



**SOLAR QUE OCUPABA EL ANTIGUO CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL en la
C/ Camino de Santiago esquina a Avda. de La Libertad, Plaza Dr.
Marañón de Ponferrada**

**EL PRESENTE INFORME TÉCNICO ES RATIFICACIÓN DEL EMITIDO EL 29 DE MAYO DE
2014, PARA LO QUE SE TRASCRIBE SU CONTENIDO.**

ANTECEDENTES:

- 19 de Julio de 1999.- Firma del acuerdo de colaboración entre el Ministerio del Interior y el Ayuntamiento de Ponferrada (León) para la construcción de una nueva casa-cuartel de la Guardia Civil.
- 10 de Abril de 2006.- Contestación del Asesor-Jefe de la Secretaría del Sr. Ministro del Interior en respuesta a la carta del Sr. Alcalde de este Ayuntamiento de fecha 28 de Marzo de 2006.
- 22 de Septiembre de 2006.- Nueva carta del Sr. Alcalde de este Ayuntamiento por la que ratifica el interés de adquisición del terreno y acepta la aportación de 2.538,749,72 Euros; cantidad fijada por el Ministerio del Interior sobre el porcentaje de 75% del valor de tasación del solar realizada por los Servicios Técnicos del Ministerio.
- 4 de Diciembre de 2006.- Informe valoración de los Servicios Técnicos Municipales.
- 14 de Octubre de 2009.- Firma de la escritura pública de compraventa del solar entre este Ayuntamiento y el Ministerio del Interior en virtud del acuerdo plenario de fecha 4 de Diciembre de 2006.
- 2010.- Derribo del edificio en trámite de urgencia.
- 2014.- Nuestro informe valoración a petición Concejalía de Desarrollo Económico.

ASUNTO: VALORACIÓN

A) Datos:

- Finca catastral: 6938301 PH9163N0001SS.
- Finca registral 36764 inscrita en el registro de la propiedad nº 3, al tomo 2290, libro 569, folio 121, alta 3.
- Superficie registral 2.150 m².
- PGOU 2007: Suelo clasificado Urbano Consolidado, regido por la Ordenanza 3, MC-T1.



- Aprovechamiento sobre rasante:
 - Alturas: 9 plantas, incluida la baja. O2-32.
 - Fondo: Sin determinar, el resultante de diseño y determinaciones de habitabilidad; tanto en planta baja como en altas. Art. 11.3.7 N.U.
 - Usos: Predominante el residencial; locales comerciales compatibles en planta baja, primera e inferiores, aparcamiento bajo rasante, ... Art. 11.3.8 N.U.
 - Superficie estimada: PB = 2.150 m²
 - 1 x 1120 x 8 = 8.960
 - 0,6 x 1120 x 1 = 672
 - 1 x 556 x 8 = 4.448
 - 0,6 x 556 x 1 = 334

Plantas altas: SUMA 14.414 m.

- B)**
- Valoración Ministerio del Interior en Abril de 2006 – 4.321.822 €.
Sobre este valor este Ayuntamiento abonó el 75 %: 2.538.749,72 €.
 - Valoración municipal, Diciembre de 2006, 3.725.000 €.
 - Gastos directos realizados por el Ayuntamiento en 2010 añadidos al pago de compraventa: Derribo del edificio y cerramiento del solar: 82.041+8.581,68 = 90.622,68 €.
 - Gastos de gestión, escrituras, registro, ... No cuantificados.
 - Intereses de adquisición... No cuantificados.

C) Evolución del mercado de vivienda estimado.

Entre los años 2001 y hasta el segundo trimestre de 2008 el precio de la vivienda se elevó un 60 %. A partir del segundo trimestre de 2008 y hasta hoy la caída se observa en una 32 %; y la previsión a cinco años es una caída del mismo porcentaje.

Estos indicativos señalan que el momento en que se inició el trámite de adquisición con la firma del convenio, era aceptable; mientras que el momento en que se sustanció, no era el mas recomendable.

Según informe de Euroval para el suelo urbano, si se toma como referencia el pico más alto marcado en 2007, se pueden clasificar las comunidades autónomas en cuatro grupos en cuanto a intensidad de la caída. En el primero,



con caídas superiores al 50%, estarían Galicia (57,6%) y Murcia (53,6%). El segundo grupo registra caídas desde el 48%, Castilla y León.

Según el informe del Ministerio de Fomento, en el estudio de precios del suelo urbano por comunidades autónomas y sus capitales de provincia, señala una variación interanual para Castilla y León del - 32,7. Una evolución descendente contenida desde al año 2008 y desde 2010 una caída imparable hasta nuestros días, sin que se adivine nueva estabilidad. Y es también de señalar como no se reflejan datos permanentes durante los tres últimos años, que adivinamos responde a la falta de mercado del suelo.

No existen testigos fiables que definan un valor de mercado, al no existir este realmente. La única referencia que existe, son las ventas de edificaciones o partes de las mismas en el barrio de la Rosaleda, cuyos precios de enajenación en este año 2014, son hasta un 35% menores con respecto a 2009,

PROPUESTA

La presente valoración se realiza para servir de base a la posible enajenación del solar. Figura en el inventario de bienes con una superficie de 2.150,00 m², y un valor de 2.538.749,72 euros.

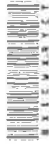
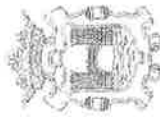
Ciertamente que este Ayuntamiento realizó obras de transformación para obtener el actual resultado de solar, siendo también cierto que desde entonces se ha mantenido la depreciación del mismo en el mercado.

Se propone dar por válido en valor patrimonial que figura en el inventario municipal de bienes. De dos millones quinientos treinta y ocho mil setecientos cuarenta y nueve euros con setenta y dos céntimos.

PONFERRADA, 24 de Abril de 2015

PLANEAMIENTO Y GESTION

Fdo: Emilio Suárez García.



Ayuntamiento de Ponferrada

INVENTARIO DE BIENES

Año 2014

Página: 1

Código	Descripción	Sup. Const. m ²	Sup. Suelo m ²	Valor (Euros)	Clasificación	Estado
122	TERRENO AL SITIO PEDRACALES - SOLAR CASA CUARTEL	0,00	2.150,00	2.538.749,72	BIEN PATRIMONIAL	ALTA

Situación: Camino de Santiago 52 **Estado Conserv.:**

Linderos: Frente.: Avda. d e la Libertad
Derecha Entrando: Calle Camino de Santiago
Izquierda Entrando.: Comunidad de Propietarios Avda. Libertad 4 y Comunidad de Propietarios Calle Doctor Marañon, 7 y 5
Fondo.: Calle Doctor Marañón 7

Edificios: **Características:**
Constructor:
Fecha Recepción: **Fecha Contrato:** **Estado Construcción:**
Valor Construcción: 0,00 **Naturaleza:**

Referencia Catastral: 6938301PH9163N0001SS
Inscripción Registral: Tomo: 2290 Libro: 569 Folio: 121 Finca: 36764 Sección: 03 Inscripción: 3^a

Título: Escritura de Compraventa a la Gerencia de Infraestructuras y de Equip. de la Seguridad del Estado

Notario: MANUEL DE TORRES Y FRANCOS **Protocolo:** 3.186 **F. Escritura:** 14/10/2009

Observaciones: Anteriormente estaba anotada en la finca de esta Inventario de Bienes Núm. 61

Antecedentes:

(7)

