

**EJERCICIO 2021**



**PONGESUR S.A**



Ayuntamiento de Ponferrada

**DOÑA CONCEPCIÓN MENÉNDEZ FERNÁNDEZ, SECRETARIO GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA,**

**CERTIFICO:** Que el Pleno del Ayuntamiento de Ponferrada, en la sesión celebrada el día 3 de diciembre de 2021, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**2º.- APROBACIÓN DEL PROYECTO DE CESIÓN GLOBAL DE ACTIVOS Y PASIVOS DE LA ENTIDAD CEDENTE (PONGESUR S.A.) A FAVOR DEL CESIONARIO (AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA) AVOCANDO ESTE LAS COMPETENCIAS Y SERVICIOS DESCENTRALIZADOS, PARA SU GESTIÓN DIRECTA, SIN PERSONIFICACIÓN JURÍDICA COMO ÓRGANO ESPECIALIZADO DE GESTIÓN: UNIDAD FUNCIONAL DE PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.**

Visto el expediente de referencia, y

Resultando.- Que mediante acuerdo plenario adoptado en sesión de 29 de mayo de 2020, el Ayuntamiento de Ponferrada declara en los términos de la disposición adicional novena de la L.R.B.R.L., la **DISOLUCIÓN** de la sociedad mercantil Pongesur S.A., iniciándose las operaciones necesarias para proceder a su extinción jurídica. A estos efectos, y teniendo en cuenta la necesaria pervivencia de la actividad económica de "interés público" que gestiona la empresa, se entiende procedente su extinción a través de un proceso global de activos y pasivos, en los términos que regula la ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, sin operaciones de liquidación.

Resultando.- Que la Junta General de Accionistas, en sesión celebrada el 29 de enero de 2021, por 13 votos a favor (9 PSOE, 2 CB y 2 Podemos Ponferrada); 10 votos en contra (6 PP, 2 C's y 2 USE Bierzo), y 2 abstenciones (PRB), acuerda la disolución de la sociedad mediante una cesión global de activos y pasivos a favor del Ayuntamiento de Ponferrada (socio único), conforme a la Ley 3/2009, de 3 de abril, manteniéndose la misma actividad pública que desarrolla actualmente la Sociedad mercantil, para la gestión directa por la administración mediante un órgano desconcentrado, sin personalidad jurídica, Patrimonio Municipal del Suelo.

Resultando.- Que con fecha 8 de junio de 2021, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley 3/2009, los Administradores de la sociedad redactan un proyecto de cesión global de activos y pasivos, acompañado de la siguiente documentación:

Código para validación: **UVZ1T-YU77G-PT4P2**

Fecha de emisión: 3 de Diciembre de 2021 a las 12:01:40

Página 2 de 5

FIR2143

El documento ha sido firmado o aprobado por:

- 1.- SEC - Secretario General (CMF) del AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA. Firmado 03/12/2021 11:36
- 2.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA. Firmado 03/12/2021 11:54

FIRMADO  
03/12/2021 11:54

Ayuntamiento de Ponferrada

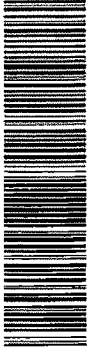
- Informe de los Administradores
- Cuentas anuales e informes de gestión, de los tres últimos ejercicios de la Sociedad cedente.
- Balance a 31 de diciembre de 2020, acompañada de informe de valoración de la Sección de Urbanismo, Sección Arquitectura.
- Estatutos sociales vigentes
- Identidad de los administradores de la sociedad cedente y fecha desde la que desempeñan sus cargos.

Resultando.- Que el Consejo de Administración de la sociedad mercantil Pongesur S.A. aprueba el proyecto de cesión global de activos y pasivos el día 10 de septiembre de 2021, y que con fecha 21 de septiembre de 2021 se deposita en el Registro Mercantil de León el referido proyecto, quedando archivado en el legajo 39, Carpeta 5. El depósito efectuado se hace público en el Boletín del Registro Mercantil el día 27 de septiembre de 2021 (Boletín n.º 86, Pág 45621)

Resultando.- Que la Junta General de Accionistas, con fecha 24 de septiembre de 2021, y por 13 votos a favor, correspondientes: 8 PSOE, 1 CB, 2 PRB y 2 Podemos Ponferrada; 10 votos en contra, correspondientes: 6 PP, 2 C's y 2 USE Bierzo; y 1 abstención del Concejal no adscrito (Sr. de la Fuente Castro), ACUERDA:

- a) Aprobar el proyecto de cesión global de activos y pasivos de la Sociedad Mercantil Pongesur S.A., a favor del Ayuntamiento de Ponferrada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley 3/2009, con una valoración del activo de 32.755.156,05 €, y una valoración del pasivo de 12.251.409,22 €. PATRIMONIO NETO DE 20.503.409,22 €.
- b) Poner a disposición del Ayuntamiento de Ponferrada, obligacionistas titulares de derechos especiales y representantes de los trabajadores, la siguiente documentación:

- "Proyecto de cesión global de activos y pasivos de la Sociedad Mercantil Pongesur S.A., al que obran unidos como parte integrante del mismo: Balance de situación (enero a diciembre de 2020), Balance de sumas y saldos (enero a diciembre de 2020) e informe de valoración del cesionario.



## FIRMAS

El documento ha sido firmado o aprobado por:

- 1.- SEC - Secretario General (CMF) del AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA. Firmado 03/12/2021 11:36
- 2.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA. Firmado 03/12/2021 11:54

FIRMADO  
03/12/2021 11:54

## Ayuntamiento de Ponferrada

- Informe detallado de los administradores de la Sociedad, explicativo y justificativo del proyecto de cesión global de activos y pasivos.

- Acuerdo del Consejo de Administración aprobando el proyecto de cesión global de activos y pasivos de la Sociedad al Ayuntamiento de Ponferrada.

- Estatutos sociales vigentes de la Sociedad

- Identidad de los Administradores que han presentado el proyecto de cesión global de activos y pasivos y de los concejales del Excmo. Ayuntamiento de Ponferrada, con fecha desde la que desempeñan sus respectivos cargos.

- Actas del pleno sobre la constitución y disolución de la Sociedad mercantil Pongesur S.A., íntegramente participado con fondos públicos del Ayuntamiento de Ponferrada.

- Acuerdo de la Junta General de Accionistas, con incidencia en la actividad de la Sociedad mercantil, y sobre el acuerdo de extinción por el procedimiento de cesión global de activos y pasivos sin liquidación."

Careciendo la sociedad mercantil de página web, el derecho de información se hará efectivo en la sede de la Sociedad, sita en Plaza del Ayuntamiento n.º 1

- c) Publicar el acuerdo de cesión global de activos y pasivos en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, y en un diario de gran circulación en la provincia del domicilio social, con indicación de la denominación del cedente y cesionario, haciendo constar el derecho que asiste a los socios y acreedores de obtener el texto íntegro del acuerdo adoptado por la Junta General, así como el derecho de los acreedores a oponerse a la cesión en el plazo de un mes, a contar desde la inserción del anuncio.

Resultando.- Que con fecha 7 de octubre de 2021 se hace público en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (número 194, pág 8105) el acuerdo de la Junta General de Accionistas, por el que se aprueba la cesión global de activos y pasivos de la entidad cedente (Pongesur S.A.) a favor de la entidad cesionaria y accionista único (Ayuntamiento de Ponferrada). Igualmente se inserta anuncio en el Diario de León de 8 de octubre de 2021, haciéndose constar - en ambos casos- el derecho que asiste al Ayuntamiento de Ponferrada, acreedores y personal, de obtener el texto íntegro del acuerdo adoptado por la Junta General el 24 de septiembre de 2021 y su



Ayuntamiento de Ponferrada

documentación anexa, así como el derecho de los acreedores a oponerse a la cesión global de activos y pasivos aprobados.

El texto íntegro del acuerdo adoptado por la Junta General y su documentación preceptiva (artículo 85 de la Ley 3/2009), ha estado a disposición de los interesados, por término de 30 días, sin que se hubiera registrado ningún escrito de reclamación o alegación oponiéndose al proyecto de cesión.

Considerando.- Que el Ayuntamiento de Ponferrada es simultáneamente el único accionista de la Sociedad mercantil Pongesur S.A. y titular del servicio que gestiona de forma directa, a través de una sociedad mercantil de capital íntegramente público, en los términos que regula el artículo 85.2 a) de la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local (antes apart. 3 c del artículo 85 L.R.B.R.L), los miembros del Pleno Municipal, previa deliberación y aceptando el dictamen de la Comisión Informativa y de Seguimiento de Dinamización Económica, Urbanismo y Sostenibilidad Medioambiental; por 14 votos a favor, correspondientes: 8 al Grupo Socialista, 2 a Coalición por el Bierzo, 2 al PRB y 2 a Podemos Ponferrada; 10 votos en contra, correspondientes: 6 al Partido Popular, 2 a Ciudadanos, y 2 a USE Bierzo; y 1 abstención del Concejal no adscrito; **ACORDÓ:**

**PRIMERO:** Asumir por el Ayuntamiento de Ponferrada, mediante la modalidad de prestación directa, sin personalidad jurídica, los servicios y actividades de "interés público" que constituyen el OBJETO SOCIAL de la entidad Pongesur S.A., avocando las competencias y prerrogativas que en su día fueron descentralizadas para su gestión por una entidad sometida prioritariamente al derecho mercantil.

**SEGUNDO:** Aprobar el proyecto de cesión global de activos y pasivos de la Sociedad Mercantil Pongesur S.A. a favor del Ayuntamiento de Ponferrada, así como la documentación anexa, conforme al documento aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad cedente el 10 de septiembre de 2021 y por su Junta General el 24 de septiembre de 2021.

**TERCERO:** Declarar extinguida la sociedad mercantil PONGESUR S.A., disuelta *ope legis* por la disposición adicional novena de la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local, mediante un procedimiento de cesión global de activos y pasivos – sin liquidación-. Quedando condicionada la eficacia de esta declaración a la formalización en escritura pública, por cedente y cesionario, del acuerdo de cesión y su posterior inscripción en el Registro Mercantil de León.



Ayuntamiento de Ponferrada

**CUARTO:** Aceptar, con fecha de la eficacia de la referida cesión de activos y pasivos, el patrimonio existente, que se transferirá en bloque al Ayuntamiento de Ponferrada, quedando vinculado en su estructura organizativa a la UNIDAD FUNCIONAL: PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO (Área de Urbanismo), con unos fines propios y un régimen y contabilidad específicos, distintos y separados de la administración ordinaria del Ayuntamiento.

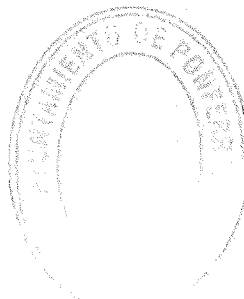
**QUINTO:** Extinguida mercantil y administrativamente la Sociedad Pongesur S.A., se procederá a dar de baja a la misma en el Registro de Entidades dependientes del Sector Público.

**SEXTO:** Dar traslado del presente acuerdo a todos aquellos que puedan estar interesados en el procedimiento y al responsable de la Unidad Funcional "Patrimonio Municipal del Suelo", Intervención Municipal y Tesorería Municipal, a los efectos oportunos.

**SÉPTIMO:** Facultar al Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Ponferrada para la elevación de este acuerdo, y para la firma de cuantos documentos públicos o privados fueran necesarios para su ejecución e inscripción en el Registro Mercantil, con facultades de subsanación o rectificación ante las obligaciones y observaciones realizada por el Registrador al efecto de su inscripción.

Para que así conste y surta los oportunos efectos, expido el presente, con la salvedad del art. 206 del R.O.F., visado y sellado por el Alcalde-Presidente, en Ponferrada, a 3 de diciembre de dos mil veintiuno.

Vº Bº  
EL ALCALDE,





**PROYECTO DE CESIÓN GLOBAL DE ACTIVOS Y PASIVOS DE  
PONFERRADA GESTIÓN URBANÍSTICA, S.A. A FAVOR DEL  
AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA, EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO  
85 DE LA LEY 3/2009, SOBRE MODIFICACIONES ESTRUCTURALES DE  
LAS SOCIEDADES MERCANTILES**

Sociedad cedente:

**PONFERRADA GESTIÓN URBANÍSTICA, S.A. (PONGESUR)**

Entidad cesionaria:

**AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA.**

**1) Introducción.**

A los efectos previstos en los artículos 85 y siguientes de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (LME), el Órgano de Administración de la Sociedad **Ponferrada gestión urbanística, S.A.**, en el proceso de cesión global, formula a través del presente documento el Proyecto de Cesión Global.

El proyecto contempla la realización de una cesión global de activos y pasivos entre la entidad Ayuntamiento de Ponferrada, entidad cesionaria y la entidad **Ponferrada gestión urbanística, S.A.**, sociedad cedente. Esta última transmite en bloque su patrimonio a la entidad cesionaria, con disolución sin liquidación de la entidad que se extingue, adquiriendo la cesionaria por sucesión universal de derechos y obligaciones el patrimonio de la sociedad cedente.

La redacción del proyecto de cesión global y el procedimiento y estructura de la operación de cesión se ajusta a lo dispuesto en los artículos 81 a 91 en relación

Domicilio Social:  
Plaza Ayuntamiento, 1



1

24400 PONFERRADA (León)



con el artículo 42 de la Ley 3/2009, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, al estar **Ponferrada gestión urbanística, S.A.**, íntegramente participada por **el Ayuntamiento de Ponferrada**

## 2) Identificación de las entidades participantes.

**Sociedad cedente: PONFERRADA GESTIÓN URBANÍSTICA, S.A.**, constituida en escritura autorizada en Ponferrada el día treinta y uno de octubre de dos mil, por el Notario que fue de dicha residencia, don José-Antonio de la Cruz Calderón, con el número 2.555 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de León, Tomo 922, Folio 12, Hoja LE-11.884, Inscripción 1º, en fecha 5 de diciembre de 2000. Está domiciliada en 24401-Ponferrada (León), plaza del Ayuntamiento, número 1. NIF: A24423774. Su constitución se inició mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Ponferrada en la sesión celebrada el día 28 de julio de 2000, que acordó iniciar expediente para constituir una Sociedad mercantil con capital íntegramente municipal para la urbanización en ejecución del planeamiento y la gestión del suelo municipal en la forma autorizada por el artículo 85.3.c) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local. Concluido el trámite de información pública, el Pleno del Ayuntamiento de Ponferrada, en sesión del día tres de octubre de dos mil, acordó aprobar definitivamente la Memoria, constituir una Sociedad Anónima con la denominación de "PONFERRADA GESTIÓN URBANÍSTICA, S.A.", aprobar los Estatutos de la Sociedad, suscribir y desembolsar en su totalidad el Capital Social, por importe de 60.110,00 euros.

