

## **ANEXO 1.- BIENES OBJETO DE EXPROPIACIÓN, PROPIETARIOS Y VALORACIÓN**

Por el Ayuntamiento de Villagonzalo Pedernales se pretende la expropiación de los terrenos que quedan fuera de alineación en virtud de la modificación de alineaciones operada por el Estudio de Detalle, así como de la parte de la edificación existente en las traseras de las parcelas, próxima al Arroyo de las Fuentes, que se declara como “fuera de ordenación” de manera expresa, al verse también afectada por dicho cambio de alineaciones.

El Estudio de Detalle que contiene las determinaciones del Proyecto de Urbanización del encauzamiento de dicho arroyo, redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Agustín Soro Oroz, para la urbanización del vial junto al Arroyo de las Fuentes.

Así, según se grafía en el plano nº 7 de “Alineaciones.-Superficies afectadas”, para la ejecución del vial al norte del Arroyo de las Fuentes, es precisa la expropiación de 50,20 m<sup>2</sup> de terreno perteneciente a la parcela situada en la Plaza de la Constitución nº 10 y a 11,83 m<sup>2</sup> de la nave emplazada en ella, así como a 7,35 m<sup>2</sup> de la nave situada en la parcela de Calle El Tresparral s/n y Plaza de la Constitución nº 9, ya que el terreno en el que se enclava pertenece al Ayuntamiento de Villagonzalo Pedernales, ya que fue cedido por sus propietarios con ocasión de una segregación de fincas que se realizó. Cabe indicar que la cesión realizada que aparece en Catastro es errónea, debiendo entenderse que la correcta es la resultante de la nueva alineación.

Los bienes a expropiar y los propietarios de los mismos son los siguientes:

-En la parcela catastral de referencia 9436505VM3893N0001PW, situada en la **Plaza de la Constitución nº 10 de Villagonzalo Pedernales**, propiedad de **D<sup>a</sup> Ana Isabel Pérez Palacios**, una superficie de **suelo de 50,20 m<sup>2</sup>** y una **parte de la nave** allí edificada de **11,83 m<sup>2</sup>**.

-Una **parte de 7,35 m<sup>2</sup> de la nave** existente en la parcela municipal de referencia catastral 9436531VM3893N0001WW y que continúa en la parcela de referencia 9436506VM3893N0001LW, situada en la **Plaza de la Constitución nº 8 de Villagonzalo Pedernales**, propiedad de **D<sup>a</sup> Martina Palacios Antón**.

La valoración de dichos bienes se realiza según lo dispuesto en los artículos 21 a 28, ambos inclusive, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Los terrenos afectados por la urbanización están situados en las Normas Subsidiarias Municipales en Suelo Urbano Consolidado, siéndoles de aplicación la Ordenanza nº 1.- “Casco Actual”.

En dicha Ordenanza se establece como uso principal la vivienda unifamiliar, con las alineaciones y rasantes definidas en los planos correspondientes y con una parcela mínima que será la catastral existente o la de 100 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 8 m en nuevas parcelaciones. Sólo se permite una vivienda unifamiliar por parcela. Al menos el 60% de la longitud de fachada debe de ajustarse a la alineación oficial y si ésta es menor de 8 m, el 100% de ésta. El fondo edificable es de 18 m. La altura máxima permitida es de dos plantas, incluida la baja, y 7,00 m, autorizándose el uso vividero de la entrecubierta. Se autoriza la

ocupación del 100% de la superficie neta de la parcela. La edificabilidad es el resultado de aplicar el fondo y la altura máximas permitidas.

Según lo establecido en el artículo 24.2 b) de la Ley de Suelo, se trata de un suelo urbanizado, debiéndose realizar la valoración por el método residual estático.

El método residual se basa en obtener el valor del suelo como diferencia entre el valor de mercado de los edificios acabados, con la urbanización realizada y la suma de todos los factores de producción y del beneficio del promotor, descontando el valor de la urbanización, teniendo en cuenta el principio de mayor y mejor uso, destinándolo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más probable y financieramente más aconsejable.

