 de la vigent llei d'Urbanisme de Catalunya.

L'interès públic i la naturalesa de l'actuació queden definits al projecte d'actuació específica esmentat, el tràmit del qual se segueix a l'expedient 1386/2022. Les superfícies afectades s'han ajustat segons el replanteig cadastral.

A tal efectes es determinen els interessats i els elements a valorar (segons les referències identificatives del projecte d'actuació específica – plànol "04A" pag. 93):

ref 1

RC	25070A002001530000GI		
registral	3425		
titulars	Rosendo Cunillera Satorra	40784829X	50% propietat 50% usdefruit
	F Xavier Cunillera Batlle	40893843G	12,50 % nua pro
	Leonor M Cunillera Batlle	40893844M	12,50 % nua pro
	Pere Cunillera Batlle	43703257Z	12,50 % nua pro
	Meritxell Cunillera Batlle	78084989N	12,50 % nua pro
sup sòl	855 m ²		
altres elements	no		

Detall de la part a adquirir:

Ref 1 : peça de terra de forma sensiblement rectangular de superfície 855 m² situada al terme municipal de les Borges Blanques partida de Rovinals, que termeneja a nord amb la clamor de la Femosa, a llevant amb resta de finca propietat dels srs Cunillera, a migdia amb finca del sr Cunillera i a ponent Generalitat de Catalunya, carretera C-233.

Descripció de la resta després de segregar:

Ref: 1 : Peça de terra de regadiu indivisible situada al terme municipal de les Borges Blanques partida de Rovinals, de superfície 8.678,83 m² termeneja a llevant Juan Sala Obiols i en part una altra finca de Rosendo Cunillera Satorra i sra Elionor Batlle Segarra; migdia una altra finca de Rosendo Cunillera Satorra i sra Elionor Batlle Segarra; ponent Ajuntament de les Borges Blanques i nord clamor de la Femosa. Referència cadastral 25070A002001530000GI

ref 2

RC 25070A002000600000GJ
registral 4656
titulars ALDEBARAN STAR S.L. B55582928 100% propietat
sup sòl 1.120 m²
altres elements no

Detall de la part a adquirir:

Ref 2 : peça de terra de forma allargada de superfície 1.120 m² situada al terme municipal de les Borges Blanques partida de Rovinals, que termeneja a nord i llevant amb resta de finca propietat de ALDEBARAN STAR, S.L., migdia clamor de la Femosa i a ponent Generalitat de Catalunya, carretera C-233.

Descripció de la resta després de segregar:

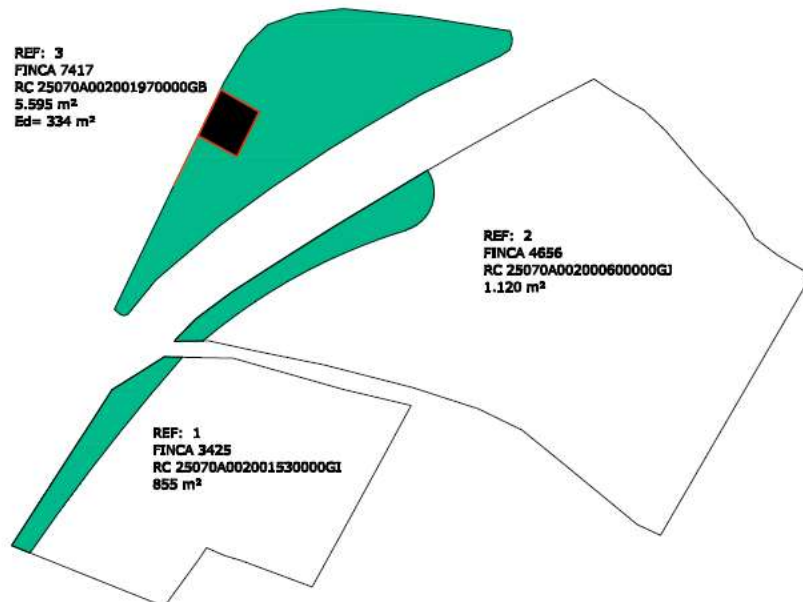
Ref 2: Peça de terra de regadiu indivisible situada al terme municipal de les Borges Blanques partida de Rovinals, de superfície 19.365 m² termeneja a nord amb camí, migdia clamor de la Femosa, llevant Sr Marc Ollé Iglésias i ponent en part Generalitat de Catalunya, carretera C-233 i en part Ajuntament de les Borges Blanques. Referència cadastral 25070A002000600000GJ.