Por la junta universal de 29 de junio de 2001, con la asistencia de todos los miembros de la Corporación Municipal, se adoptó el acuerdo de aumentar el capital social en 240.440,00 euros, suscrito en su totalidad por el socio único, ayuntamiento de Ponferrada, quien desembolsó totalmente y en metálico dicho importe.





Por acuerdo de la junta celebrada el 26 de septiembre de 2008, ejerciendo las funciones de Junta General el Pleno de la Corporación Municipal de Ponferrada, se acordó ampliar el capital social por importe de 16.089.578,25 euros, emitiendo al efecto 6.735 acciones de un valor nominal de cada una de ellas de 60,11 euros, con una prima de emisión cada una de ellas de 2.328,84 euros. Dicha ampliación de capital fue suscrita íntegramente por el Ayuntamiento de Ponferrada, transmitiendo al efecto a la mercantil Ponferrada Gestión Urbanística, S.A. terrenos de su propiedad.

Socio único: **Ayuntamiento de Ponferrada.**

Su órgano de administración quedó constituido por los miembros del Consejo de Administración que fueron nombrados en Junta General de fecha 20 de diciembre de 2019 y está formado por:

- D. Olegario Ramón Fernández
- D.ª María Isabel Fernández Rodríguez
- D. Pedro Fernández Robles
- D.ª Candelas Guevara Huidobro
- D. Manuel Barrio Álvarez

**Entidad cesionaria:** **AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA**, domiciliado en 24401-Ponferrada (León), plaza del Ayuntamiento, número 1. NIF: P2411800B. Actualmente su Alcalde-Presidente es don Olegario Ramón Fernández.

### 3).- Fecha a partir de la cual tendrá efectos contables la cesión.

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad, la fecha a partir de la cual la cesión tendrá efectos contables será la fecha de inscripción de la escritura de cesión global en el Registro Mercantil, momento en el que producirá su eficacia (Artículo 89.2 LME).

**4).- Información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio.**

La valoración de todos los activos y pasivos que integran la totalidad del patrimonio de la sociedad cedente, y que son objeto de transmisión en bloque a favor de un único cesionario, **Ayuntamiento de Ponferrada**, se ha realizado atendiendo a los valores recogidos en el balance de la entidad cerrado a fecha treinta y uno de diciembre de dos mil veinte; documento que se adjunta a este proyecto como **Anexo I**. Ajustando el valor de los terrenos urbanizados "Plan Parcial del Sector S-3", hoy Barrio de la Rosaleda (Nº de parcela: C-04.1, E-04.1, E-04.2, E-04.3, E-04.4 y C-06), que podemos considerar como edificables, al valor estimado por el Informe de Valoración emitido por la sección de URBANISMO – SERVICIO DE ARQUITECTURA del Ayuntamiento de Ponferrada de fecha 28 de abril de 2021, documento que se adjunta a este proyecto como **Anexo II**, llevando su diferencia contra la cuenta de reservas voluntarias.

Valoración del activo: 32.755.156,05 euros.


Valoración del pasivo: 12.251.746,83 euros.

Lo que motiva que el patrimonio neto sea positivo en 20.503.409,22 euros.

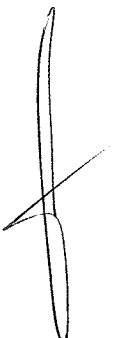
Los principales acreedores son el propio Ayuntamiento de Ponferrada por importe de 6.250.321,05 euros y los acreedores reconocidos en la escritura de ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 2008, según el título por el que el Ayuntamiento de Ponferrada poseía las fincas aportadas, éste debía ejecutar una serie de obras de urbanización, para las que se estimó un coste de 5.998.653,45 euros, reconociendo contablemente dicho importe como "acreedores obras Compostilla".

Los créditos del Ayuntamiento de Ponferrada se extinguirán por confusión de acreedor y deudor (artículos 1156 y 1192 del Código Civil), al tiempo que como cesionario, adquirirá la obligación de pago de los acreedores de la cedente.

## 5).- La contraprestación a recibir por la sociedad.

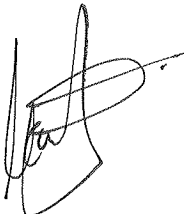


La cesión global que este Proyecto describe y propone se realizará mediante la adjudicación a la entidad cesionaria, **Ayuntamiento de Ponferrada**, de todos los activos y pasivos de la sociedad cedente, entidad íntegramente participada por la entidad cesionaria. Consecuentemente, la sociedad cedente quedará disuelta y extinguida sin liquidación.




Al ser la entidad cesionaria el socio único de la sociedad cedente, no habrá contraprestación alguna, ya que la entidad que está obligada a pagar la contraprestación es la misma que tiene el derecho a recibirla.

## 6).- Consecuencias de la cesión sobre el empleo.



La Disposición Adicional primera de la Ley 3/2009 sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles señala que, en supuestos como el presente, serán de aplicación las previsiones recogidas en el artículo 44 del texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo.



El artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores establece que el cambio de titularidad de una empresa no extinguirá por sí misma la relación laboral, quedando el nuevo empresario subrogado en los derechos y obligaciones laborales y de la Seguridad Social del anterior, y en cuantas obligaciones en materia de protección social complementaria hubiere adquirido la cedente. La cedente y el cesionario informarán a los respectivos representantes legales de

sus trabajadores, o en su defecto a los trabajadores que pudieran resultar afectados por la cesión, de los siguientes extremos:

- a) Fecha prevista de la cesión global.
- b) Motivos de la misma.
- c) Consecuencias jurídicas, económicas y sociales para los trabajadores.
- d) Medidas previstas respecto de los trabajadores, en su caso.

Cedente y cesionario proporcionarán esta información al tiempo de publicarse la convocatoria de la Junta General y Pleno que han de adoptar los respectivos acuerdos.

Teniendo en cuenta que la sociedad cedente no tiene trabajadores no se producirá ningún efecto sobre el empleo.

#### **6).- Depósito en el Registro Mercantil:**

Un ejemplar del presente proyecto de cesión global se presentará para su depósito en el Registro Mercantil de León, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 85.2 LME.

De conformidad con lo establecido en el artículo 85 de la LME, los miembros del Consejo de Administración de la sociedad **Ponferrada gestión urbanística, S.A.**, suscriben el presente proyecto, firmado a continuación, en Ponferrada, a 8 de junio de 2021.

  
Fdo.: D. Olegario Ramón Fernández

  
Fdo.: D.ª María Isabel Fernández Rodríguez

  
Fdo.: D. Pedro Fernández Robles

*Baja por incapacidad laboral.*  
Fdo.: D.ª Candelas Guevara Huidobro

  
Fdo.: D. Manuel Barrio Álvarez

Domicilio Social:  
Plaza Ayuntamiento, 1



## Balance de Situación

Empresa: PONFERRADA GESTION URBANISTICA, S.A.

Período: de Enero a Diciembre 2020

Activo	2020
--------	------

<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>32.755.156,05</b>
I. Existencias	32.741.632,31
311 MATERIAS PRIMAS B	32.741.632,31
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cob.	895,19
1. Clientes ventas y prestación de servicios	0
3. Otros deudores	895,19
470 HP, DEUDORA DIVERSOS CONCEPTOS	895,19
VI. Efectivo y otros activos líquidos equival.	12.628,55
572 BCOS E INS.CRÉD. C/C VIS.,EURO	12.628,55
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>32.755.156,05</b>

Domicilio Social:  
Plaza Ayuntamiento, 1

24400 PONFERRADA (León)

## Balance de Situación

Empresa: PONFERRADA GESTION URBANISTICA, S.A.

Período: de Enero a Diciembre 2020

Pasivo	2020
--------	------

<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>20.503.409,22</b>
A-1) Fondos propios	20.503.409,22
I. Capital	705.390,85
1. Capital escriturado	705.390,85
100 CAPITAL SOCIAL	705.390,85
II. Prima de emisión	15.684.737,40
110 PRIMA DE EMISIÓN O ASUNCIÓN	15.684.737,40
III. Reservas	5.211.582,39
112 RESERVA LEGAL	141.078,17
113 RESERVAS VOLUNTARIAS	5.070.504,22
V. Resultados de ejercicios anteriores	-1.025.902,33
121 RDOS NEGATIVOS EJS. ANTERIORES	-1.025.902,33
VII. Resultado del ejercicio	-72.399,09
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.500,00</b>
II. Deudas a largo plazo	1.500,00
3. Otras deudas a largo plazo	1.500,00
180 FIANZAS RECIBIDAS A LARGO PLAZ	1.500,00
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>12.250.246,83</b>
II. Deudas a corto plazo	6.184.108,66
3. Otras deudas a corto plazo	6.184.108,66
526 DIVIDENDO ACTIVO A PAGAR	6.184.108,66
IV. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	6.066.138,17
2. Otros acreedores	6.066.138,17
410 ACREEDORES POR PRESTACIONES DE	6.066.133,14
475 HP, ACREED. CONCEPTOS FISCALES	5,03
<b>T O T A L PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>32.755.156,05</b>





## Sumas y saldos.

Empresa: PONFERRADA GESTION URBANISTICA, S.A.

Período: de Enero 2020 a Diciembre 2020

Cuenta	Descripción	Acumulados	
		Saldo deudor	Saldo acreedor
10000000	CAPITAL ORDINARIO	0	705.390,85
11000000	PRIMA DE EMISIÓN AMP.CAPITAL	0	15.684.737,40
11200000	RESERVA LEGAL	0	141.078,17
11300000	RESERVAS VOLUNTARIAS	0	5.347.530,27
11372008	RESERVAS VOLUNTARIAS 2008	178.591,78	0
11372009	RESERVAS VOLUNTARIAS 2009	98.434,27	0
12102010	RESULTADO NEGATIVO 2010	183.426,86	0
12102011	RESULTADO NEGATIVO 2011	87.944,57	0
12102012	RESULTADO NEGATIVO 2012	68.161,22	0
12102013	RESULTADO NEGATIVO 2013	127.702,55	0
12102014	RESULTADO NEGATIVO 2014	63.867,27	0
12102015	RESULTADO NEGATIVO 2015	94.301,85	0
12102018	RESULTADO NEGATIVO 2018	102.772,19	0
12102019	RESULTADO NEGATIVO 2019	297.725,82	0
12900000	RESULTADO DEL EJERCICIO	72.399,09	
18000001	FIANZA ALQUILER "CIUDEN"	0	1.500,00
31100001	TERRENOS PAU-1	3.852.602,41	0
31100002	FINCA 37976 LG TORALIN	15.419.081,50	0
31100003	FINCA 41117 LG COMPOSTILLA	2.400.894,75	0
31100004	FINCA 23501 LG COMPOSTILLA	2.790.293,60	0
31100005	FINCA 41113 LG COMPOSTILLA	1.478.760,05	0
31100006	SOLAR ANTIGUO CENTRO COMERCIAL	6.800.000,00	0
41000002	DESPACHO ABACO, S.A.P.	0	1.267,30
41000033	AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA	0	66.212,39
41000165	ACREEDOR OBRAS COMPOSTILLA	0	5.998.653,45
47002020	IVA A DEVOLVER 2020	895,19	0
47510000	HACIEND.PUBL.ACRED.RETEN PRAC	0	5,03
52600001	DIVIDENDO ACTIVO A PAGAR AYTO.	0	6.184.108,66
57200002	UNICAJA 33156577	12.628,55	0
<b>Total nivel</b>		<b>34.130.483,52</b>	<b>34.130.483,52</b>

Domicilio Social:  
Plaza Ayuntamiento, 1

24400 PONFERRADA (León)



# Informe de valoración.

Ayuntamiento de Ponferrada.  
Plaza del Ayuntamiento s/n  
24400 Ponferrada.

## 1. Objeto del documento y apreciaciones iniciales.

El objeto de este documento es el establecimiento del valor de mercado de un conjunto de predios urbanos, sitios en el barrio de la Rosaleda del municipio de Ponferrada. Dichas fincas se corresponden en concreto con las siguientes parcelas catastrales:

Referencia Catastral	Clase	Superficie Suelo
6847902 PH9164N 0001 FY	Urba no	1.994 m <sup>2</sup>
6145903 PH9164N 0001 MY	Urba no	2.731 m <sup>2</sup>
6145904 PH9164N 0001 OY	Urba no	2.795 m <sup>2</sup>
6145905 PH9164N 0001 KY	Urba no	2.354 m <sup>2</sup>
6145902 PH9164N 0001 FY	Urba no	2.869 m <sup>2</sup>
6647601 PH9164N 0001 OY	Urba no	2.334 m <sup>2</sup>

En búsqueda de la mayor claridad posible del presente documento y dado que ninguno de los mencionados predios cuenta con inmuebles construidos dentro de la propia finca, podemos referirnos a estos exclusivamente por los siete primeros dígitos de su referencia catastral, dado que son precisamente estos los que identifican las parcelas de manera individual.

### Advertencia:

Las superficies consignadas a los predios objeto de la presente valoración por el planeamiento urbanístico municipal no coinciden exactamente con las obrantes en el Catastro Inmobiliario.

En vista de lo anterior y debido al establecimiento de un sistema de coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, a través de la reforma operada en la Ley Hipotecaria y en la Ley del Catastro Inmobiliario por el Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, podemos suponer que la superficie registral tampoco coincidirá con la consignada en el Planeamiento, lo que hace necesaria la comprobación y subsanación de tales diferencias con carácter previo a la realización de cualquier negocio jurídico.

En cualquier caso, la presente valoración se atenderá a las superficies obrantes en el Catastro Inmobiliario que deberían coincidir, fruto del mencionado sistema de coordinación con las del Registro de la Propiedad, participando estas por tanto del principio de fe pública registral, por lo que prevalecen sobre las superficies proporcionadas por el Planeamiento.



## **2. Normativa de aplicación.**

---

Los métodos y criterios de valoración de bienes inmuebles son establecidos fundamentalmente por un conjunto de normas de carácter estatal, debido a la estrecha relación que esta materia tiene con el régimen jurídico de la propiedad.

Entre dichas normas destacan en primer lugar 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 Ley del Suelo), en la que se establecen entre otros criterios necesarios para la valoración las situaciones básicas de suelo, así como el método aplicable en función de cada situación.

En segundo lugar, destaca el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante Reglamento de valoraciones), en el que se establecen un conjunto de criterios generales para la valoración, abordándose además pormenorizadamente cada método de valoración y su modo de aplicación.