El método residual se denomina “estático” si se realiza con valores actuales, sin imputación temporal y “dinámico” si se hace con valores esperados, con imputación temporal y teniendo en cuenta los flujos de caja.

El valor de mercado es conocido por la venta de viviendas similares en la zona. Así, vamos a utilizar la siguiente fórmula:

$$VM = F + CC + INR + H + L + T + OG + GA + GF + GC + BP$$

$$VM = F + CC + GP + GF + GC + BP$$

en donde:

VM Valor de mercado de la vivienda

F Valor de mercado del suelo

CC Coste de la construcción en ejecución por contrata

INR Impuestos no recuperables, incluidos gastos de notaría y de registro

H Honorarios de proyecto técnico y de dirección de obra

L Impuesto de licencia

T Tasas

OG Otros gastos

GA Gastos de administración de la promoción

GF Gastos financieros

GC Gastos de comercialización

BP Beneficio del promotor

GP Gastos de la promoción (INR + H + L + T + OG + GA)

Los gastos de la promoción, los de comercialización, los financieros y el beneficio del promotor, vienen a resultar entre un 35% y un 51% del valor propio de la edificación, compuesto por el valor del suelo y el coste de la construcción, estimándose de manera simplificada, aunque muy ajustada a la realidad, los citados gastos y el beneficio del promotor en un 40% del valor de la edificación. La fórmula resultante de esta simplificación es comúnmente utilizada en valoraciones, siendo la que se usa normalmente en valoraciones catastrales.

$$GP + GF + GC + BP = 0,40 (F + CC)$$

Así, los diferentes conceptos a tener en cuenta son los siguientes:

1.- CC. Coste de la construcción. Es el coste de ejecución por contrata de la edificación CC, que incluye materiales, mano de obra, beneficio industrial y gastos generales del contratista. El Beneficio Industrial del contratista se establece en el 6% y los gastos generales del contratista en el 14%, ambos sobre el valor de la ejecución material.

Siendo: EM = Valor de la ejecución material

BC = Beneficio industrial del contratista  
GC = Gastos generales del contratista.

Tendremos:

$$CC = EM + BC + GC = EM + 0,06 EM + 0,14EM = 1,20 EM$$

$$CC = 1,20 EM$$

2.- INR. Impuestos no recuperables y aranceles. Contiene los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como los gastos de notario, los gastos por inscripción en el Registro de la Propiedad y el IBI que grava la propiedad de los terrenos durante el periodo de la construcción.

3.- H. Honorarios técnicos. Se corresponden con los honorarios por la redacción del proyecto y la dirección de las obras, con intervención del Arquitecto y del Aparejador.

4.- L. Coste de la licencia. Es el impuesto por licencia de obra, aplicable sobre el presupuesto de ejecución material declarado.

5.- T. Tasas de construcción. Es el importe de las tasas por obtención de licencia municipal, aplicable sobre el presupuesto de ejecución material declarado.

6.- OG. Otros gastos. Se corresponden con otros gastos obligatorios para la ejecución de la obra, como son las primas de seguros, los honorarios de la Inspección Técnica, el Proyecto de Seguridad, el Control de Calidad y otros gastos por ocupación de vía pública, vallas, etc.

7.- GA. Gastos de administración del promotor. Incluye los gastos de salarios, material, alquiler, amortización de local, etc. para llevar a cabo la promoción de la obra.