ref 3

RC 25070A002001970000GB
regstral 7417
titulars Carlos Fernández Puertas 40874517K 100% propietat
sup sòl 5955
altres magatzem de 334 m²;
elements tanca simple torsió 245 ml.

L'adquisició de la ref 3 és de la totalitat de l'immoble

Esquema de les afectacions:



Determinació del valor dels terrenys

Legislació aplicable: 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. A aquest efecte els terrenys tenen la situació de **SÒL RURAL** als efectes de l'article 21.

Valor de la renda anual de l'explotació.

Als efectes de l'aplicació de l'article 21 esmentat es considera una renda constant obtinguda del conreu del blat en regadiu "a tesa"; aquesta modalitat és la dels terrenys a ocupar i la que predomina en l'entorn immediat.

Les dades considerades de l'explotació són un rendiment i un preu habituals a la comarca i unes despeses d'explotació també contrastades. En relació a la renda del sòl es considera que és el 50% del marge brut de l'explotació, corresponent l'altre 50% a la retribució empresarial; de tot plegat en resulta el següent detall:

Rendiment considerat

blat en conreu tradicional reg "a manta"

Producció anual	7.000 Kg/Ha-any
Preu venda	0,30 €/Kg
Rendiment brut	2.100 €/Ha-any
Despeses	
llavor	165 €/Ha-any
regs	180 €/Ha-any
adobs	340 €/Ha-any
jornals i maquinària	630 €/Ha-any
total	1315 €/Ha-any
Saldo brut	785 €/Ha-any
Marge empresarial de l'explotació	50%
renda del sòl anual potencial	R=393 €/Ha-any

Tipus de capitalització

D'acord amb la Disposició Addicional Setena del reglament per al paràmetre "R" s'utilitzarà com a tipus de capitalització el valor mitjà de les dades anuals publicades pel Banc d'Espanya de la rendibilitat de les obligacions de l'Estat a 30 anys, corresponents als tres anys anteriors a la data a què s'hagi d'entendre referida la valoració.

Segons dades del Banc d'Espanya (<https://datosmacro.expansion.com/deuda/espana/tesoro/obligaciones-30-anios>, consultat el 29-7-2022) resulta una sèrie d'emissions de les obligacions de l'estat que tenen el següent rendiment marginal:

data	nominal	solicitat	adjudicat	tipus marginal
01/09/2022	1,90%	2.432,08 €	1.587,08 €	3,3460%
07/07/2022	1,90%	1.858,63 €	1.293,63 €	3,2170%
21/04/2022	2,70%	2.315,11 €	1.700,11 €	2,3020%
04/11/2021	2,90%	1.419,02 €	1.006,02 €	1,1340%
07/10/2021	2,70%	1.813,53 €	1.137,53 €	1,2620%
01/07/2021	1,00%	1.884,39 €	1.209,39 €	1,4110%
06/05/2021	1,00%	2.071,65 €	1.661,65 €	1,4140%
08/04/2021	5,15%	1.599,00 €	889,00 €	1,0650%
18/03/2021	1,00%	1.529,15 €	986,65 €	1,3060%
07/01/2021	1,00%	3.118,36 €	1.923,36 €	0,8650%
17/09/2020	1,00%	1.923,17 €	1.533,17 €	1,1020%
17/09/2020	4,70%	1.555,10 €	1.090,10 €	0,8260%
16/07/2020	1,00%	2.983,10 €	2.102,10 €	1,2170%
07/05/2020	1,00%	2.050,20 €	1.755,20 €	1,6860%
02/04/2020	1,00%	1.543,57 €	1.322,57 €	1,5830%
23/01/2020	2,70%	1.348,16 €	903,16 €	1,2810%
			total	25,0170%
			promig	1,5636%