En tercer lugar, la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (en adelante Orden Eco), en la que se establecen un conjunto de criterios necesarios principalmente para la aplicación del método de comparación.

Además de las normas anteriores, ciertos elementos tangenciales de la valoración se regulan en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (en adelante Ley de Catastro Inmobiliario) y el Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (en adelante Ley Hipotecaria), que tienen la condición de normas subsidiarias o informadoras de las anteriores.

## **3. Situación básica del suelo y criterios para su valoración.**

---

Todos los predios objeto de la presente valoración se encuentran en situación básica del suelo urbanizado, a tenor de lo establecido en el artículo 21 de la Ley del suelo, ya que se encuentran legalmente integradas dentro de la malla urbana del municipio de Ponferrada, estando este conformado por la red de viales, dotaciones y parcelas propia del municipio.

Este hecho implica, a tenor de lo establecido en el artículo 3 del Reglamento de valoraciones, que su urbanización ha sido materializada en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación urbanística, contando por tanto con las infraestructuras y servicios necesarios para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones previstos por dicha ordenación, o poder llegar a contar con



# Informe de valoración.

Ayuntamiento de Ponferrada.  
Plaza del Ayuntamiento s/n  
24400 Ponferrada.

ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistente.

Tal consideración a efecto de la valoración conlleva suponer que las obras de urbanización han concluido, habiéndose realizado la correspondiente recepción de las misma por parte de la Administración, no teniendo dichas parcelas por tanto cargas ni deberes pendientes relacionados con las obras de edificación.

La recepción de la urbanización conlleva la adquisición de la facultad de edificar en el mencionado predio, no habiéndose ejercitado tal facultad en los predios objeto de la presente valoración, encontrándose estos por tanto vacantes de edificación.

En concreto el artículo 37.1 de la Ley del suelo y los artículos 19.1 y 2 del Reglamento de valoraciones abordan específicamente el procedimiento de aquellos predios en situación básica de suelo urbanizado, que se encuentran sin edificar.

Los dos primeros artículos (arts. 37.1 y 19.1) establecen con similar redacción que, para la valoración de suelos vacantes (es decir sin edificación) se considerará el uso y edificabilidad de referencia atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, si se dispone de esta.

Para la obtención del valor de mercado de dichos suelos por tanto se deberá aplicar a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinando por el método residual estático, siendo posible descontar de la cantidad resultante, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendiente para poder realizar la edificabilidad prevista, no existiendo en nuestro caso concreto indiciariamente dichas cargas.

En síntesis, el contenido de los anteriores artículos puede reformularse matemáticamente de la siguiente manera: Valor mercado = Valor de repercusión · edificabilidad (de cada uso).

## Advertencia:

La edificabilidad de una parcela corresponde a la relación entre los metros cuadrados que se pueden construir o metros cuadrados edificables, de manera gráfica denominados generalmente como metros cuadrados «techo», con los metros cuadrados de superficie de dicha parcela, denominados generalmente como metros cuadrados «suelo».

En vista de lo anterior, los datos de edificabilidad proporcionados han de ser reinterpretados, dado que bajo dicha nomenclatura aparecen los denominados metros cuadrados «techo» y no propiamente la edificabilidad, siendo esta en realidad la expresada en la siguiente tabla:

Ref.	Superficie	Superficie	Edificabilid
------	------------	------------	--------------

Catastral	Suelo	Techo	ad
6847902	1.994 m <sup>2</sup>	7.151 m <sup>2</sup>	3,59
6145903	2.731 m <sup>2</sup>	9.070 m <sup>2</sup>	3,32
6145904	2.795 m <sup>2</sup>	9.156 m <sup>2</sup>	3,27
6145905	2.354 m <sup>2</sup>	7.768 m <sup>2</sup>	3,30
6145902	2.869 m <sup>2</sup>	9.552 m <sup>2</sup>	3,33
6647601	2.334 m <sup>2</sup>	11.088 m <sup>2</sup>	4,75

La edificabilidad se configura así, como un coeficiente adimensional, dado que en este se comparan metros cuadrados con metros cuadrados, representando el mismo el potencial constructivo de un determinado suelo.

#### 4. Método de Valoración.

Como hemos apuntado, las disposiciones legales, especialmente el artículo 19.1 del Reglamento de valoración, establece la obligatoriedad de obtener el Valor de repercusión del suelo ( $V_{RS}$ ) a través del método residual estático.

Este método consiste en la obtención del Valor de repercusión del suelo mediante la destilación de este valor del Valor de mercado o Valor de venta del producto inmobiliario final, compuesto por el conjunto de la edificación y el suelo.

##### Método residual estático.

El artículo 22 del Reglamento de valoraciones se dedica a la explicación pormenorizada de este método, que de manera simplificada puede resumirse a través de la siguiente fórmula:  $V_{RS} = (V_V/K) - V_C$

Donde:

- $V_{RS}$  representa el Valor de repercusión del suelo correspondiente a cada uso establecido por el planeamiento, en euros por metro cuadrado de edificación.
- $V_V$  representa el Valor de venta de cada metro cuadrado de edificación por uso, del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
- $K$  representa el coeficiente de mercado, que recoge, entre otros factores, el beneficio y algunos de los gastos generales (como la comercialización) que no se encuentran contemplados dentro del valor de la construcción que las operaciones inmobiliarias pueden conllevar.

Con carácter general dicho coeficiente  $K$ , asume un valor de 1,40 aunque en



# Informe de valoración.

Ayuntamiento de Ponferrada.  
Plaza del Ayuntamiento s/n  
24400 Ponferrada.

función de determinados criterios recogidos en el reglamento de valoraciones puede ser reducido a 1,20 o aumentado a 1,50.

- $V_c$  representa el valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable, obteniéndose este de la suma de los costes de la ejecución material, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, además de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

En resumen, vemos como para poder ejecutar el método residual estático necesitamos obtener el Valor en Venta o de mercado de un inmueble (suelo más construcción), para lo que se hace necesario realizar un estudio de mercado significativo, lo que no es otra cosa que la aplicación a la valoración del método de comparación.

## Método de comparación.

El método es el método de valoración más utilizado y consiste en valorar un bien inmueble mediante su comparación con otros similares cuyo valor sea conocido, obteniendo con ello el valor unitario de metro cuadrado del inmueble a valorar.

A este respecto el artículo 24 del Reglamento de valoraciones establece el procedimiento y requisitos de aplicación de este método, de entre los que destaca sobre los demás la fijación de un número mínimo de muestras (al menos seis) para poder considerar que existe un conjunto estadísticamente significativo de testigos.

Siendo posible, en caso de no poder reunir este conjunto mínimo de muestras comparables acudir a la homogeneización de testigos similares en función de unos elementos básicos de equivalencia, entre los que destacan la localización, el uso, la tipología, la superficie, la antigüedad o el estado de conservación.

Con la intención por tanto de encontrar que conjunto de testigos serían por tanto comparables con el nuestro, es necesario con carácter previo definir las características de un testigo inicial (muestra 0), que se correspondería con el producto inmobiliario que se podría edificar en nuestras parcelas vacantes.

Las características de dicho testigo inicial (muestra 0) se corresponderían con las del siguiente cuadro:

Testigo inicial (Mo)	Características.
Localización	Distrito urbano 2, sección 16 o 17.
Uso	Residencial.
Tipología	Manzana Cerrada/Abierta.
Superficie	120 m <sup>2</sup> con 3 Habitaciones, 2 Baños y Garaje.

Antigüedad	2021 (nuevo).
Conservación	Buena (nuevo).

Se considerarán además incluidas otras características comunes a la muestra o, como son la existencia al menos de los anejos de plaza de garaje y trastero, así como la existencia en el edificio de ascensor y la materialización de la edificación en calidades constructivas sencillas, siendo excluidas del estudio de comparables aquellas muestras que no presenten dichas características comunes.

### Advertencia:

Nótese que la superficie del testigo inicial responde a dividir el número de viviendas proporcionado por el planeamiento para cada una de las parcelas objeto de la presente valoración entre los metros cuadrados «techo», como se muestra en el siguiente cuadro:

Ref. Catastral	Superficie Techo	Viviendas	Superficie
6847902	7.151 m <sup>2</sup>	58	123,3 m <sup>2</sup>
6145903	9.070 m <sup>2</sup>	75	120,9 m <sup>2</sup>
6145904	9.156 m <sup>2</sup>	76	120,5 m <sup>2</sup>
6145905	7.768 m <sup>2</sup>	64	121,4 m <sup>2</sup>
6145902	9.552 m <sup>2</sup>	79	120,9 m <sup>2</sup>
6647601	11.088 m <sup>2</sup>	92	120,5 m <sup>2</sup>
media	53.785 m <sup>2</sup>	444	121,1 m <sup>2</sup>

### Muestras comparables.

Una vez establecido el testigo inicial podemos realizar un estudio de mercado de los precios de venta de inmuebles de similares características en la zona, obteniendo así la siguiente tabla:

Muestra	Precio	Superficie (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Habitaciones	Baños	Garaje	Piso	Año
M1	158.000 €	140 / 96	3	2	2	5º	2007



## Informe de valoración.

Ayuntamiento de Ponferrada.  
Plaza del Ayuntamiento s/n  
24400 Ponferrada.

M2	137.000 €	100 / 94	3	2	1	6 0	20 08
M3	190.000 €	120 / 113	3	2	1	3 0	20 08
M4	90.000 €	90 / -	3	2	1	12 0	20 08
M5	113.600 €	113 / 90	3	2	1	8 0	20 10
M6	135.000 €	110 / 95	3	2	1	3 0	20 07
M7	155.000 €	115 / 95	3	2	1	2 0	20 06
M8	124.000 €	116 / 87	3	2	1	2 0	20 06
M9	135.000 €	93 / 90	3	3	1	2 0	20 06
M10	134.000 €	117 / -	3	2	1	3 0	20 07
M11	155.000 €	88 / -	3	2	1	8 0	20 06
M12	135.000 €	120 / 106	3	2	1	2 0	20 07
M13	160.000 €	110 / 94	3	2	2	8 0	20 07
M14	165.000 €	132 / 101	3	2	1	3 0	20 06
M15	137.000 €	96 / -	3	2	1	3 0	20 06
M16	177.000 €	138 / 132	3	2	0	v	20 20
M17	130.000 €	101 / 92	3	2	0	v	20 20
M18	165.000 €	130 / 114	3	2	1	8 0	20 10
M19	178.000 €	130 / 114	3	2	1	8 0	20 10
M20	165.000 €	130 / 117	3	2	1	7 <sup>0</sup>	20 09

### 5. Etapas para el cálculo I (Método de Comparación).

Una vez realizadas las hipótesis de nuestra muestra tipo y seleccionadas las muestras de nuestro estudio de mercado, podemos iniciar la búsqueda del valor de mercado ( $V_M$ ) que será simplemente el precio al que podría venderse el inmueble mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación.

Para obtener este valor es necesario en primer lugar obtener el valor de mercado unitario de la muestra tipo, en euros por metro cuadrado construido para a partir de este, posteriormente por el método residual estático destilar el valor de repercusión del suelo y así obtener finalmente el valor de mercado de

esta último.

### **Paso 01 – Eliminación por análisis individualizado.**

Del estudio de mercado realizado se han excluido por no comparables algunos testigos atendiendo a los siguientes criterios:

**Superficie notablemente diferente:** se ha establecido que serán eliminados aquellos testigos cuya superficie difiera más de un 25 por ciento de la muestra tipo, quedando por tanto fuera de la muestra aquellos testigos que se encuentren por debajo de los 91 m<sup>2</sup> y por encima de 150 m<sup>2</sup>, eliminándose fruto de este criterio las muestras 4 y 11.

**Estado de conservación:** se ha establecido que serán eliminados aquellos testigos cuyo estado de conservación sea diferente a «normal», aunque dada la homogeneidad de las muestras no se ha eliminado ningún testigo fruto de la aplicación de este criterio.

**Antigüedad:** se ha establecido que serán eliminados aquellos testigos cuya antigüedad difiera más de quince años con respecto a la muestra tipo, aunque dada la homogeneidad de las muestras no se ha eliminado ningún testigo fruto de la aplicación de este criterio.

**Atributos:** se ha establecido que serán eliminados aquellos testigos cuyas características intrínsecas sean notablemente diferentes de las de la muestra tipo, como son la ausencia de ascensor o anejos (garaje y trastero), o presenten una ratio menor a de un baño cada dos habitaciones, lo que podríamos considerar una depreciación funcional difícilmente subsanable.

De igual modo, dada la homogeneidad de las muestras se han eliminado aquellos testigos en cuya configuración arquitectónica no se corresponda con la establecida para la muestra tipo (3 habitaciones), eliminándose fruto de este criterio las muestras 16 y 17.

Fruto de la aplicación de estos criterios de eliminación el conjunto de testigos se ha visto reducido a dieciséis muestras suficientemente comparables, pudiendo considerarse este grupo como una muestra significativa, a tenor de lo establecido en el artículo 24 del Reglamento de valoraciones.

Muestra	Precio	Superficie	Hab	Baño	Garaje	Piso	Año
M1	158.000 €	140 / 96	3	2	2	5 º	20 07
M2	137.000 €	100 m <sup>2</sup>	3	2	1	6 º	20 08
M3	190.000 €	120 m <sup>2</sup>	3	2	1	3 º	20 08
M5	113.600	113 m <sup>2</sup>	3	2	1	8	20



## Informe de valoración.

Ayuntamiento de Ponferrada.  
Plaza del Ayuntamiento s/n  
24400 Ponferrada.

	€					0	10
M6	135.000	110 m2	3	2	1	3	20
	€					0	07
M7	155.000	115 m2	3	2	1	2	20
	€					0	06
M8	124.000	116 m2	3	2	1	2	20
	€					0	06
M9	135.000	93 / 90	3	3	1	2	20
	€					0	06
M10	134.000	117 m2	3	2	1	3	20
	€					0	07
M12	135.000	120 m2	3	2	1	2	20
	€					0	07
M13	160.000	110 / 94	3	2	2	8	20
	€					0	07
M14	165.000	132 m2	3	2	1	3	20
	€					0	06
M15	137.000	96 m2	3	2	1	3	20
	€					0	06
M18	165.000	130 m2	3	2	1	8	20
	€					0	10
M19	178.000	130 m2	3	2	1	8	20
	€					0	10
M20	165.00	130 m2	3	2	1	7 <sup>0</sup>	20
	o €						09

### Paso 02 – Eliminación de valores extremos.

Otro modo de reducir la muestra, consiste en eliminar aquellas muestras cuyo valor por metro cuadrado se desvíe considerablemente de la media aritmética del conjunto, al considerar que estos no son representativos de un colectivo homogéneo, siendo por tanto valores atípicos.

