

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE SUELO Y VIVIENDA

Expte. 74.187/2022

El Gobierno de Zaragoza, en sesión de fecha 23 de febrero de 2023 resolvió lo siguiente:

PRIMERO.- Que habiéndose incoado de oficio expediente expropiatorio respecto de las fincas ubicadas en Agustina de Aragón 6,8,20,22-24,26 y 29, Ramón Pignatelli 43,48,67,69 y 76, Miguel de Ara 36, José Zamoray 17 y Caballo 9, destinadas a ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo, como consecuencia de la aprobación del Plan Especial de Protección y Mejora del área de referencia 3 del PGOU (Pignatelli- Zamoray) y expuesto al público de conformidad con lo dispuesto en el art. 204 del Decreto – Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el B.O.P n.º 7115 de 22 de Octubre de 2022, se resuelven las alegaciones formuladas de la siguiente forma:

1. Formulada por Dña. Consuelo Carles Artur en nombre y representación de Global Pantelaria S.A. en fecha 10 de noviembre de 2022, como titular del pleno dominio de la **finca n.º 1** sita en calle Agustina de Aragón n.º 6 y **finca n.º 6A** correspondiente con el 78,88% del pleno dominio de la finca sita en calle Agustina de Aragón 29, correspondiente con los pisos primero derecha, primero izquierda, segundo derecha y segundo izquierda.

La propiedad manifiesta su disconformidad con la valoración municipal estimando un valor de expropiación conjunto de las fincas por un importe 206.170,56.-€.

La valoración municipal considera la edificación en situación de ruina física valorando el suelo por el valor del solar sin edificar y sin estimar la carga añadida que supondría la demolición del inmueble.

La Hoja de Aprecio municipal por ambas fincas asciende a la cantidad de 216.479,08.-€ incluido premio de afección, que coincide con la valoración propuesta por la propiedad aplicándole el 5% de premio de afección.

El documento que denomina “tasación” data del año 2017, no está firmada por técnico competente y no sigue los métodos establecidos en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo siendo ámbito de aplicación de las valoraciones con fines expropiatorios.

Respecto a la finca nº6A no se aporta ningún informe de tasación.

Por lo que se desestima la alegación formulada.

2. Formulada por Dña. Elena Enciso Bellod en representación de Dña. Sara Grasa Ortega en fecha 14 de noviembre de 2022, quien actúa a su vez en representación del resto de hermanos Grasa Ortega por razón del indiviso que ostentan sobre el pleno dominio de la **finca n.º 2** del proyecto expropiatorio, sita en calle Agustina de Aragón nº8, alegando la procedencia de excluir del procedimiento de expropiación la finca en cuestión por cuanto no está prevista su adquisición prioritaria en el Plan Especial de Protección y Mejora de Pignatelli – Zamoray, ni se encuentra en estado de ruina.

El Plan Especial de Protección y Mejora del área de referencia 3 del Plan General (Pignatelli-Zamoray) entre cuyas actuaciones prevé la ampliación del patrimonio municipal de suelo mediante la adquisición de solares sin edificación como parcelas edificadas en mal estado físico o acumulación de problemas graves para la convivencia ciudadana en los emplazamientos expresamente recogidos y valorados en su estudio económico entre los que, efectivamente, no contempla la finca ubicada en el número 8 de la calle Agustina de Aragón, por lo que dicha alegación debe resolverse estimando la misma, excluyéndola de la relación de bienes y derechos afectados por la misma. Ello, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, si considera la necesidad de incluir este inmueble entre los edificios dedicados a vivienda pública de alquiler, pueda iniciar la adquisición del mismo mediante el procedimiento que legalmente proceda.

3. Formulada por Asesoría Morlán S.L. en representación de Alicia Bernués Pérez en fecha 2 de diciembre de 2022, como titular de la vivienda con referencia catastral 6037322XM7163G0005AH, Finca Registral n.º 5.466, piso SEGUNDO IZDA en calle Agustina de Aragón 26, aportando escritura de manifestación y aceptación de herencia otorgada en Huesca ante la notaria Dña. María Soterraña Rincón Hernández, en fecha 4 de abril de 2022, en virtud de la cual se adjudica a Dña. Alicia Josefa Bernués Pérez la indicada vivienda, aportando además nota simple registral de su titularidad del doce y medio por ciento de las cosas comunes de la casa ubicada en Agustina de Aragón 26.

Dicha alegación debe resolverse estimando la misma, a la vista del título aportado, procediendo a rectificar la titularidad de la **finca 5B** del proyecto expropiatorio.