8.- GF. Gastos financieros. Son los intereses de los bancos que prestan parte del capital necesario para llevar a cabo la compra del solar y la edificación

La fórmula que liga estos conceptos es la siguiente:

$$VM = F + CC + INR + H + L + T + OG + GA + GF + GC + BP$$

$$VM = F + CC + 0,40 (F + CC) = 1,40 F + 1,40 CC$$

$$F = (VM - 1,40 CC) / 1,40 = VM/1,40 - CC$$

Según la Ordenanza de aplicación, en cada parcela de superficie mínima 100,00 m<sup>2</sup> se permite una sola vivienda unifamiliar. Teniendo en cuenta el uso más probable y financieramente más aconsejable, se realizaría una vivienda de 180,00 m<sup>2</sup> construidos, todos sobre rasante, de los cuales unos 130 m<sup>2</sup> se pueden considerar vivideros y el resto, 50,00 m<sup>2</sup> destinados a garaje o trasteros

El valor de mercado estimado será de: 200.000,00 €

$$VM = 200.000,00 €$$

El valor de ejecución material, teniendo en cuenta que se trata de una vivienda adosada y tomando los módulos de referencia en la fecha del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, será:

$$M = 449,10 €m^2$$

Para las viviendas adosadas, diferenciando entre la superficie vividera (v) y la no vividera de garaje y trastero (nv), el valor de ejecución material unitario por m<sup>2</sup> (EMu), será:

$$EMu = M \times Ct \times Cc$$

En espacios vivideros:

$$EMuv = 449,10 €m^2 \times 1,2 \times 1 = 538,92 €m^2$$

En garaje y trastero:

$$EMunv = 449,10 €m^2 \times 1,2 \times 1 \times 0,40 = 215,57 €m^2$$

En la vivienda:

$$EM = 130,00 \text{ m}^2 \times 538,92 \text{ €/m}^2 + 50,00 \text{ m}^2 \times 215,57 \text{ €/m}^2 = 80.838,10 \text{ €}$$

El coste de la construcción por contrata será:

$$CC = 1,20 EM = 1,20 \times 80.838,10 \text{ €} = 97.005,72 \text{ €}$$

Aplicando la fórmula, obtendremos el valor del suelo, incluido el valor de la urbanización:

$$F = VM/1,40 - CC$$

$$F = 200.000,00 \text{ €} / 1,40 - 97.005,72 \text{ €} = 45.851,42 \text{ €}$$

$$F = 45.851,42 \text{ €}$$

Los gastos de urbanización inherentes a la parcela, teniendo en cuenta que se trata de un Suelo Urbano Consolidado, se estiman en una cantidad media de 4.000,00 € por lo que el valor de la parcela sin urbanización resulta de:

$$45.851,42 \text{ €} - 4.000,00 \text{ €} = 41.851,42 \text{ €}$$

Dividiendo este valor por la superficie construida de la vivienda, tenemos el valor unitario de repercusión del suelo por m<sup>2</sup> construido.

$$RSC = 41.851,42 \text{ €} / 180,00 \text{ m}^2 = 232,51 \text{ €/m}^2$$

## **1.-VALORACIÓN DE LA EXPROPIACIÓN CORRESPONDIENTE A LA PARCELA Nº 10 DE LA PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN**

En esta Ordenanza, la edificabilidad máxima es el resultado de aplicar la altura y el fondo máximos autorizados. En la parcela objeto de la valoración se da la circunstancia de que su lindero sur coincide con el cauce público del Arroyo de las Fuentes, por lo que existe una servidumbre de paso de 5,00 m paralela a dicho cauce en donde no se permite la edificación. De esta manera y tal y como se contiene en el plano que se acompaña, la nueva alineación afecta a una superficie de parcela de 50,20 m<sup>2</sup>, entre la que se encuentra incluida una parte de la nave de planta baja existente de 11,83 m<sup>2</sup>. Pero de estos 50,20 m<sup>2</sup>, sólo serían edificables 15,49 m<sup>2</sup>, debiendo permanecer los otros 34,71 m<sup>2</sup> libres de edificación y sin trabas, de tal manera que se permita libremente el paso por ellos, cosa que hoy no sucede.