A este respecto podemos establecer como criterio de eliminación aquellos valores que difiera más del 20 por ciento de la media, suponiendo por tanto que el 80 por ciento restante se configura como un conjunto lo suficientemente homogéneo.

Aunque para poder trabajar con dichos valores es necesario previamente igualar todos ellos a la misma «unidad», siendo necesario por tanto trabajar con el precio por metro cuadrado.

Además, en relación con lo anterior, es necesario con carácter previo reducir también los precios mostrados en nuestro estudio de mercado, ya que estos proceden en su totalidad de ofertas y no de operaciones registrales efectivamente realizadas, por lo que es necesario contemplar cierto margen de negociación entre el comprador y el vendedor.

El rango de negociación posible entre el comprador y el vendedor queda



establecido en el artículo 24.1 del Reglamento de valoraciones, en el que se establece un coeficiente de reducción entre el 0,7 y el 1,0 siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada.

A este respecto podemos atenernos a los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística respecto a las operaciones realizadas durante el año 2020, en el que se refleja un descenso interanual mayor al 10 por ciento, quedando con ello justificada la aplicación de cierta reducción entre la oferta y la compraventa efectivamente registrada.

En vista de lo anterior, el margen de reducción que representa la mencionada negociación entre el comprador y el vendedor en vista de la experiencia profesional podrá ser establecido en torno al 8 por ciento, límite por otro lado que cumple con el principio de prudencia que establece para toda valoración inmobiliaria la Orden Eco.

En vista de las operaciones necesarias nuestro cuadro de muestras quedará de la siguiente manera:

Muestra	Precio	Superficie	Unitario Oferta	Unitario corregido
M1	158.000 €	140 m <sup>2</sup>	1.129 €	1.039 €
M2	137.000 €	100 m <sup>2</sup>	1.370 €	1.260 €
M3	190.000 €	120 m <sup>2</sup>	1.583 €	1.456 €
M4	90.000 €	90 m <sup>2</sup>	1.000 €	920 €
M5	113.600 €	113 m <sup>2</sup>	1.005 €	925 €
M6	135.000 €	110 m <sup>2</sup>	1.227 €	1.129 €
M7	155.000 €	115 m <sup>2</sup>	1.348 €	1.240 €
M8	124.000 €	116 m <sup>2</sup>	1.069 €	983 €
M9	135.000 €	93 m <sup>2</sup>	1.452 €	1.336 €
M10	134.000 €	117 m <sup>2</sup>	1.145 €	1.053 €
M11	155.000 €	88 m <sup>2</sup>	1.761 €	1.620 €
M12	135.000 €	120 m <sup>2</sup>	1.125 €	1.035 €
M13	160.000 €	110 m <sup>2</sup>	1.455 €	1.339 €
M14	165.000 €	132 m <sup>2</sup>	1.250 €	1.150 €
M15	137.000 €	96 m <sup>2</sup>	1.427 €	1.313 €



## Informe de valoración.

Ayuntamiento de Ponferrada.  
Plaza del Ayuntamiento s/n  
24400 Ponferrada.

M16	177.000 €	138 m <sup>2</sup>	1.283 €	1.180 €
M17	130.000 €	101 m <sup>2</sup>	1.287 €	1.184 €
M18	165.000 €	130 m <sup>2</sup>	1.269 €	1.167 €
M19	178.000 €	130 m <sup>2</sup>	1.369 €	1.259 €
M20	165.00 o €	130 m <sup>2</sup>	1.269 €	1.167 €
$\Sigma_M$				23.757 €

Fruto de las operaciones mencionadas nos encontramos con que la media aritmética del total de muestras es de 1.187,85 €/m<sup>2</sup> debiendo ser eliminadas por tanto aquellas muestras que se encuentren por debajo de los 950,29 €/m<sup>2</sup> y por encima de los 1.425,43 €/m<sup>2</sup>, reduciéndose con ello los testigos de la muestra a 16 elementos, encontrándonos con los siguientes dados:

La media total es: 1.187,85 €/m<sup>2</sup>.

La media de la eliminación individualizada es: 1.164,58 €/m<sup>2</sup>.

La media de la eliminación por extremos es: 1.177,26 €/m<sup>2</sup>.

### Paso 03 – Elección de muestras válidas.

Como vemos, las medias aritméticas de ambos procedimientos de eliminación no difieren considerablemente, por lo que nos encontramos ante un conjunto de muestras bastante homogéneas.

Dicha homogeneidad queda patente en el hecho de que si, en la eliminación de valores extremos, reducimos la desviación de la media aceptable al 15 por ciento, podríamos conservar del conjunto de muestras 15 testigos y si reducimos dicha desviación al 10 por ciento aún conservaríamos 9 testigos.

Utilizando ambos sistemas de eliminación, aún mantendríamos 14 testigos del conjunto de muestras inicial.

Aunque en los casos en los que las muestras tomadas son considerablemente heterogéneas entre sí sea recomendable optar únicamente por realizar un tipo de eliminación para que el tamaño del conjunto de muestras resultante sea suficiente para obtener un nivel de confianza aceptable, aquí nos encontramos con que de entre las 20 muestras del conjunto inicial, tras realizar los dos tipos de eliminación, nos quedan todavía 14 testigos que consideramos suficientes para continuar con la valoración, como podemos apreciar en el siguiente cuadro:

Muestra	Superficie	Valor Unitario	Eliminación 1	Eliminación 2
M1	140 m <sup>2</sup>	1.039 €		
M2	100 m <sup>2</sup>	1.260 €		

M3	120 m <sup>2</sup>	1.456 €		√
M4	90 m <sup>2</sup>	920 €	√	√
M5	113 m <sup>2</sup>	925 €		√
M6	110 m <sup>2</sup>	1.129 €		
M7	115 m <sup>2</sup>	1.240 €		
M8	116 m <sup>2</sup>	983 €		
M9	93 m <sup>2</sup>	1.336 €		
M10	117 m <sup>2</sup>	1.053 €		
M11	88 m <sup>2</sup>	1.620 €	√	√
M12	120 m <sup>2</sup>	1.035 €		
M13	110 m <sup>2</sup>	1.339 €		
M14	132 m <sup>2</sup>	1.150 €		
M15	96 m <sup>2</sup>	1.313 €		
M16	138 m <sup>2</sup>	1.180 €	√	
M17	101 m <sup>2</sup>	1.184 €	√	
M18	130 m <sup>2</sup>	1.167 €		
M19	130 m <sup>2</sup>	1.259 €		
M20	130 m <sup>2</sup>	1.167 €		

#### **Paso 04 – Homogeneización de la muestra.**

Una vez realizada la eliminación individual y por valores extremos, podemos ahora proceder con la homogeneización de aquellos elementos básicos de equivalencia de las muestras que nos permitan agrupar los valores de mercado de estas lo máximo posible al valor de nuestra muestra tipo, que es precisamente el valor que tratamos de obtener.

Con la homogeneización se disminuye la desviación típica de la muestra de comparables y el intervalo de aceptación, con el que se determina la fiabilidad y calidad de la valoración.

A este respecto algunas sociedades de tasación han elaborado unos varemos con coeficientes de homogeneización parciales para cada elemento de la muestra, aunque estos coeficientes pueden ser establecidos por cada valorador siguiendo dos consideraciones fundamentales.

Se establece por un lado que se deben eliminar los comparables cuyo coeficiente de homogeneización sea superior a 1,20, salvo que la muestra se reduzca mucho al mismo tiempo que se establece por otro lado la poca idoneidad de homogeneizar variables discretas, como son el número de baños, de habitaciones o la altura.

Esto se debe en primer lugar a que el valor de dichos elementos es subjetiva y depende en buena parte del comprador, ya que nada justifica que una vivienda es mejor por estar situada a una determinada altura.

En segundo lugar, se debe también a que la homogeneización de estas



## Informe de valoración.

Ayuntamiento de Ponferrada.  
Plaza del Ayuntamiento s/n  
24400 Ponferrada.

variables puede dar lugar a una redundancia en los coeficientes de homogeneización, dado que algunos de estos elementos, como que el inmueble tenga más habitaciones o la existencia de más baños, ya se encuentra reconocido intrínsecamente dentro de las diferencias de superficie que será objeto de su propia homogeneización.

Un caso particular es el de los garajes, ya que estos son elementos anejos a la vivienda que no están contemplados en su superficie. Si bien se deben eliminar aquellos testigos que no dispongan de estos por considerar dichas muestras como no comparables, se ha de contemplar de algún modo el incremento de valor que supone tener más de una plaza de aparcamiento.

Con el fin de homogeneizar las muestras seleccionadas con nuestra muestra tipo, que únicamente presenta una plaza de garaje, será necesario descontar del Valor de venta del inmueble el incremento de valor originado en aquellos inmuebles que cuenten con más de una plaza de aparcamiento.

Para poder eliminar este incremento de valor por tanto debemos en primer lugar conocer el precio unitario de cada plaza de garaje, para lo que es necesario realizar un pequeño estudio de mercado de las plazas de garaje ofertadas en esta localización (Distrito urbano 2, sección 16 y 17).

Sin pretender ser exhaustivos el siguiente cuadro muestra diez muestras de garajes en el ámbito indicado, del que podemos obtener el precio medio de dicho atributo, con el fin de sustraer este de todos los bienes inmuebles que cuenten con más de una plaza de aparcamiento, como se muestra en el siguiente cuadro adjunto:

Muestra	Valor Oferta	Superficie	Valor Corregido	Valor Atributo
G1	4.100 €	12 m <sup>2</sup>	3.772 €	3.772 €
G2	4.400 €	12 m <sup>2</sup>	4.048 €	4.048 €
G3	7.800 €	26 m <sup>2</sup>	7.176 €	3.588 €
G4	4.100 €	28 m <sup>2</sup>	3.772 €	1.886 €
G5	7.900 €	26 m <sup>2</sup>	7.268 €	3.634 €
G6	8.200 €	26 m <sup>2</sup>	7.544 €	3.772 €
G7	3.000 €	11 m <sup>2</sup>	2.760 €	2.760 €
G8	9.000 €	28 m <sup>2</sup>	8.280 €	4.140 €
G9	8.000 €	26 m <sup>2</sup>	7.360 €	3.680 €
G10	9.000 €	28 m <sup>2</sup>	8.280 €	4.140 €
$\Sigma_{Mt}$				35.420 €

Fruto de las operaciones mencionadas nos encontramos con que la media aritmética del total de muestras es de 3.542 €/plaza.

Podemos establecer de manera abreviada la eliminación de aquellos testigos

cuya derivación de la media exceda del 15% por ciento de la media, suponiendo por tanto que el 85 por ciento restante se configura como un conjunto suficientemente homogéneo.

Serán por tanto eliminables aquellos testigos cuyo valor se encuentre por debajo de los 3.080,00 €/plaza y por encima de los 4.073,00 €/plaza, reduciéndose con ello los testigos de la muestra a 6 elementos, encontrándonos con los siguientes testigos:

Muestra	Valor Oferta	Superficie	Valor Corregido	Valor Atributo
G1	4.100 €	12 m <sup>2</sup>	3.772 €	3.772 €
G2	4.400 €	12 m <sup>2</sup>	4.048 €	4.048 €
G3	7.800 €	26 m <sup>2</sup>	7.176 €	3.588 €
G5	7.900 €	26 m <sup>2</sup>	7.268 €	3.634 €
G6	8.200 €	26 m <sup>2</sup>	7.544 €	3.772 €
G9	8.000 €	26 m <sup>2</sup>	7.360 €	3.680 €
$\Sigma_{Mt}$				22.494 €

Quedando la media tras la eliminación de los extremos en 3.749 €/plaza, una vez eliminadas las muestras cuya desviación supera el 15 por ciento de la media, siendo este valor el que se ha descontar de los testigos que cuenten con más de una plaza de aparcamiento.

Una vez identificado el incremento de valor debido a la existencia de una plaza de garaje extra, podemos proceder ahora a «ajustar» los Valores de venta de los testigos, igualándolos de este modo a un testigo que únicamente cuente con una plaza de aparcamiento, como muestra el siguiente cuadro:

Muestra	Oferta	Superficie	Valor Ajustado	Antigüedad
M1	158.000 €	140 m <sup>2</sup>	154.251 €	14
M2	137.000 €	100 m <sup>2</sup>	137.000 €	13
M6	135.000 €	110 m <sup>2</sup>	135.000 €	14
M7	155.000 €	115 m <sup>2</sup>	155.000 €	15
M8	124.000 €	116 m <sup>2</sup>	124.000 €	15
M9	135.000 €	93 m <sup>2</sup>	135.000 €	15
M10	134.000 €	117 m <sup>2</sup>	134.000 €	14
M12	135.000 €	120 m <sup>2</sup>	135.000 €	14
M13	160.000 €	110 m <sup>2</sup>	156.251 €	14



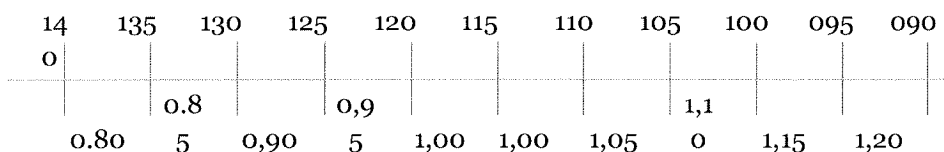
## Informe de valoración.

Ayuntamiento de Ponferrada.  
Plaza del Ayuntamiento s/n  
24400 Ponferrada.

	€			
M14	165.000 €	132 m <sup>2</sup>	165.000 €	15
M15	137.000 €	96 m <sup>2</sup>	137.000 €	15
M18	165.000 €	130 m <sup>2</sup>	165.000 €	11
M19	178.000 €	130 m <sup>2</sup>	178.000 €	11
M20	165.000 €	130 m <sup>2</sup>	165.000 €	12

Una vez igualados los atributos de los testigos podemos ahora pasar a homogeneizar el resto de variables, en especial la superficie y la antigüedad.

Para homogeneizar la superficie recurriremos al establecimiento de un conjunto de coeficientes, siguiendo el siguiente criterio: a mayor superficie del inmueble menor valor unitario de cada metro cuadrado del mismo, pudiendo por tanto establecer la siguiente tabla del coeficiente  $K_s$ .



En el caso de la homogeneización de la antigüedad hemos de recurrir a lo establecido en el anexo II del Reglamento de valoraciones, que establece los coeficientes correctores por antigüedad y estado de conservación.

En nuestro caso el estado de conservación es en todos los casos «normal» dada la reciente construcción de todos los testigos de la muestra, oscilando su antigüedad entre el 11 y el 15 por ciento.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación, considerándose a tal efecto los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración. En nuestro caso a día de hoy.