4. Formulada por AMSTRO LEGAL SERVICES, S.A. en nombre y representación de CORAL HOMES, S.L. titular de las **fincas n.º 5C** y **9B** del proyecto expropiatorio y ubicadas en las calles Agustina de Aragón 26,

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE SUELO Y VIVIENDA

Expte. 74.187/2022

1º Dcha y Ramón Pignatelli 67, Bajo Izda, 1º dcha e izda, 2º dcha e izda, 3º dcha e izda, 4º dcha e izda y 5º dcha e izda. Alega en primer lugar la indefensión sufrida al no haberle sido remitida copia completa del expediente administrativo, lo que supone además vulneración del derecho previsto en el art. 53.1 a) de la Ley 39/2015. Afirmación que contrasta con la exposición pública del expediente administrativo, el cual estuvo a disposición de todos los interesados para su consulta en estas dependencias municipales, sin que conste la comparecencia de la propietaria de los inmuebles que nos ocupan. En segundo lugar, alega la ausencia de causa expropiandi, al hilo de esta cuestión y tratándose de una expropiación de carácter urbanístico que deriva de un plan especial definitivamente aprobado, su cobertura jurídica se encuentra en el art. 194 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón) que permite la aplicación de la expropiación forzosa cuando se haya establecido para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo, tal y como se recogió en el instrumento de planeamiento urbanístico definitivamente aprobado en fecha 27 de junio de 2022 y más concretamente en su estudio económico, entre cuyas parcelas valora las ubicadas en calle Agustina de Aragón 26 y Pignatelli 67 para ampliar el patrimonio municipal de suelo, entre cuyas finalidades se encuentra la construcción de edificios de vivienda pública como detalla y justifica el meritado plan especial de protección y mejora del área de referencia 3 del PGOU (Pignatelli-Zamoray) contra el que desconocemos si la propietaria presentó recurso, ya que nada dice al respecto. La doctrina recogida a partir de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21 de mayo de 2003 y que supuso un cambio de criterio del alto Tribunal al entender que no sólo era necesario que el planeamiento recoja la finalidad inmediata de los terrenos (su inclusión en el Patrimonio municipal de Suelo), sino también su finalidad mediata (su concreto destino a construcción de edificios de vivienda pública) que viene extensamente justificado en el plan especial de continua referencia para las parcelas de Agustina de Aragón 26 y Pignatelli 67, motivo por el cual, se considera que debe ser desestimada la inexistencia de causa expropiandi.

En tercer lugar, y en relación con la hoja de aprecio de la **finca 5C** presentada para este inmueble la propiedad manifiesta su disconformidad con la valoración municipal y presentan hoja de aprecio del inmueble según valoración de GESVALT SOCIEDAD DE TASACION S.A., suscrita por la Arquitecta Dña. Inmaculada Sancho Rodrigo. El valor total propuesto, 32.230 €, se ha determinado por la tasación conjunta del suelo y la edificación existente por el método de comparación por resultar mayor que el calculado por el método residual aplicado a exclusivamente al suelo (6.950,24 €).

En el informe de valoración expresamente se indica que no se ha tenido acceso al inmueble condicionando la misma por no haber comprobado la realidad física del inmueble ni su estado de uso y de ocupación.

El inmueble ha estado ocupado ilegalmente obrando en el expediente documentación relativa a los procedimientos judiciales para el desalojo habiendo quedado libre tras el lanzamiento judicial.

Para la determinación del valor por el método de comparación realiza una selección de comparables no justificada con criterios objetivos y racionales de manera que varios testigos están en zonas de mayor valor de mercado y de ponencia catastral. Únicamente podría admitirse los testigos de calle Pignatelli o c/ Agustina de Aragón, todos ellos con un valor de mercado inferior a 500.-€ por m² edificado, siendo el resto de los testigos de valor superior, el doble incluso el triple. De hecho salvo estos que se encuentran en el entorno del inmueble a expropiar y en la misma zona catastral R42, con un valor de ponencia de 232 €/m², las otras muestras pertenecen a zonas de valor catastral superior como R32 (532 €/m²), R27 (752 €/m²) R30 (617 €/m²) y R38 (334 €/m²). Las diferencias de valor de mercado de los testigos adoptados hace que no pueda admitirse una valoración con testigos no comparables ni con el método de comparación ni con el método de valor residual.

También hay que indicar que la valoración se realiza sin tener en cuenta en el método de comparación que el inmueble se encontraba ocupado con el deterioro que ha podido producirse correspondiendo los testigos a inmuebles no ocupados ilegalmente ni deteriorados por ocupaciones anteriores.