Así, en los 15,49 m<sup>2</sup> edificables, situados dentro del fondo máximo de los 18 m por existir una calle lateral, se podría edificar planta baja, planta primera y planta de entrecubierta. Considerando que la planta de entrecubierta computa edificabilidad a partir de los 1,50 m de altura, se puede considerar que representa un 50% de la planta inferior. Por tanto, aplicando el valor unitario de repercusión del suelo a la superficie edificable obtendremos el valor de expropiación de dicho suelo.

$$(15,49 \text{ m}^2 + 15,49 \text{ m}^2 + 7,75 \text{ m}^2) \times 232,51 \text{ €/m}^2 = 9.005,11 \text{ €}$$

El resto de la superficie afectada de la parcela, de 34,71 m<sup>2</sup>, se considera como superficie no edificable, patio o similar, adjudicándole un valor del 15% del anterior, esto es de:

$$232,51 \text{ €/m}^2 \times 0,15 = 34,88 \text{ €/m}^2$$

Aplicando este valor a la superficie afectada no edificable, tendremos:

$$34,71 \text{ m}^2 \times 34,88 \text{ €/m}^2 = 1.210,68 \text{ €}$$

Además, se debe de estimar el valor de la parte de la nave-trastero adosada a la vivienda que se ve afectada por la nueva alineación. Dado que la alineación afecta a una

pequeña parte de la nave, puede seguir el uso en el resto de la edificación, por lo que se valorarán las obras precisas para su mantenimiento estructural.

Dicha nave, según anterior informe nº 11/10, de fecha 10 de marzo pasado, se considera en ruina económica, asignándole un valor de reposición de la construcción de 16.898,02 € según el siguiente detalle:

Para obtener el valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta equivalente al original, dado que se trata de un edificio de planta baja y gran simplicidad constructiva como dependencia de trastero anexo a una vivienda, considero que es asimilable, en los costes de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, a una dependencia en planta baja para trastero de una vivienda unifamiliar adosada, por lo que su valor de ejecución material sería el siguiente:

$$PEM = S \times M \times Ct \times Cc$$

S = Superficie construida

M = Módulo vigente en la fecha = 449,10 €/m<sup>2</sup>

Ct = Coeficiente tipológico 1,2

Cc = Coeficiente de características 0,4

$$PEM = 56,58 \text{ m}^2 \times 449,10 \text{ €/m}^2 \times 1,2 \times 0,4 = 12.196,84 \text{ €}$$

Presupuesto de Ejecución Material	12.196,84 €
Gastos Generales 13%	1.585,59 €
Beneficio Industrial 6%	<u>731,81 €</u>
Presupuesto por Contrata	14.514,24 €
Gestión de residuos	62,27 €
Honorarios de Arquitecto por Proyecto y Dirección de obra (12.196,84 € x 9,5% x 1,2)	1.390,44 €
Honorarios de Arquitecto Técnico por Dirección de obra (12.196,84 € x 9,5% x 1,2 x 30%)	417,13 €
Impuesto de construcciones (12.196,84 € x 2%)	243,94 €
Tasa por licencia urbanística (hasta 100.000,00 €)	<u>270,00 €</u>
<b>SUMA</b>	<b>16.898,02 €</b>

El valor de reposición del inmueble asciende a la cantidad de DIECIESEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS CON DOS CÉNTIMOS (16.898,02 €).

Considerando una antigüedad mayor de 30 años, tendremos un coeficiente de depreciación por edad  $C_e = 0,90$  y dado que el estado de conservación del edificio es malo, el

coeficiente de depreciación por uso será  $C_u = 0,70$ . El valor actual de la edificación VA, coincidente con el valor de reposición VR depreciado será el siguiente:

$$VA = VR \times C_e \times C_u = 16.898,02 \text{ €} \times 0,90 \times 0,70 = 10.645,75 \text{ €}$$

Dividiendo este valor por la superficie de la nave, tendremos el valor actual unitario VAu.

$$VAu = 10.645,75 \text{ €} / 56,58 \text{ m}^2 = 188,15 \text{ €/m}^2$$

Aplicando este valor a la superficie de la nave afectada, de  $11,83 \text{ m}^2$ , tendremos:  
 $188,15 \text{ €/m}^2 \times 11,83 \text{ m}^2 = 2.225,81 \text{ m}^2$ .