La vida útil del inmueble en cuestión se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III del Reglamento de valoraciones, que fija para los inmuebles de uso residencial una vida útil de 100 años.

De este modo el coeficiente corrector de la antigüedad ( $K_a$ ) se corresponderá con lo establecido en la siguiente tabla:

Vida útil agotada	Coefficiente Corrector.
11%	0,8411
12%	0,8272
13%	0,8135
14%	0,7998
15%	0,7863

Una vez definidos todos los coeficientes correctores podemos proceder a realizar la homogeneización completa de los testigos:

Muestra	V <sub>i</sub>	S	A	K <sub>s</sub>	K <sub>a</sub>	K <sub>T</sub>	V <sub>H</sub>
M1	1.102	140	14	0,8	0,7998	0,6398	705
M2	1.370	100	13	1,1	0,8135	0,8949	1.226
M6	1.227	110	14	1	0,7998	0,7998	982
M7	1.348	115	15	1	0,7863	0,7863	1.060
M8	1.069	116	15	1	0,7863	0,7863	841
M9	1.452	93	15	1,2	0,7863	0,9436	1.370
M10	1.145	117	14	1	0,7998	0,7998	916
M12	1.125	120	14	1	0,7998	0,7998	900
M13	1.420	110	14	1	0,7998	0,7998	1.136
M14	1.250	132	15	0,85	0,7863	0,6684	835
M15	1.427	96	15	1,15	0,7863	0,9042	1.290
M18	1.269	130	11	0,9	0,8411	0,7570	961
M19	1.369	130	11	0,9	0,8411	0,7570	1.036
M20	1.269	130	12	0,9	0,8272	0,7445	945
Σ	17.843	1.639					14.202
x	1.275						1.014

#### Paso 05 – Cálculo del valor tipo medio y la desviación típica.

Una vez homogeneizadas las muestras procedemos a la ejecución del cálculo estadístico para poder obtener el valor tipo medio y la desviación típica, ya que únicamente el cálculo de la media aritmética de los testigos no permite conocer la distribución o frecuencia de estos y decidir por tanto la calidad y fiabilidad del muestreo, así:

$$\sum V_H = 14.202$$

$$xV_H = 1.014$$

$$\sum V_H^2 = 14.861.958$$

$$xV_H^2 = 1.061.568,4$$

$$\delta = 180$$



## Informe de valoración.

Ayuntamiento de Ponferrada.  
Plaza del Ayuntamiento s/n  
24400 Ponferrada.

### Paso 06 – Coeficiente de Variación.

El coeficiente de variación (CV) es el cociente entre la desviación típica y la media aritmética, indicando si las muestras utilizadas son lo suficientemente representativas, o si el conjunto de testigos continúa sin ser lo suficientemente homogéneo, siendo necesario en ese caso reducirlo aún más.

En nuestro caso el coeficiente de variación (CV) es 0,18 → 18%

Normalmente el límite del coeficiente de variación (CV) se establece en el 10 por ciento, siendo actualmente para el objeto de nuestra valoración del 18 por ciento, por lo que es necesario reducir de nuevo el número de testigos.

### Paso 07 – Eliminación de muestra por extremos.

Debido a que ya hemos homogeneizado los valores iniciales de las muestras, ya no podemos estar seguros que su desviación con la media se deba a sus propias características intrínsecas o a nuestra injerencia a través de la homogeneización.

Por ello para reducir aún más la muestra únicamente podemos recurrir a la eliminación por los extremos (superior e inferior), dado que la diferencia con el límite de variación es alta (8%) parece que es posible eliminar dos o tres testigos por cada extremo.

Así podemos eliminar las muestras superiores y las inferiores, quedando el conjunto de muestras como aparece en el siguiente cuadro:

Muestra	V <sub>i</sub>	S	A	K <sub>s</sub>	K <sub>a</sub>	K <sub>T</sub>	V <sub>H</sub>
M6	1.227	110	14	1	0,7998	0,7998	982
M7	1.348	115	15	1	0,7863	0,7863	1.060
M10	1.145	117	14	1	0,7998	0,7998	916
M12	1.125	120	14	1	0,7998	0,7998	900
M13	1.420	110	14	1	0,7998	0,7998	1.136
M18	1.269	130	11	0,9	0,8411	0,7570	961
M19	1.369	130	11	0,9	0,8411	0,7570	1.036
M20	1.269	130	12	0,9	0,8272	0,7445	945
Σ	10.172	96					7.935
		2					
x	1.2						991,9
	72						



### **Paso 08 – Cálculo del valor tipo medio y la desviación típica (II).**

Realizamos para el nuevo conjunto de muestras de nuevo el cálculo estadístico para poder obtener el valor tipo medio y la desviación típica.

$$\begin{aligned}\sum V_H &= 7.935 \\ xV_H &= 991.9 \\ \sum V_H^2 &= 7.916.357 \\ xV_H^2 &= 989.545 \\ \delta &= 75\end{aligned}$$

En este caso el nuevo coeficiente de variación (CV) es 0,08 → 8%

Como vemos el nuevo conjunto presenta un coeficiente de variación (CV) de un 8 por ciento, siendo inferior al límite del coeficiente de variación establecido en 10 por ciento, lo que nos indica que tanto la homogeneización como las sucesivas reducciones nos han conducido a un resultado más preciso, siempre respetando los límites mínimos (6) de muestras establecido por el Reglamento de valoraciones. En nuestro caso tenemos 8 muestras.

### **Paso 09 – Cálculo de la equidad horizontal y vertical.**

Los estándares internacionales indican que debe medirse el grado de dispersión de las muestras para comprobar que se encuentran dentro de unos límites que garanticen una equidad extendida a todo el muestreo y a todas las propiedades.

Para ello en primer lugar hemos de proceder al cálculo de la equidad horizontal que es el cociente entre la desviación absoluta media y la mediana, fijando los estándares internacionales un límite para el coeficiente de dispersión (COD en inglés) de un 20 por ciento.

Por encima de este límite la valoración presenta un resultado excesivamente disperso y por tanto el requisito de equidad horizontal no se cumpliría.

Media na	Desviación absoluta
900	71,5
916	55,5
945	26,5
961	10,5
<b>971,5</b>	0
982	10,5
1036	64,5



## Informe de valoración.

Ayuntamiento de Ponferrada.  
Plaza del Ayuntamiento s/n  
24400 Ponferrada.

1036	64,5
1060	88,5
Total	392

La desviación absoluta será: 392

La desviación absoluta media será:  $392/8 = 49$

La equidad horizontal será:  $49/971,5 = 0,050 \rightarrow 5\%$

Como vemos la equidad horizontal se encuentra por debajo del 20 por ciento por lo que el conjunto de testigos es lo suficientemente homogéneo.

Finalmente, para terminar de comprobar que nos encontramos ante una muestra lo suficientemente equilibrada, es necesario comprobar que las muestras de menor superficie tienen un valor «similar» al de aquellos testigos de mayor superficie, lo que se comprueba mediante el cálculo de la llamada equidad vertical, que es el cociente entre la media aritmética de las muestras y su media ponderada en función de la superficie, como se muestra en el siguiente cuadro:

Muestra	$V_H$	Superficie	$V_H \cdot$ Superficie
M6	982	110	108.020
M7	1.060	115	121.900
M10	916	117	107.172
M12	900	120	108.000
M13	1.136	110	124.960
M18	961	130	124.930
M19	1.036	130	134.680
M20	945	130	122.850
$\Sigma$	7.936	962	952.512

La media ponderada será  $952.512/962 = 990,14$ , siendo por tanto la equidad vertical  $990,14/992 = 0,998 \rightarrow 99,8\%$

A este respecto los estándares internacionales establecen que una valoración es aceptable cuando el rango de valores de la equidad vertical se encuentra entre el 98 y el 103 por ciento, por lo que el conjunto de muestras cumple también con este parámetro.

### Paso 10 – Cálculo del intervalo de aceptación.

Por último, podemos suponer como aceptable un coeficiente de riesgo de un 10 por ciento, aceptando un intervalo de valores que corresponda al restante 90

por ciento.

Pudiendo así concluir que el nivel de confianza de nuestra valoración es del 90 por ciento, siendo la horquilla de valores la comprendida entre los siguientes valores mínimos y máximos, siendo estos:

$$\text{Valor mínimo: } 991.9 - (1,65 \cdot 75 \cdot \sqrt{8}) = 641,91 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Valor máximo: } 991.9 + (1,65 \cdot 75 \cdot \sqrt{8}) = 1.341,95 \text{ €/m}^2$$

Así nuestro valor estará entre 641,91 €/m<sup>2</sup> y 1.341,95 €/m<sup>2</sup> con un grado de confianza del 90 por ciento siendo el valor más probable 991,9 €/m<sup>2</sup>, pudiendo concluir de igual modo que el valor máximo será 1.407,71 €/m<sup>2</sup> con un nivel de confianza del 95%.

$$\text{Valor máximo (95%): } 991.9 + (1,96 \cdot 75 \cdot \sqrt{8}) = 1.407,71 \text{ €/m}^2$$

#### **Paso 11 – Determinación del Valor de mercado.**

Dado que los valores fluctúan sustancialmente podemos concluir que el valor unitario más probable será 991,90 €/m<sup>2</sup>, siendo este valor aleatorio, no determinista objetivo y directo, siendo por tanto el valor «menos malo», de los posibles valores obtenidos y al que se parecerán los precios de mercado si existen.

## **6. Etapas para el cálculo II (Método Residual Estático).**

Una vez conocido el Valor de mercado de nuestra muestra tipo, podemos dar por concluido el método de comparación, pasando a la aplicación del método Residual estático.

Como ya hemos indicado este método se resume matemáticamente con la expresión:  $V_{RS} = (V_v/K) - V_c$

En dicha expresión ya hemos fijado el Valor de venta ( $V_v$ ) siendo por tanto necesario ahora establecer el resto de valores, que fundamentalmente son el coeficiente  $K$  y el Valor de la construcción.

#### **Paso 01 – Estimación del coeficiente K.**

A tenor de lo establecido en el 22.2 del Reglamento de valoraciones, el coeficiente  $K$  tendrá con carácter general un valor de 1,40, que podrá ser aumentado o reducido en función de determinados criterios.

Este podrá ser reducido hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares



# Informe de valoración.

Ayuntamiento de Ponferrada.  
Plaza del Ayuntamiento s/n  
24400 Ponferrada.

en municipios con escasa dinámica inmobiliaria.

De igual modo podrá ser reducido en el caso de viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, así como en el caso de naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas.

También podrá reducirse debido a factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

Por el contrario, dicho coeficiente podrá verse amentado hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

En nuestro concreto caso de estudio y debido entre otros factores a la actual situación de emergencia sanitaria, cuya resolución es incierta a corto plazo, podemos establecer que en efecto existe una débil dinámica del mercado inmobiliario que habilitan ligeramente la reducción del coeficiente K.

## **Paso 02 – Estimación de los costes de construcción.**

El Valor de la construcción ( $V_c$ ) se establece en euros por metro cuadrado edificable obteniéndose este de la suma de un conjunto de valores que parte inicialmente del Coste o Precio de Ejecución Material (PEM) del propio bien inmueble.

Este Coste o Precio de Ejecución Material (PEM) puede consultarse en diferentes fuentes, entre ellas el informe editado por la Comunidad de Madrid referente a los Costes de Referencia de la Construcción, diferentes publicaciones realizadas por los Colegios profesionales (en especial destacan los informes realizados por el Colegio de Arquitectos Vasco Navarro y el realizado por el Colegio de Arquitectos Técnicos de Guadalajara), además de determinadas publicaciones especializadas como Emedos entre otras.

De la consulta de dichas fuentes podemos deducir que con pequeñas diferencias el Precio de Ejecución Material para un inmueble residencial colectivo, construido en la zona norte del territorio nacional con calidades sencillas tiene un coste aproximado de 527,42 €/m<sup>2</sup>.

A partir de este valor el resto del Valor de la Construcción queda integrado como se puede apreciar en el siguiente cuadro:

Elementos	%	Valor (€/m <sup>2</sup> )
Precio Ejecución material	100,0	527,42
	0	
Gastos Generales y Beneficio Industrial	13,00	68,56
Beneficio industrial 6	6,00	31,64
Impuestos no recuperables y aranceles	0,13	0,68
Honorarios técnicos y dirección de las obras	8,00	42,21
Costes de licencias y tasas de la construcción	2,91	15,34
Importe de las primas de los seguros obligatorios	1,05	5,53
$\Sigma$	131,09	691,38

Pudiendo por tanto tomar como el Valor de la construcción ( $V_c$ ) el importe constituido anteriormente de 691,38 €/m<sup>2</sup>.

### **Paso 03 – Estimación del Valor de repercusión del suelo.**

Dicho valor responde a la fórmula matemática anteriormente expuesta de la que ya conocemos todos sus valores, siendo estos:

$$V_{RS} = (V_v/K) - V_c.$$

$$V_{RS} = (991,90/1,3) - 691,38$$

$$V_{RS} = 763,03 - 691,38 = 71,65 \text{ €/m}^2$$

### **Paso 03 – Estimación del Valor de las parcelas.**

El Valor en venta del suelo o Valor del suelo ( $V_s$ ), será el resultado de multiplicar la edificabilidad, de cada uno de los usos a valorar, por el valor de repercusión del suelo ( $V_{RS}$ ).