El Ayuntamiento realizó obras subsidiarias en el inmueble, correspondiendo al piso 1º derecha la cantidad de 3.218,7 €, según carta de pago aportada al expediente.

Se estima la alegación parcialmente, en cuanto a reconocer en el justiprecio los costes repercutidos por ejecución subsidiaria de obras de conservación, cuando se ha valorado sólo el suelo, considerando el edificio en situación de ruina física tal y como se describe en el documento de Estudio Económico del Plan Especial de Reforma Interior Pignatelli-Zamoray que se expresa en los siguientes términos:

“Pese a las obras realizadas por el Ayuntamiento para la conservación de la fachada, el estado interior de la edificación es muy deficiente y puede considerarse manifiestamente inhabitable. Cabe destacar que el Ayuntamiento ordenó en 2019 la realización de obras con carácter de emergencia e incoó expediente sancionador a los propietarios, como consecuencia del peligroso estado de seguridad y salubridad que presentaba el edificio; como consecuencia, se tabicó la entrada y se cerró el resto de huecos en fachada para evitar su ocupación. A efectos de valoración, se considera que concurren los requisitos de antigüedad y estado de conservación para considerar que la edificación se encuentra en situación de ruina física y el valor equivale al del solar sin edificar. No se estima la carga añadida que supondría la demolición del inmueble.”

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE SUELO Y VIVIENDA

Expte. 74.187/2022

Por lo que la Hoja de Aprecio asciende a la cantidad de 13.586,54.-€, incluido premio de afección.

En cuanto a la **finca 9B**, la propiedad manifiesta su disconformidad con la valoración municipal y presentan hoja de aprecio del inmueble según valoración de GESVALT SOCIEDAD DE TASACION S.A., suscrita por la Arquitecta Dña. Inmaculada Sancho Rodrigo por valor de 369.029,70 €.

El valor total del inmueble es el determinado por la tasación conjunta del suelo y la edificación existente por el método de comparación por resultar mayor que el calculado por el método residual aplicado a exclusivamente al suelo.

En el informe de valoración expresamente se indica que no se ha tenido acceso al inmueble condicionando la misma por no haber comprobado la realidad física del inmueble ni su estado de uso y de ocupación.

El inmueble ha estado ocupado ilegalmente obrando en el expediente documentación relativa a los procedimientos judiciales para el desalojo de los inmuebles. En concreto en providencia del juzgado de instrucción nº 6 de Zaragoza la Juez hace referencia al oficio remitido por la Policía Nacional comunicando que el edificio se encuentra desalojado e inhabitable.

Para la determinación del valor por el método de comparación realiza una selección de comparables que están en zonas de mayor valor de mercado y de ponencia catastral. Únicamente podría admitirse los testigos de calle Pignatelli o c/ Agustina de Aragón, todos ellos con un valor de mercado inferior a 500.-€, siendo el resto de los testigos de valor superior, el doble incluso el triple.

Se aportan otras dos valoraciones una de ellas realizada por IBERTASA, SOCIEDAD DE TASACION, con fecha de validez hasta 19-01-2017, y otra realizada por TINSA, con fecha de validez hasta 15-10-2008. Estas valoraciones están realizadas con fines hipotecarios con métodos de valoración a esos efectos, no admitidos por la legislación a efectos expropiatorios y con validez caducada.

Se desestima la valoración presentada por considerarse que no debe ser objeto de valoración la edificación ya que el inmueble es inhabitable considerándose que el edificio no reúne las condiciones mínimas de seguridad y habitabilidad. En el estudio económico del Plan Especial de Reforma Interior Pignatelli-Zamoray se expresa en los siguientes términos:

“En visita girada a la finca, se comprueba que los cierres de su puerta de acceso han sido destrozados para facilitar la entrada de personas ajenas. El estado de conservación de la edificación, que data de 1936, es muy deficiente y aparenta un claro estado de ruina estructural y funcional, encontrándose allanada la practica totalidad de las viviendas. La escalera y los forjados sufren un grave deterioro, al que se suman una conexión a la red eléctrica sin seguridad alguna y el vertido libre de agua en bodegas y zonas comunes. Debe destacarse que, en 2017, unos ocupantes del edificio incendiaron el tejado; en 2019, el Ayuntamiento ordenó la realización de obras de emergencia, y, en marzo de 2022, ha requerido a la propiedad con carácter urgente por la existencia en el edificio de fugas y filtraciones de las instalaciones de agua que afectan a su seguridad estructural y afectan también al número 65. A los efectos de este estudio, puede entenderse que concurren los requisitos de antigüedad y estado de conservación que justifican considerar la construcción en situación de ruina física, por lo que su valoración ha de equivaler a la del solar sin edificar. No se estima la carga añadida que supondría la demolición del inmueble.”