Por ello, el valor de la expropiación es el siguiente:

-Terreno:	9.005,11 €
-Parcela no edificable	1.210,68 €
-Parte de la nave afectada	<u>2.258,81 €</u>
SUMA	12.474,60 €
Premio de afección 5%	<u>623,73 €</u>
TOTAL	13.098,33 €

El valor de expropiación asciende a la cantidad de: TRECE MIL NOVENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA Y TRES CENTIMOS (13.098,33 €)

Con independencia del resultado del Expediente de Ruina que se pueda seguir en el Ayuntamiento, vamos a calcular el coste de las obras del mantenimiento estructural del resto de la nave, que puede seguir utilizándose, valorando para ello el apeo de la estructura, la demolición de la parte afectada, la construcción de un muro de cerramiento resistente con aplicación de guarnecido y enlucido de yeso con pintura al interior y enfoscado de cemento con pintura al exterior y el remate de la cubierta y del pavimento.

El presupuesto estimado de dichas obras es el siguiente:

1.01.- ud. de apeo de cubierta para derribo de muros	256,89 €/m <sup>2</sup>
1 ud x 256,89 €/ud = 256,89 €	
1.02.- m <sup>2</sup> de demolición de muros de adobe y piedra	18,95 €/m <sup>2</sup>
2,50 m x 2,00 m x 18,95 €/m <sup>2</sup> = 94,75 €	
5,12 m x 2,25 m x 18,95 €/m <sup>2</sup> = 218,30 €	
2,00 m x 2,50 m x 18,95 €/m <sup>2</sup> = 94,75 €	
1.03.- m <sup>2</sup> de desmontado de cubierta	19,36 €/m <sup>2</sup>
11,83 m <sup>2</sup> x 19,36 €/m <sup>2</sup> = 229,03 €	
1.04.- m <sup>2</sup> de demolición de pavimento i/cimentación existente	16,92 €/m <sup>2</sup>
11,83 m <sup>2</sup> x 16,92 €/m <sup>2</sup> = 200,16 €	
1.05.- m <sup>3</sup> de excavación por medios manuales de cimentación en terreno compacto	34,63 €/m <sup>3</sup>
5,00 m x 0,40 m x 0,50 m x 34,63 €/m <sup>3</sup> = 34,63 €	

1.06.- m<sup>3</sup> de hormigón armado HA-25 elaborado en central, en relleno de zanja de cimentación, i/armadura (40 Kg/m<sup>3</sup>) 179,51 €/m<sup>3</sup>  
5,00 m x 0,40 m x 0,50 m x 179,51 €/m<sup>3</sup> = 179,51 €

1.07.- m<sup>2</sup> de muro de ladrillo perforado de 1 pie de espesor recibido con mortero de cemento y arena de río M-5 46,52 €/m<sup>2</sup>  
5,00 m x 2,25 m x 46,52 €/m<sup>2</sup> = 523,35 €

1.08.- m<sup>2</sup> de guarnecido maestreado de yeso negro y enlucido de yeso blanco sobre muros 10,59 €/m<sup>2</sup>  
5,00 m x 2,25 m x 10,59 €/m<sup>2</sup> = 119,14 €ud

1.09.- m<sup>2</sup> de pintura al temple lisa sobre yeso para interiores 2,59 €/m<sup>2</sup>.  
5,00 m x 2,25 m x 2,59 €/ud = 29,14 €

1.10.- m<sup>2</sup> enfoscado maestreado de mortero de cemento y arena de río sobre muros 13,89 €/m<sup>2</sup>  
5,00 m x 2,25 m x 13,89 €/ud = 156,26 €

1.11.- m<sup>2</sup> de pintura plástica para fachadas 7,30 €/m<sup>2</sup>  
5,00 m x 2,25 m x 7,30 €/ud = 82,13 €

1.12.- ud de remate de cubierta y pavimento interior 250,00 €/ud  
1 ud x 250,00 €/ud = 250,00 €

Presupuesto de Ejecución Material	2.468,04 €
Gastos Generales 13%	320,85 €
Beneficio Industrial 6%	<u>148,08 €</u>

Presupuesto por Contrata	2.936,97 €
IVA 16%	<u>469,92 €</u>

**PRESUPUESTO TOTAL** 3.406,89 €

Por tanto, el valor de expropiación del suelo y de la parte de la edificación afectados por el cambio de alineación de la parcela nº 10 de la Plaza de la Constitución de Villagonzalo Pedernales asciende a la cantidad de TRECE MIL NOVENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA Y TRES CENTIMOS (13.098,33 €).