Por último, el Valor de los predios resultará de multiplicar el Valor del suelo por los metros cuadrados de superficie de cada parcela, como se muestra en el siguiente cuadro:

Ref. Catastral	Suelo	Edif	Valor Suelo (€/m <sup>2</sup> )	Valor (€)
6847902	1.994 m <sup>2</sup>	3,59	257,21	512.867,87
6145903	2.731 m <sup>2</sup>	3,32	237,86	649.599,48
6145904	2.795 m <sup>2</sup>	3,27	234,28	654.810,22
6145905	2.354 m <sup>2</sup>	3,3	236,43	556.552,69
6145902	2.869 m <sup>2</sup>	3,33	238,58	684.479,85
6647601	2.334 m <sup>2</sup>	4,75	340,31	794.292,29
$\Sigma$				3.852.602,41

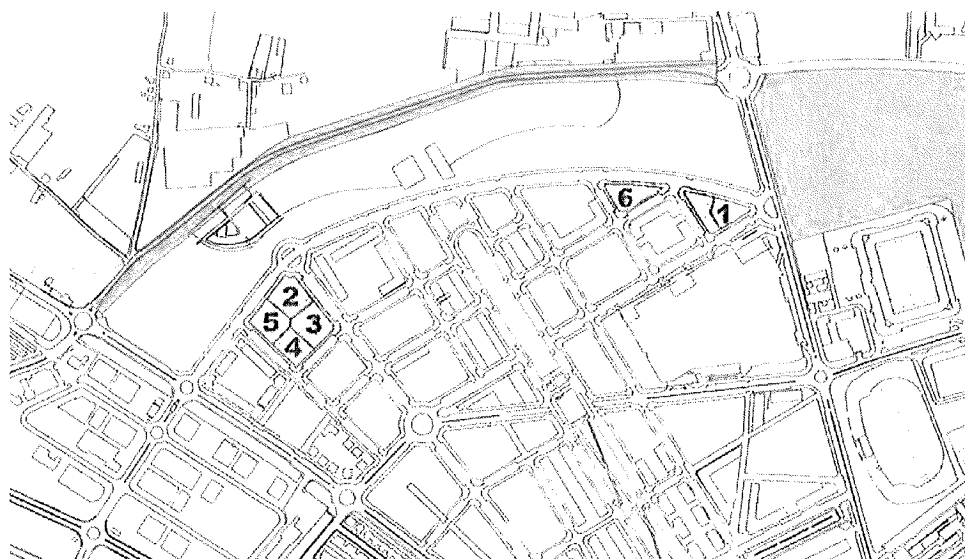


## Informe de valoración.

Ayuntamiento de Ponferrada.  
Plaza del Ayuntamiento s/n  
24400 Ponferrada.

### 7. Localización de las parcelas.

Nº	Nº Parcela	Referencia Catastral	Sup. Suelo	Clase
1	C-04.1	6847902 PH9164N 0001 FY	1.994 m <sup>2</sup>	Urbano
2	E-04.3	6145903 PH9164N 0001 MY	2.731 m <sup>2</sup>	Urbano
3	E-04.4	6145904 PH9164N 0001 OY	2.795 m <sup>2</sup>	Urbano
4	E-04.1	6145905 PH9164N 0001 KY	2.354 m <sup>2</sup>	Urbano
5	E-04.2	6145902 PH9164N 0001 FY	2.869 m <sup>2</sup>	Urbano
6	C-06	6647601 PH9164N 0001 OY	2.334 m <sup>2</sup>	Urbano



Ponferrada, 28 de Abril de 2021  
URBANISMO – SERVICIO DE ARQUITECTURA

Fdo.: Jorge Santos Domingo  
ARQUITECTO MUNICIPAL

## INFORME SOBRE EL PROYECTO DE CESION GLOBAL DE ACTIVOS Y PASIVOS DE LA SOCIEDAD "PONFERRADA GESTIÓN URBANÍSTICA, S.A.", A FAVOR DE LA ENTIDAD "AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA" EN CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 86 DE LA LEY SOBRE MODIFICACIONES ESTRUCTURALES DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES

La finalidad del presente informe es presentar el proyecto de cesión global de activos y pasivos de la Sociedad PONFERRADA GESTIÓN URBANÍSTICA, S.A. que se disuelve, traspasando todo su patrimonio al socio único AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA.

### I. INTRODUCCIÓN.

La Junta General de accionistas, en sesión extraordinaria de 20 de diciembre de 2019, acuerda, por 13 votos a favor (9 PSOE, 2 CB y 2 Podemos Ponferrada); 0 votos en contra; y 10 abstenciones (5 PP, 2 C's, 2 USE y 1 PRB):

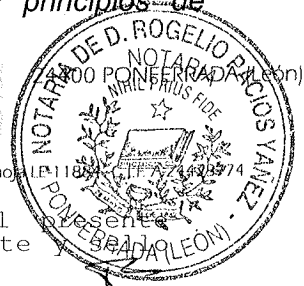
- *"Instar al Pleno del Ayuntamiento de Ponferrada para que tramite el expediente de disolución formal de la sociedad mercantil Ponferrada Gestión Urbanística S.A., dentro de un proceso de sostenibilidad del sector público local, al encontrarse la empresa en una situación de desequilibrio financiero en los términos de contabilidad pública, conforme al artículo 85 de la Ley 40/2015 y disposición adicional novena de la Ley 27/2013.*
- *Instar al Pleno del Ayuntamiento de Ponferrada a la reorganización de los servicios y actividades que realiza la empresa pública Ponferrada Gestión Urbanística S.A., definiendo su forma de gestión de acuerdo a los principios de libertad de autoorganización (como expresión de una determinada opción de gobierno), motivando su decisión en razones de interés público y justificando el cumplimiento de los principios de*

Domicilio Social:  
Plaza Ayuntamiento, 1

1

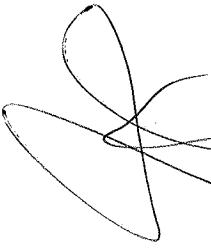
PONFERRADA GESTION URBANISTICA S. A. Inscrita en el Registro Mercantil de León, tomo 922, folio 12, sección 3.ª, hoja I.P.1182, nº 7443974

El testimonio de legitimación de firmas puesto al final del documento tiene nº 54 del Libro Indicador del Notario Autorizante y de seguridad del Consejo General del Notariado número 0252229788.

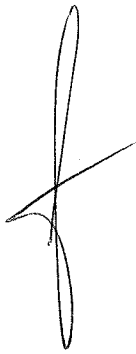


*sostenibilidad financiera y control del gasto público, entendiendo que una política de inactividad no solo supone costes económicos que inciden negativamente en las cuentas consolidadas del Ayuntamiento, sino que arriesga el patrimonio de la sociedad, que puede incurrir en concurso, respondiendo en último caso el único accionista, que no es otro que el Ayuntamiento de Ponferrada, sin desconocer lo más importante, que los servicios públicos y las actividades económicas no se prestan ni sirven al ciudadano, al verse obligada la mercantil a operar en su actividad de acuerdo con las reglas de mercado.*

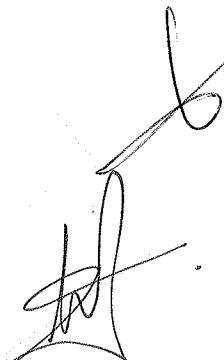
- *Instar al Pleno del Ayuntamiento de Ponferrada a que determine el procedimiento de extinción de la empresa”.*



El Pleno del Ayuntamiento de Ponferrada, en sesión celebrada el 29 de mayo de 2020, acordó por 12 votos a favor, correspondientes: 9 Grupo Socialista, 1 CB y 2 Podemos Ponferrada); 2 votos en contra, correspondientes: 2 Ciudadanos; y 10 abstenciones, correspondientes: 6 PP, 2 USE y 2 PRB) acordó:



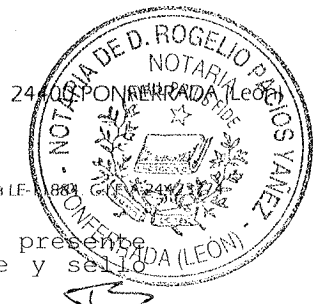
*“PRIMERO.- Avocar la totalidad de las competencias, funciones y servicios delegados en la sociedad mercantil Pongesur S.A. (artículo 2 de los Estatutos sociales) que pasan a ser gestionados de forma directa mediante sociedad mercantil de capital íntegramente público, a una forma directa sin personificación jurídica. A estos efectos se asumirán por la Administración municipal la totalidad de los activos y pasivos de la sociedad mercantil, una vez concluyan las operaciones jurídicas para proceder a su extinción.*



*SEGUNDO.- El carácter obligatorio de la función urbanística determina la necesaria continuidad de la actividad que presta la sociedad mercantil, pasando a ser gestionada por la Administración municipal de forma directa y sin personificación jurídica.*

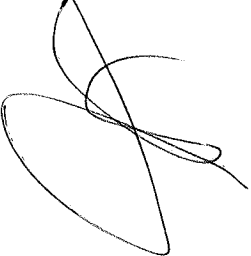
Domicilio Social:  
Plaza Ayuntamiento, 1

2






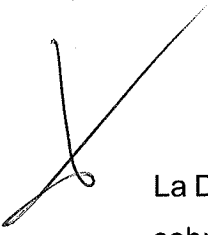
*TERCERO.- Vincular la totalidad del patrimonio de la sociedad mercantil Pongesur S.A., al patrimonio municipal de suelo, como patrimonio separado e independiente del Ayuntamiento de Ponferrada, vinculado a un fin específico como una actividad empresarial independiente no integrada en la gestión ordinaria municipal.*



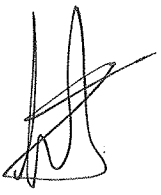
*CUARTO.- Declarar, en los términos de la disposición adicional novena de la LBRL, la DISOLUCIÓN de la sociedad mercantil Pongesur S.A., iniciándose las operaciones necesarias para proceder a su extinción jurídica. A estos efectos, y teniendo en cuenta la necesaria pervivencia de la actividad económica de la empresa, en este caso bajo la titularidad y gestión directa del Ayuntamiento, se entiende procedente su extinción a través de un proceso global de cesión de activos y pasivos, en los términos que regula el artículo 81 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, sin operaciones de liquidación.*



*QUINTO.- En los términos que contempla el informe de la Tesorería municipal, y a los efectos de adoptar las medidas oportunas que puedan afectar a la liquidez de la tesorería, se solicitará informe vinculante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria”.*



La Dirección General de Tributos, emite informe vinculante el 31 de julio de 2020, sobre la sujeción o no sujeción al IVA de la transmisión de la totalidad del activo de la sociedad mercantil Pongesur S.A., a favor del Ayuntamiento, por disolución de aquella.



Con fecha 6 de octubre de 2020, y ante nueva consulta formulada por la Administración social, la Dirección General de Tributos, emite nuevo informe.

Domicilio Social:  
Plaza Ayuntamiento, 1

3



La disolución de la sociedad mercantil Pongesur debe ajustarse no solo al cumplimiento de los requisitos del derecho administrativo como forma de gestión directa de los servicios públicos locales, sino que precisa dar cumplimiento a los requisitos establecidos en la legislación mercantil (Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles).

El Pleno del Ayuntamiento de Ponferrada, en sesión celebrada el 29 de enero de 2021, acordó por 13 votos a favor, correspondientes: 9 Grupo Socialista, 2 CB y 2 Podemos Ponferrada); 10 votos en contra, correspondientes: 6 PP, 2 C's y 2 USE); y 2 abstenciones, correspondientes: 2 PRB; acordó:

- *Cesión global de activos y pasivos a favor del Ayuntamiento de Ponferrada (socio único), conforme a la Ley 3/2009, de 3 de abril, manteniéndose la misma actividad económica pública que desarrolla actualmente la sociedad Pongesur, para su gestión directa por la Administración municipal, mediante un órgano desconcentrado sin personalidad Jurídica (Patrimonio Municipal del Suelo).*

Con el presente informe, se da cumplimiento a lo previsto por el artículo 86 de la LME, procediendo el órgano de administración de PONGESUR a explicar y justificar detalladamente el Proyecto de Cesión en sus aspectos jurídicos y económicos.

## II. ASPECTOS JURÍDICOS DEL PROCESO DE CESION GLOBAL DE ACTIVOS Y PASIVOS.

Este proceso se regula en la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, artículos 81 a 91, y es un procedimiento que permite la transmisión en bloque de todo el patrimonio de una

Domicilio Social:  
Plaza Ayuntamiento, 1

4

PONFERRADA GESTION URBANISTICA S. A. Inscrita en el Registro Mercantil de León, tomo 922, folio 12, sección 3.ª, hoja L. 11884

El testimonio de legitimación de firmas puesto al final del presente documento tiene nº 54 del Libro Indicador del Notario Autorizante y de seguridad del Consejo General del Notariado número 0252229788.





sociedad (cedente) por sucesión universal, a favor de uno o varios de sus socios o de terceros (cesionarios), a cambio de una contraprestación que no podrá consistir en acciones, participaciones o cuotas del cesionario, quedando extinguida la sociedad cedente si la contraprestación es recibida total y directamente por los socios.

El procedimiento se inicia con la elaboración del proyecto de cesión global por el órgano de administración de la sociedad cedente, que una vez firmado es depositado en el Registro Mercantil. No obstante, este es un paso preparatorio, debiendo ser aprobada la cesión global de activos y pasivos mediante acuerdo de la Junta General de la sociedad cedente, pudiendo los acreedores, tanto del cedente como del cesionario oponerse a la operación hasta que sus créditos queden suficientemente garantizados.

En nuestro caso, la sociedad cedente es PONFERRADA GESTIÓN URBANÍSTICA, S.A., cuyo patrimonio es traspasado en bloque a un único cesionario que es el socio único de PONGESUR, el AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA, quedando extinguida PONGESUR sin liquidación y sin necesidad de contraprestación alguna, ya que la sociedad que está obligada a pagar la contraprestación es la misma que tiene derecho a recibirla.

#### 1º.- Menciones mínimas del proyecto de cesión global.

El contenido del Proyecto de Cesión Global de Activos y Pasivos, formulado y suscrito por los administradores de la sociedad cedente, se ajusta a lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, expresando:

1. La denominación, el tipo social y el domicilio de la sociedad y los datos de identificación del cesionario o cesionarios.

Domicilio Social:  
Plaza Ayuntamiento, 1

5

PONFERRADA GESTION URBANISTICA S. A. Inscrita en el Registro Mercantil de León, tomo 922, folio 12, sección 3.ª, hoja LE-10888

El testimonio de legitimación de firmas puesto al final del presente documento tiene nº 54 del Libro Indicador del Notario Autorizante y se encuentra de seguridad del Consejo General del Notariado número 0252229788.



2. La fecha a partir de la cual la cesión tendrá efectos contables de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad.
3. La información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio, la designación y, en su caso, el reparto preciso de los elementos del activo y del pasivo que han de transmitirse a cada cesionario.
4. La contraprestación que hayan de recibir la sociedad o los socios. Cuando la contraprestación se atribuya a los socios, se especificará el criterio en que se funde el reparto.
5. Las posibles consecuencias de la cesión global sobre el empleo.