Prenem, per tant **r=1,5636 %**

Capitalització

Segons l'article 11 *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo* la capitalització es regeix per la fórmula:

$$V = \frac{R}{r}$$

$V = 393€ \cdot \text{ha} / 1,5636 = 25.103€ \cdot \text{Ha}$. El valor del terreny capitalitzat és per tant **V=2,51€/m²**

Càlcul dels valors de les diferents parts afectades:

ref	RC	sup	import
1	25070A002001530000GI	855	2.146,30 €
2	25070A002000600000GJ	1120	2.811,53 €
3	25070A002001970000GB	5955	14.948,79 €

A efectes comparatius hom disposa d'una anàlisi de preus en base a una mostra de cinc exemples de compravendes documentades:

mostra	1	2	3	4	5
municipi	les Borges Blanques	les Borges Blanques	les Borges Blanques	Juneda	Puig-gros
polígon	2	1	1	8	7
superfície	7200	5500	2600	60000	7000
preu	11.000	9.000	3.500	150.000	9.500
	€	€	€	€	€
any	2022	2022	2021	2021	2021
comentari	cabana valorada 10000€	cabana valorada 11000€	cabana i bassa valorats 9000€		cabana valorada 6500€
total sup	82300				
total preu	183.000 €				
valor	2,22 € /m ²				

Amb la mostra indicativa anterior es pot acreditar que el càlcul determinat pel sistema de capitalització és lleugerament superior al que es podria determinar mitjançant una valoració per comparació (no aplicable)

Valor dels elements diferents del sòl.

Edificació

Descripció: edificació tancada de caràcter rural, magatzem sense característiques específiques per a usos agrícoles. Atès que té una determinada antiguitat i la valoració s'ha de fer per reposició es considera com a be a reposar un edifici tancat consistent en estructura prefabricada de formigó i tancament perimetral amb panell de formigó i coberta "sandvitx" metàl·lica.

Atès que ens situem el sòl no urbanitzable és d'aplicació l'article 18 del 11 *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*;

.Edificació valor art 18 Reglament

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

VR = valor de reposició: cost de construcció d'un cobert agrícola amb les tecnologies actuals

$$VR = 325,00€/m^2$$

VF= Valor final, atès que la construcció ha arribat a límit de la vida útil, és el 10% del valor de reposició

$$VF = VR/10 = 32,50€/m^2$$

Coefficient corrector havent arribat al final de la vida útil, antiguitat 100%

$$\beta = 1$$

$$V = 325,00 - (325,00 - 32,50) = 32,50€/m^2$$

Prenent com a base la superfície registral

$$I = 334 M^2 * 32,50€/m^2 = 10.855,00 €$$

Tanca simple torsió:

Descripció tanca metàl·lica formada per peus drets de tub d'acer galvanitzat recolzats en daus d formigó en massa i tela de simple torsió; amb porta de dos fulls batents formada per enreixat de perfils d'acer galvanitzats. Longitud afectada =240 m. Alçada =1,80 m; Valor de reposició a nou = 17€/m². Antiguitat 20 anys Ca= 0,70; Manteniment : NORMAL Cm=1,00

$$V=240*1,80*17€/m^2*0,70 = 5.140,80€$$

A les quantitats resultats és d'aplicació el Premi d'afecció de l'article 47 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa

Amb les dades justificades més amunt es confegeixen les fitxes individualitzades de la taxació conjunta.

FITXA INDIVIDUALITZADA DE LA TAXACIÓ CONJUNTA DE L'EXPROPIACIÓ MOTIVADA PER L'EXECUCIÓ PROJECTE DE LES ACTUACIONS ESPECÍFIQUES D'INTERÈS PÚBLIC PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN ITINERARI PER A VIANANTS I BICICLETES PER A L'ACCÉS AL CEMENTIRI MUNICIPAL DE LES BORGES BLANQUES.