El valor de las obras necesarias para mantener la estabilidad de la edificación, sin la parte del edificio objeto de la expropiación, asciende a la cantidad de: TRES MIL CUATROCIENTOS SEIS EUROS, CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (3.406,89 €).

## 2.-VALORACIÓN DE LA EXPROPIACIÓN CORRESPONDIENTE A LA PARCELA Nº 9 DE LA PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN

Por la propiedad de esta parcela y la de dos parcelas contiguas, se presentó en el Ayuntamiento de Villagonzalo Pedernales una solicitud de segregación, por la que se cedía al Ayuntamiento una franja de terreno paralela al arroyo, de 7,00 m de anchura desde el eje del mismo, siguiendo el cauce existente en ese momento en ese tramo.

El nuevo cauce continuo hace que la nueva alineación no se ajuste a la contenida en la segregación, que ha recogido el Catastro.

Por tanto, en esta parcela se encuentra cedida al Ayuntamiento más de la superficie que se ve afectada por la nueva alineación. No obstante, queda fuera de la alineación marcada por el Estudio de Detalle parte de la edificación que es continuación de la nave valorada anteriormente y con las mismas características, en una superficie de 7,35 m<sup>2</sup>, que pertenece a la parcela nº 9 de la Plaza de la Constitución.

El valor de la nave afectada será de:  
 $188,15 \text{ €/m}^2 \times 7,35 \text{ m}^2 = 1.382,90 \text{ m}^2$ .

Por ello, el valor de la expropiación es el siguiente:

Parte de la nave afectada	1.382,90 €
Premio de afección 5%	<u>69,15 €</u>
TOTAL	1.452,05 €

El valor de expropiación asciende a la cantidad de: MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON CINCO CENTIMOS (1.452,05 €)

Con independencia del resultado del Expediente de Ruina que se pueda seguir en el Ayuntamiento, vamos a calcular el coste de las obras del mantenimiento estructural del resto de la nave, que puede seguir utilizándose, valorando para ello el apeo de la estructura, la demolición de la parte afectada, la construcción de un muro de cerramiento resistente con aplicación de guarnecido y enlucido de yeso con pintura al interior y enfoscado de cemento con pintura al exterior y el remate de la cubierta y del pavimento.

El presupuesto estimado de dichas obras es el siguiente:

1.01.- ud. de apeo de cubierta para derribo de muros	159,61 €/m <sup>2</sup>
1 ud x 159,61 €/ud = 159,61 €	
1.02.- m <sup>2</sup> de demolición de muros de adobe y piedra	18,95 €/m <sup>2</sup>
1,40 m x 2,00 m x 18,95 €/m <sup>2</sup> = 53,06 €	
4,45 m x 2,25 m x 18,95 €/m <sup>2</sup> = 189,74 €	
2,00 m x 2,50 m x 18,95 €/m <sup>2</sup> = 94,75 €	
1.03.- m <sup>2</sup> de desmontado de cubierta	19,36 €/m <sup>2</sup>
7,35 m <sup>2</sup> x 19,36 €/m <sup>2</sup> = 142,30 €	