**2º.- Identificación de las entidades intervinientes en la cesión global.**

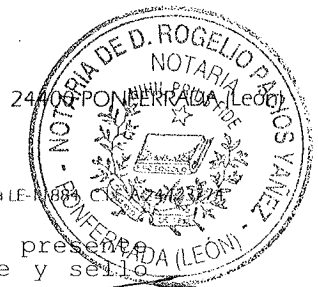
2.1. Sociedad Cedente: PONFERRADA GESTIÓN URBANÍSTICA, S.A., es una sociedad municipal constituida en escritura autorizada en Ponferrada el día treinta y uno de octubre de dos mil por el Notario que fue de dicha residencia, don José-Antonio de la Cruz Calderón, con el número 2.555 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de León, Tomo 922, Folio 12, Hoja LE-11.884, Inscripción 1º, en fecha 5 de diciembre de 2000. Está domiciliada en 24401-Ponferrada (León), plaza del Ayuntamiento, número 1. NIF: A24423774. Su constitución se inició mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Ponferrada, en la sesión celebrada el día 28 de julio de 2000, que acordó iniciar expediente para constituir una sociedad mercantil con capital íntegramente municipal para la urbanización en ejecución del planeamiento y la gestión del suelo municipal en la forma autorizada por el artículo 85.3.c) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local. Concluido el trámite de información pública, el Pleno del Ayuntamiento de Ponferrada, en sesión del día tres de octubre de dos mil, acordó aprobar definitivamente la Memoria, constituir una Sociedad Anónima con la denominación de "PONFERRADA GESTIÓN URBANÍSTICA, S.A.", aprobar los Estatutos de la Sociedad, suscribir y desembolsar en su totalidad el Capital Social, por importe de 60.110,00 euros.

Domicilio Social:  
Plaza Ayuntamiento, 1

6

PONFERRADA GESTION URBANISTICA S. A. Inscrita en el Registro Mercantil de León, tomo 922, folio 12, sección 3 º, hoja LE-11.884

El testimonio de legitimación de firmas puesto al final del presente documento tiene nº 54 del Libro Indicador del Notario Autorizante y sello de seguridad del Consejo General del Notariado número 0252229788.



Por la junta universal de 29 de junio de 2001, con la asistencia de todos los miembros de la Corporación Municipal, se adoptó el acuerdo de aumentar el capital social en 240.440,00 euros, suscrito en su totalidad por el socio único, ayuntamiento de Ponferrada, quien desembolsó totalmente y en metálico dicho importe.

Por acuerdo de la junta celebrada el 26 de septiembre de 2008, ejerciendo las funciones de Junta General el Pleno de la Corporación Municipal de Ponferrada, se acordó ampliar el capital social por importe de 16.089.578,25 euros, emitiendo al efecto 6.735 acciones de un valor nominal de cada una de ellas de 60,11 euros, con una prima de emisión cada una de ellas de 2.328,84 euros. Dicha ampliación de capital fue suscrita íntegramente por el Ayuntamiento de Ponferrada, transmitiendo al efecto a la mercantil Ponferrada Gestión Urbanística, S.A. terrenos de su propiedad.

Su órgano de administración quedó constituido por los miembros del Consejo de Administración que fueron nombrados en Junta General de fecha 20 de diciembre de 2019 y está formado por:

- D. Olegario Ramón Fernández
- D.<sup>a</sup> María Isabel Fernández Rodríguez
- D. Pedro Fernández Robles
- D.<sup>a</sup> Candelas Guevara Huidobro
- D. Manuel Barrio Álvarez

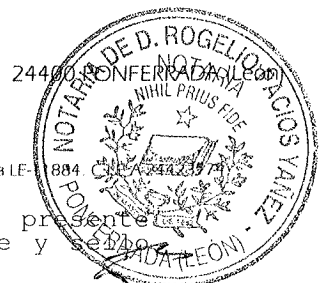
2.2. Entidad Cesionaria: AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA, domiciliado en 24401-Ponferrada (León), plaza del Ayuntamiento, número 1. NIF: P2411800B. Actualmente su Alcalde-Presidente es don Olegario Ramón Fernández.

Domicilio Social:  
Plaza Ayuntamiento, 1

7

PONFERRADA GESTION URBANISTICA S. A. Inscrita en el Registro Mercantil de León, tomo 922, folio 12, sección 3.ª, hoja L.E. 884

El testimonio de legitimación de firmas puesto al final del presente documento tiene nº 54 del Libro Indicador del Notario Autorizante y de seguridad del Consejo General del Notariado número 0252229788.



**3º. Fecha de efectividad de la cesión global, a efectos contables.**

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad, la fecha a partir de la cual la cesión tendrá efectos contables será la fecha de inscripción de la escritura de cesión global en el Registro Mercantil, momento en el que producirá su eficacia (Artículo 89.2 LME).

**4º. Régimen fiscal.**

La Ley 33/2003 de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en el artículo 168 "Reestructuración del sector público empresarial", en sus puntos 4 y 5 dice lo siguiente:

*4. Todas las operaciones societarias, cambios de titularidad y actos derivados de la ejecución de este artículo estarán exentos de cualquier tributo estatal, incluidos tributos cedidos a las comunidades autónomas y recargos autonómicos sobre tributos estatales, o local, sin que en este último caso proceda la compensación a que se refiere el primer párrafo del apartado 2 del artículo 9 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.*

*5. Los aranceles de los Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles que intervengan los actos derivados de la ejecución del presente artículo se reducirán en un 90 por ciento.*

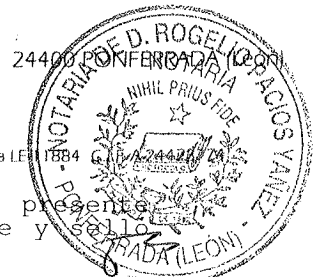
En relación con el Impuesto sobre el Valor Añadido, según el criterio fijado en la consulta vinculante de fecha 06/10/2020, la transmisión de los terrenos de PONGESUR al Ayuntamiento estará sujeta y no exenta de IVA en aquellos que tengan la condición de edificables, considerándose, a estos efectos, edificables los terrenos calificados como solares por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y demás normativa urbanística, así como los demás terrenos

Domicilio Social:  
Plaza Ayuntamiento, 1

8

PONFERRADA GESTION URBANISTICA S. A. Inscrita en el Registro Mercantil de León, tomo 922, folio 12, sección 3ª, hoja LE 1884

El testimonio de legitimación de firmas puesto al final del presente documento tiene nº 54 del Libro Indicador del Notario Autorizante y sello de seguridad del Consejo General del Notariado número 0252229788.



aptos para la edificación por haber sido ésta autorizada por la correspondiente licencia administrativa.

Como consecuencia de dicha sujeción, la transmitente tendrá que repercutir el IVA (21%) sobre la base imponible (valor normal de mercado de los bienes), cuya transmisión esté sujeta y no exenta. Importe de IVA que tendrá que ingresar la transmitente en la autoliquidación que se presente correspondiente al trimestre en el que se produzca el devengo.

Si el Ayuntamiento de Ponferrada incorpora los terrenos al patrimonio municipal de suelo, formarán parte de un patrimonio empresarial, por lo que la posterior transmisión de los mismos habrá de considerarse efectuada por parte del Ayuntamiento transmitente en el desarrollo de una actividad empresarial, quedando sujeta al IVA.

Teniendo en cuenta que las cuotas soportadas por la adquisición de bienes y servicios que se afecten exclusivamente a la realización de operaciones sujetas al Impuesto serán deducibles si se cumplen los restantes requisitos a que se refieren los artículos 92 y siguientes de la LIVA, el Ayuntamiento podrá deducir las cuotas de IVA soportadas en dicha transmisión, pudiendo deducir las mismas de las cuotas que repercuta, en su caso, o solicitar la devolución a la Agencia Tributaria de las cuotas no deducidas.

### III. ASPECTOS ECONOMICOS.

#### 1º. Información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio a ceder.

La valoración de los activos y pasivos que integran la totalidad del patrimonio de la sociedad cedente (PONGESUR), que es objeto de transmisión, se incorpora al Proyecto de Cesión Global y se ha realizado empleando los valores

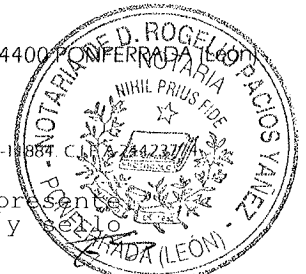
Domicilio Social:  
Plaza Ayuntamiento, 1

9

PONFERRADA GESTION URBANISTICA S. A. Inscrita en el Registro Mercantil de León, tomo 922, folio 12, sección 3.ª, hoja LE-18887 C.I.F. 24400124

El testimonio de legitimación de firmas puesto al final del presente documento tiene nº 54 del Libro Indicador del Notario Autorizante y de seguridad del Consejo General del Notariado número 0252229788.

24400124 PONFERRADA (LEÓN)



registrados en el balance de la entidad, cerrado a fecha 31 de diciembre de 2020. Ajustando el valor de los terrenos urbanizados "Plan Parcial del Sector S-3", hoy barrio de la Rosaleda (Nº de parcela: C-04.1, E-04.1, E-04.2, E-04.3, E-04.4 y C-06), que podemos considerar como edificables, al valor estimado por el Informe de Valoración emitido por la sección de URBANISMO – SERVICIO DE ARQUITECTURA del Ayuntamiento de Ponferrada de fecha 28 de abril de 2021.

El activo está valorado en el balance de la cedente en la cantidad de 32.755.156,05 euros, conforme a los criterios establecidos en el Plan General de Contabilidad. El inmovilizado material y las existencias comprenden los siguientes:

**EXISTENCIAS:**

Concepto	Importe (€)
Terrenos urbanizados "Plan Parcial del Sector S-3", hoy Barrio de la Rosaleda	3.852.602,41
Terrenos aportados por el Ayuntamiento de Ponferrada en la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 2008	22.089.029,90
Terrenos resultantes de permuta y compraventa (antiguo Centro comercial)	6.800.000,00
<b>Total</b>	<b>32.741.632,31</b>

Terrenos urbanizados "Plan Parcial del Sector S-3", hoy Barrio de la Rosaleda, que podemos considerar como edificables, conforme a la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, según el siguiente detalle:

Domicilio Social:  
Plaza Ayuntamiento, 1

10

PONFERRADA GESTION URBANISTICA S. A. Inscrita en el Registro Mercantil de León, tomo 922, folio 12, sección 3.ª, hoja LE-1188

El testimonio de legitimación de firmas puesto al final del presente documento tiene nº 54 del Libro Indicador del Notario Autorizante y sello de seguridad del Consejo General del Notariado número 0252229788.

244007 PONFERRADA (León)





Número de parcela	Superficie m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>	Uso/categoría
C-04.1	1988 m <sup>2</sup>	7151	58 viviendas
E-04.1	2725 m <sup>2</sup>	9070	75 viviendas
E-04.2	2751 m <sup>2</sup>	9156	76 viviendas
E-04.3	2334 m <sup>2</sup>	7768	64 viviendas
E-0 4.4	2870 m <sup>2</sup>	9552	79 viviendas
C-06	2323 m <sup>2</sup>	11.088	92 viviendas

Terrenos aportados por el Ayuntamiento en la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 2008, terrenos que no está concluida la urbanización, compuestos por:

Terreno, al sitio Toralín, con una extensión superficial de 314.400,00 m<sup>2</sup>, Suelo Urbanizable Delimitado. Sector número SDU-11.

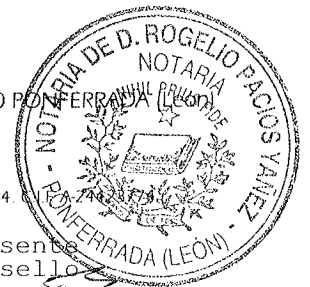
Terreno, al sitio de Compostilla, con una extensión superficial de 41.723,97 m<sup>2</sup>, Suelo Urbano no Consolidado. Sector número SSUNC-8.

Terreno, al sitio de Compostilla, con una extensión superficial de 25.676,34 m<sup>2</sup>, Suelo Urbano no Consolidado. Sector número SSUNC-8.

Terreno, al sitio de Compostilla, con una extensión superficial de 48.586,46 m<sup>2</sup>, Suelo Urbano no Consolidado. Sector número SSUNC-8.

Terrenos resultantes de permuta y compraventa, parcela de 37.997,50 m<sup>2</sup>, al sitio de Pedracales (Antiguo Centro Comercial). Suelo urbano no consolidado SSUNC-33.

Adicionalmente, la cedente mantiene una parcela al norte del sector S-3, de 37.897 m<sup>2</sup>, que se encuentra fuera del Sector S-3 y a la cual, por no tener calificación urbanística, no se ha asignado valor alguno.



El pasivo, conforme al mismo balance, asciende a la cantidad de 12.251.746,83 euros, lo que motiva un patrimonio neto positivo de 20.503.409,22 euros.

Los principales acreedores son el propio Ayuntamiento de Ponferrada por importe de 6.250.321,05 euros y los acreedores reconocidos en la escritura de ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 2008, según el título por el que el Ayuntamiento de Ponferrada poseía las fincas aportadas, éste debía ejecutar una serie de obras de urbanización, para las que se estimó un coste de 5.998.653,45 euros, reconociendo contablemente dicho importe como "acreedores obras Compostilla".

El devengo del IVA en las entregas de bienes realizadas con ocasión de la entrega de activos y pasivos, en base a lo dispuesto en el artículo 75.Uno.1º de la Ley 37/1992, del Impuesto sobre el Valor Añadido y en el criterio confirmado por el Tribunal Supremo en sentencia de 21 de mayo de 2012 (recurso 5872/2009), la fecha a tener en cuenta a estos efectos es la del momento en que se practique el asiento de presentación en el Registro Mercantil de la escritura de cesión global de activos y pasivos.

En cuanto a la designación y reparto de los elementos del activo y del pasivo que han de transmitirse a cada cesionario, la cesión global prevista en el proyecto es a favor de un único cesionario, por lo que no hay reparto de elementos, sino que todo el patrimonio será atribuido a la entidad cesionaria.

Los créditos a favor del Ayuntamiento de Ponferrada se extinguirán por confusión de acreedor y deudor (artículos 1156 y 1192 del Código Civil), al tiempo que como cesionario, adquirirá la obligación de pago de los acreedores de la cedente.

Domicilio Social:  
Plaza Ayuntamiento, 1

12

PONFERRADA GESTION URBANISTICA S. A. Inscrita en el Registro Mercantil de León, tomo 922, folio 12, sección 3.ª, hoja LE-11884 .C.I.F. A2442397

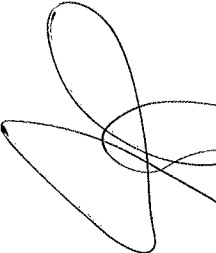
El testimonio de legitimación de firmas puesto al final del presente documento tiene nº 54 del Libro Indicador del Notario Autorizante y sello de seguridad del Consejo General del Notariado número 0252229788.