Ref: 1

RC	25070A002001530000GI		
regstral	3425		
titulars	Rosendo Cunillera Satorra	40784829X	50% propietat 50% usdefruit
	F Xavier Cunillera Batlle	40893843G	12,50 % nua pro
	Leonor M Cunillera Batlle	40893844M	12,50 % nua pro
	Pere Cunillera Batlle	43703257Z	12,50 % nua pro
	Meritxell Cunillera Batlle	78084989N	12,50 % nua pro

Be a expropiar: **peça de terra de forma sensiblement rectangular de superfície 855 m² situada al terme municipal de les Borges Blanques partida de Rovinals, que termeneja a nord amb la clamor de la Femosa, a llevant amb resta de finca propietat dels srs Cunillera, a migdia amb finca del sr Cunillera i a ponent Generalitat de Catalunya, carretera C-233**

Valoració

terreny	2.146,30 €
5% premi afecció	107,32 €
total	2.253,62 €

IMPORTA LA VALORACIÓ DE LA PART DE 855 M² AFECTADA A LA FINCA REGISTRAL 3425 DOS MIL DOS-CENTS CINQUANTA-TRES EURO AMB SEIXANTA-DOS

Desglosat de l'import: considerant l'edat del sr Rosendo Cunillera Satorra (N: 1935) l'usdefruit és del 10% de la participació, i per tant les indemnitzacions de cada copropietari són:

Rosendo Cunillera Satorra	55,00%	1.239,49 €
F Xavier Cunillera Batlle	11,25%	253,53 €
Leonor M Cunillera Batlle	11,25%	253,53 €
Pere Cunillera Batlle	11,25%	253,53 €
Meritxell Cunillera Batlle	11,25%	253,53 €

L'arquitecte municipal.

Lliurat a la data de la signatura electrònica

FITXA INDIVIDUALITZADA DE LA TAXACIÓ CONJUNTA DE L'EXPROPIACIÓ MOTIVADA PER L'EXECUCIÓ PROJECTE DE LES ACTUACIONS ESPECÍFIQUES D'INTERÈS PÚBLIC PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN ITINERARI PER A VIANANTS I BICICLETES PER A L'ACCÉS AL CEMENTIRI MUNICIPAL DE LES BORGES BLANQUES.

Ref: 2

RC 25070A002000600000GJ
regstral 4656
titulars ALDEBARAN STAR S.L. B55582928 100% propietat
sup sòl 1.120 m²

Be a expropiar: **peça de terra de forma allargada de superfície 1.120 m² situada al terme municipal de les Borges Blanques partida de Rovinals, que termeneja a nord i llevant amb resta de finca propietat de ALDEBARAN STAR, S.L., migdia clamor de la Femosa i a ponent Generalitat de Catalunya, carretera C-233**

Valoració:

terreny	2.811,53 €
5% premi afecció	140,58 €
total	2.952,10 €

IMPORTA LA VALORACIÓ DE LA PART DE 1.120 M² AFECTADA A LA FINCA REGISTRAL 4656 DOS MIL NOU-CENTS CINQUANTA-DOS EURO AMB DEU

L'arquitecte municipal.

Lliurat a la data de la signatura electrònica

FITXA INDIVIDUALITZADA DE LA TAXACIÓ CONJUNTA DE L'EXPROPIACIÓ MOTIVADA PER L'EXECUCIÓ PROJECTE DE LES ACTUACIONS ESPECÍFIQUES D'INTERÈS PÚBLIC PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN ITINERARI PER A VIANANTS I BICICLETES PER A L'ACCÉS AL CEMENTIRI MUNICIPAL DE LES BORGES BLANQUES.

Ref: 3

RC 25070A002001970000GB
regstral 7417
titulars Carlos Fernández Puertas 40874517K 100% propietat
sup sòl 5955
altres magatzem de 334 m²;
elements tanca de simple torsió

L'expropiació interessa la totalitat de l'immoble.

Valoració:

terreny	14.948,79 €
edificació	10.855,00 €
tanca	5.140,80 €
5% premi afecció	1.547,23 €
total	32.491,82 €

IMPORTA LA VALORACIÓ DE LA TOTALITAT DE LA FINCA REGISTRAL 7417 TRENTA-DOS MIL QUATRE CENTS NORANTA-UN EURO AMB VUITANTA-DOS

L'arquitecte municipal.

Lliurat a la data de la signatura electrònica