1.04.- m <sup>2</sup> de demolición de pavimento i/cimentación existente	16,92 €/m <sup>2</sup>
7,35 m <sup>2</sup> x 16,92 €/m <sup>2</sup> = 124,36 €	
1.05.- m <sup>3</sup> de excavación por medios manuales de cimentación en terreno compacto	34,63 €/m <sup>3</sup>
4,45 m x 0,40 m x 0,50 m x 34,63 €/m <sup>3</sup> = 30,82 €	
1.06.- m <sup>3</sup> de hormigón armado HA-25 elaborado en central, en relleno de zanja de cimentación, i/armadura (40 Kg/m <sup>3</sup> )	179,51 €/m <sup>3</sup>
4,45 m x 0,40 m x 0,50 m x 179,51 €/m <sup>3</sup> = 159,76 €	
1.07.- m <sup>2</sup> de muro de ladrillo perforado de 1 pié de espesor recibido con mortero de cemento y arena de río M-5	46,52 €/m <sup>2</sup>
4,45 m x 2,25 m x 46,52 €/m <sup>2</sup> = 465,78 €	
1.08.- m <sup>2</sup> de guarnecido maestreado de yeso negro y enlucido de yeso blanco sobre muros	10,59 €/m <sup>2</sup>
4,45 m x 2,25 m x 10,59 €/m <sup>2</sup> = 106,03 €	
1.09.- m <sup>2</sup> de pintura al temple lisa sobre yeso para interiores	2,59 €/m <sup>2</sup> .
4,45 m x 2,25 m x 2,59 €/ud = 25,93 €	
1.10.- m <sup>2</sup> enfoscado maestreado de mortero de cemento y arena de río sobre muros	13,89 €/m <sup>2</sup>
4,45 m x 2,25 m x 13,89 €/ud = 139,07 €	
1.11.- m <sup>2</sup> de pintura plástica para fachadas	7,30 €/m <sup>2</sup>
4,45 m x 2,25 m x 7,30 €/ud = 73,09 €	
1.12.- ud de remate de cubierta y pavimento interior	155,33 €/ud
1 ud x 155,33 €/ud = 155,33 €	
Presupuesto de Ejecución Material	1.919,63 €
Gastos Generales 13%	249,55 €
Beneficio Industrial 6%	<u>115,18 €</u>
Presupuesto por Contrata	2.284,36 €
IVA 16%	<u>365,50 €</u>
<b>PRESUPUESTO TOTAL</b>	<b>2.649,86 €</b>

Por tanto, el valor de expropiación de la parte de la edificación afectada por el cambio de alineación de la parcela nº 9 de la Plaza de la Constitución de Villagonzalo Pedernales asciende a la cantidad de MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON CINCO CENTIMOS (1.452,05 €).

El valor de las obras para mantener la estabilidad de la edificación, sin la parte del edificio objeto de la expropiación, asciende a la cantidad de: **DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS, CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS (2.649,86 €).**

Por lo expuesto, la valoración de la expropiación del terreno y de parte de la nave correspondiente a la parcela situada en la Plaza de la Constitución nº 10, propiedad de **D<sup>a</sup> ANA ISABEL PÉREZ PALACIOS**, asciende a la cantidad de **TRECE MIL NOVENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (13.098,33 €)** y la de las obras necesarias para mantener la estabilidad de la edificación anteriormente valorada a **TRES MIL CUATROCIENTOS SEIS EUROS, CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (3.406,89 €)**, lo que hace un total de **DIECISEIS MIL QUINIENTOS CINCO EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS (16.505,22 €).**

La valoración de la expropiación de parte de la nave correspondiente a la parcela situada en la Plaza de la Constitución nº 9, propiedad de **D<sup>a</sup> MARTINA PALACIOS ANTÓN**, asciende a la cantidad de **MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON CINCO CÉNTIMOS (1.452,05 €)** y la de las obras necesarias para mantener la estabilidad de la edificación anteriormente valorada a **DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS, CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS (2.649,86 €)**, lo que hace un total de **CUATRO MIL CIENTO UN EUROS CON NOVENTA Y UN CÉNTIMOS (4.101,91 €).**

Se adjuntan fotocopias de las certificaciones y fichas catastrales de las parcelas.

Burgos, agosto de 2.010

EL ARQUITECTO

Fdo. Oscar Espinosa Camarero