24400 PONFERRADA (LEÓN)



## 2º. Contraprestación.

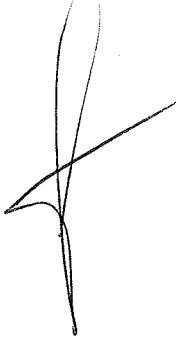
La cesión global que el Proyecto describe y propone se realizará mediante la adjudicación a la entidad cesionaria, **Ayuntamiento de Ponferrada**, de todos los activos y pasivos de la sociedad cedente, entidad íntegramente participada por la entidad cesionaria. Consecuentemente, la sociedad cedente quedará disuelta y extinguida sin liquidación.



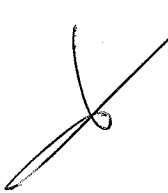
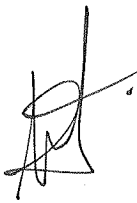
Al ser la entidad cesionaria (Ayuntamiento de Ponferrada) el socio único de la sociedad cedente, no habrá contraprestación alguna, ya que la sociedad que está obligada a pagar la contraprestación es la misma que tiene derecho a recibirla.

## IV. IMPLICACIONES DE LA CESION GLOBAL PARA LOS SOCIOS, ACREEDORES Y TRABAJADORES.

### 1º. Información sobre la cesión global.



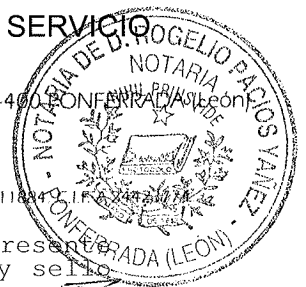
Una vez depositado el proyecto de cesión global de activos y pasivos en el Registro Mercantil, y teniendo el Registrador dicho proyecto por depositado, mediante la devolución del mismo, los administradores de la sociedad cedente deberán poner a disposición del socio y de los representantes de los trabajadores, en su caso, los siguientes documentos:

- 
- 
1. El Proyecto de Cesión Global de Activos y Pasivos.
  2. El informe de los administradores explicando y justificando detalladamente el Proyecto de Cesión Global.
  3. Las cuentas anuales y el informe de gestión de los tres últimos ejercicios de la sociedad cedente.
  4. El balance a 31 de diciembre de 2020 de la sociedad cedente, acompañado del informe de valoración emitido por la sección de URBANISMO – SERVICIO

Domicilio Social:  
Plaza Ayuntamiento, 1

13

24400 PONFERRADA (LEÓN)



DE ARQUITECTURA del Ayuntamiento de Ponferrada de fecha 28 de abril de 2021.

5. Los estatutos sociales vigentes de la sociedad cedente.

6. La identidad de los administradores de la sociedad cedente, y la fecha desde la que desempeñan sus cargos, que son los siguientes:

ADMINISTRADOR	FECHA NOMBAMIENTO
D. OLEGARIO RAMÓN FERNÁNDEZ	20/12/2019
D.ª MARÍA ISABEL FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ	20/12/2019
D. PEDRO FERNÁNDEZ ROBLES	20/12/2019
D.ª CANDELAS GUEVARA HUIDOBRO	20/12/2019
D. MANUEL BARRIO ÁLVAREZ	20/12/2019

### 2º. Celebración de la junta general de accionistas.

Inmediatamente después, el socio único de la sociedad cedente, deberá decidir sobre la aprobación o no de la operación de cesión global de activos y pasivos mediante el correspondiente acuerdo, adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, ajustándose estrictamente al proyecto de cesión global, con los requisitos establecidos para la adopción del acuerdo de fusión (artículos 40 a 42 LME por remisión del artículo 87.1 del mismo texto legal).

### 3º. Anuncios y derecho de oposición.

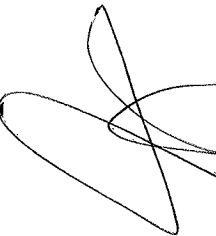
Una vez adoptado, en su caso, el acuerdo de cesión global, se publicará una vez en el BORME y otra en un periódico de gran circulación en la provincia.

En el anuncio se hará constar el derecho de los acreedores de la sociedad cedente y de los acreedores del cesionario a obtener el texto íntegro del acuerdo

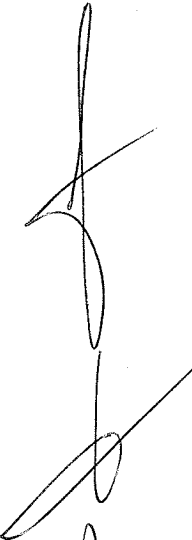


de cesión, así como el derecho de dichos acreedores a oponerse a la cesión en el plazo de un mes, a contar desde la fecha del último de los anuncios.

Así, los acreedores de las entidades cedente y cesionaria cuyo crédito hubiera nacido antes de la fecha de depósito del proyecto en el Registro Mercantil y no estuviera vencido en ese momento, podrán oponerse a la cesión hasta que se les garanticen tales créditos salvo que se encuentren ya suficientemente garantizados.




Transcurrido dicho plazo sin que ningún acreedor haya ejercitado su derecho de oposición, se otorgará por la sociedad cedente y por el cesionario la correspondiente escritura pública de cesión global de activos y pasivos, que recogerá el acuerdo de cesión global adoptado por la sociedad cedente y se inscribirá en el Registro Mercantil.



En caso de oposición de acreedores, no podrá otorgarse la escritura pública hasta que la sociedad presente garantía a satisfacción del acreedor o, en otro caso, hasta que notifique a dicho acreedor la prestación de fianza solidaria en favor de la sociedad por una entidad de crédito debidamente habilitada para prestarla, por la cuantía del crédito de que fuera titular el acreedor, y hasta tanto no prescriba la acción para exigir su cumplimiento.

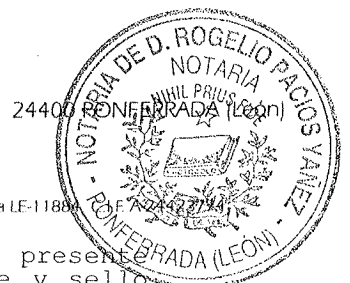
#### 4º. Incidencias sobre el empleo.



La Disposición Adicional primera de la Ley 3/2009 sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles señala que, en supuestos como el presente, serán de aplicación las previsiones recogidas en el artículo 44 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo.

Domicilio Social:  
Plaza Ayuntamiento, 1

15





El artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores establece que el cambio de titularidad de una empresa no extinguirá por sí misma la relación laboral, quedando el nuevo empresario subrogado en los derechos y obligaciones laborales y de la Seguridad Social del anterior, y en cuantas obligaciones en materia de protección social complementaria hubiere adquirido el cedente. La cedente y el cesionario informarán a los respectivos representantes legales de sus trabajadores, o en su defecto a los trabajadores que pudieran resultar afectados por la cesión, de los siguientes extremos:

- a) Fecha prevista de la cesión global.
- b) Motivos de la misma.
- c) Consecuencias jurídicas, económicas y sociales para los trabajadores.
- d) Medidas previstas respecto de los trabajadores, en su caso.

Cedente y cesionario proporcionarán esta información al tiempo de publicarse la convocatoria de la Junta General y Pleno que han de adoptar los respectivos acuerdos.

Teniendo en cuenta que la sociedad cedente no tiene trabajadores no se producirá ningún efecto sobre el empleo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 86 de la LME, los miembros del Consejo de Administración de la sociedad **Ponferrada gestión urbanística, S.A.**, suscriben el presente informe, firmado a continuación, en Ponferrada, a 10 de septiembre de 2021.

Fdo.: D. Olegario Ramón Fernández

Fdo.: D.ª María Isabel Fernández Rodríguez

Fdo.: D. Pedro Fernández Robles

*Baja por incapacidad laboral*  
Fdo.: D.ª Candelas Guevara Huidobro

Fdo.: D. Manuel Barrio Álvarez

Yo, **ROGELIO PACIOS YAÑEZ**, Notario del Ilustre Colegio Notarial de Castilla y León, con residencia en Ponferrada (León), LEGITIMO LAS FIRMAS que anteceden de DON OLEGARIO RAMON FERNANDEZ (con DNI. 10080968E), DOÑA MARIA ISABEL FERNANDEZ RODRIGUEZ (con DNI. 10072753H), DON PEDRO FERNANDEZ ROBLES (con DNI. 11707057B) y DON MANUEL BARRIO ALVAREZ (con DNI. 10018765B), por coincidir con otras indubitadas puestas a mi presencia. -----  
En Ponferrada a diez de septiembre de dos mil veintiuno.-DOY FÉ. -----  
Nº 54 de mi Libro Indicador. -----



A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping strokes, positioned to the right of the notary seal.



**DON MANUEL BARRIO ÁLVAREZ, SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA MERCANTIL PONFERRADA GESTIÓN URBANÍSTICA, S.A., con domicilio en Ponferrada, plaza del Ayuntamiento, número 1, y con NIF: A24423774,**

**CERTIFICO:** Que la Junta General de Accionistas de la sociedad Ponferrada Gestión Urbanística S.A. (Pongesur), en la sesión celebrada el día 24 de septiembre de 2021, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**1º.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL PROYECTO DE CESIÓN GLOBAL DE ACTIVOS Y PASIVOS DE PONFERRADA GESTIÓN URBANÍSTICA S.A. (PONGESUR) A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA, EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 85 DE LA LEY 3/2009, SOBRE MODIFICACIONES ESTRUCTURALES DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES.**

Visto el expediente de referencia, y

Resultando.- Que el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Ponferrada, en sesión de fecha 29 de mayo de 2020, acordó la disolución de la Sociedad Mercantil PONGESUR S.A., en los términos de la disposición adicional novena de la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local, iniciándose las operaciones oportunas para proceder a su extinción jurídica, a través de un proceso global de cesión de activos y pasivos en los términos que regula la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (LMESM) sin operaciones de liquidación.

Resultando.- Que la Junta General de Accionistas, en sesión celebrada el 29 de mayo de 2020, acordó iniciar las operaciones necesarias para proceder a la disolución-extinción de la Sociedad Mercantil PONGESUR S.A. A estos efectos y teniendo en cuenta la pervivencia de la actividad económica de la empresa, en este caso bajo la titularidad y gestión directa del Ayuntamiento, se entiende procedente su extinción a través de un proceso global de cesión de activos y pasivos, en los términos que regula el artículo 81 de la ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, sin operaciones de liquidación.

Resultando.- Que el 8 de junio de 2021, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley 3/2009, los Administradores de la sociedad redactan y suscriben un proyecto de cesión global, dejando constancia de las siguientes menciones mínimas:

- Denominación, tipo social, domicilio de la sociedad y datos de identificación de cesionario.
- Fecha a partir de la cual la cesión tendrá efectos contables de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad,
- Información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio del cesionario, así como su atribución íntegra al Ayuntamiento de Ponferrada, único accionista de la Sociedad Mercantil PONGESUR S.A.

Domicilio Social:  
Plaza Ayuntamiento, 1

Oficina  
C/ Gómez Núñez, 3 - 2º A

Teléf. 987 414 131

24401 PONFERRADA (León)

1



- Ausencia de contraprestación por la cesión, ya que la entidad obligada a pagarla, Ayuntamiento de Ponferrada, es la misma que tiene derecho a recibirla como socio de la sociedad mercantil cesionaria, quedando extinguida la obligación por confusión del deudor y acreedor, en la misma persona jurídica.
- Posibles consecuencias de la cesión global sobre el empleo.

Resultando.- Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 3/2009, los administradores de la sociedad libran INFORME explicando y justificando detalladamente el proyecto de cesión global.

Resultando.- Que el Consejo de Administración de la Sociedad Mercantil PONGESUR S.A., en sesión celebrada el 10 de septiembre de 2021, ACORDÓ por unanimidad de los miembros presentes APROBAR el proyecto de cesión global de activos y pasivos de la Sociedad mercantil PONGESUR S.A. a favor del Ayuntamiento de Ponferrada, con una valoración del activo de 32.755.156,05 €, y una valoración del pasivo de 12.251.746,83 €, con un patrimonio neto de 20.503.409,22 €, tomando razón del informe de los administradores de la sociedad.

Considerando.- Que el artículo 87.1 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles dispone que la cesión global habrá de ser acordada necesariamente por la Junta de Socios de la Sociedad cedente, ajustándose estrictamente al proyecto de cesión global, con los requisitos establecidos para la adopción del acuerdo de fusión.

Considerando.- Que de conformidad con el párrafo 2 del artículo 85 de la LMESM, "los administradores deberán presentar para su depósito en el Registro Mercantil un ejemplar del proyecto de cesión" hecho que se ha producido el día 15 de septiembre de 2021, en el Registro Mercantil de León, con número de entrada n.º 1/2021/3056

Conocidos los antecedentes descritos, y en base a los mismos, la Junta General de accionistas de la mercantil Pongesur S.A., por 13 votos a favor, correspondientes: 8 Grupo Socialista, 1 CB, 2 PRB y 2 Podemos Ponferrada; 10 votos en contra, correspondientes: 6 PP, 2 C's y 2 USE Bierzo; y 1 abstención, correspondiente: 1 concejal no adscrito (Sr. de la Fuente Castro); **ACORDÓ:**

1º.- APROBAR EL PROYECTO DE CESIÓN GLOBAL DE ACTIVOS Y PASIVOS DE LA SOCIEDAD MERCANTIL PONGESUR S.A., a favor del AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley 3/2009, con una valoración del ACTIVO de 32.755.156,05 €, y una valoración del PASIVO de 12.251.746,83 €, con un PATRIMONIO NETO DE 20.503.409,22 €.

2º.- Poner a disposición del Ayuntamiento de Ponferrada, obligacionistas titulares de derechos especiales y representantes de los trabajadores, la siguiente documentación:

- Proyecto de cesión global de activos y pasivos.
- Informe de los Administradores
- Cuentas anuales e informes de gestión de los tres últimos ejercicios de la Sociedad cedente.

- Balance a 31 de diciembre de 2020, acompañado de "informe de valoración de la Sección de Urbanismo / Servicio de Arquitectura."
- Estatutos sociales vigentes
- Identidad de los administradores de la sociedad cedente y fecha desde la que desempeñan sus cargos.

Careciendo la Sociedad Mercantil de página web, el derecho de información se hará efectivo en la sede de la Sociedad, sita en Plaza del Ayuntamiento n.º 1.

3º.- PUBLICAR el acuerdo de cesión global en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en un diario de gran circulación en la provincia del domicilio social, con indicación de la denominación del cedente y cesionario, haciendo constar el derecho que asiste a los socios y acreedores de obtener el texto íntegro adoptado por la Junta General, así como el derecho de los acreedores a oponerse a la cesión en el plazo de un mes, a contar desde la inserción del anuncio.

Para que así conste y surta los oportunos efectos, expido el presente, visado por el Sr. Presidente en Ponferrada, a tres de diciembre de dos mil veintiuno.

Vº Bº