Se han llevado a cabo obras subsidiarias relativas a obras de emergencia para revisión y reparación de las redes de agua y vertido del edificio, reparación de forjados y refuerzos, justificadas mediante certificación por un importe total de 29.132,79.-€, correspondiendo a su participación del 92,13 % la cantidad de 26.840,4 €.

Se estima la alegación parcialmente, en cuanto a reconocer en el justiprecio los costes repercutidos por ejecución subsidiaria de obras de conservación, cuando se ha valorado sólo el suelo por su consideración de estado de ruina.

Por lo que la Hoja de Aprecio asciende a la cantidad de 92.556,97.-€, incluido premio de afección.

5. Formulada por Antonio Alberca Torres en representación de la mercantil Jalón Gestión de Futuro S.L en fecha 21 de Octubre de 2022, manifestando que la citada mercantil es titular de dos terceras partes indivisas de la vivienda sita en Agustina de Aragón 26, piso PRIMERO IZQUIERDA. Acompaña Escritura de Dación en Pago otorgada en Barcelona, ante el notario D. Jesús Gómez Taboada en fecha 10 de septiembre de 2020, en virtud de la cual D. Silvestre y D. Alejandro Ortiz Saura y Dña Sonia y D. Joaquín Ortiz Ferrer ceden y transfieren, en concepto de adjudicación en pago a la entidad Jalón Gestión de Futuro S.L. el pleno dominio de las dos terceras partes indivisas de la citada vivienda.

A la vista del título aportado procede la estimación de la alegación presentada y rectificar la titularidad de la **finca 5D** del proyecto expropiatorio.

6. Formulada por Pilar Benito Mangado como propietaria de la **finca 5E** del proyecto expropiatorio, situada en la calle Agustina de Aragón número 26, piso segundo derecha, manifiesta su disconformidad con la valoración municipal y presentan hoja de aprecio del inmueble según valoración contradictoria suscrita por el arquitecto D. Alfonso Arroyo de Yrazu, por la cantidad de 18.669,66.-€, realizada por el método de comparación teniendo en cuenta la tasación conjunta de suelo y construcción existente, lo que resulta un justiprecio expropiatorio de 19.603,14.-€ incluido premio de afección.

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE SUELO Y VIVIENDA

Expte. 74.187/2022

Los testigos adoptados se encuentran en la calle Agustina de Aragón , Mariano Cerezo , Pignatelli y Plaza de Toros, todos ellos en la misma área de referencia, de antigüedad superior a 86 años y cercanos al inmueble, resultando un precio unitario medio de venta de 514,39 €.

Tras la correspondiente homogenización de los valores se obtiene un precio homogeneizado de 396,46 €/m², que aplicado a la superficie construida adoptada de 52,32 m², resulta un total de 20.744,07 €.

Dado que los valores utilizados como testigos son valores de venta se le aplica un valor corrector de 0,90, resultando un valor de mercado de 18.669,66 €.

La propietaria manifiesta en su defensa los costes por ejecución subsidiaria repercutidos por el Ayuntamiento de Zaragoza en relación al deber de conservación, aportando justificación de los pagos realizados.

En el escrito de alegaciones expone que tras la ejecución por el ayuntamiento del derribo de los inmuebles colindantes al inmueble, números 24 y 22 de Agustina de Aragón, se produjeron grietas en la pared medianil con los mismos. Tras la apertura de expediente administrativo por daños en la edificación con informe de la Policía Local y previo informe del Servicio de Inspección, en el que se manifiesta que las deficiencias señaladas en el informe de la Policía Local aparentemente y salvo vicios ocultos se encuentran subsanadas, se procede al archivo del expediente.

Posteriormente, en expediente 1530061/2004 el Ayuntamiento requiere a la propiedad del inmueble correspondiente al número 26 de la calle Agustina de Aragón para la ejecución de las obras de reparación de grietas en la zona posterior del muro colindante con el solar numero 24 de la misma calle. Las obras prescritas no son realizadas por lo que tras expediente sancionador son ejecutadas subsidiariamente por el Ayuntamiento y repercutidas a la propiedad.

Tras varias ocupaciones ilegales de varios pisos del inmueble y requerimientos a la propiedad de realización de obras de conservación y mantenimiento se procede al tabicado del inmueble, reparación de fugas de agua, desescombrado y desratizado.

Si bien la alegante expuso en su día que no tenía capacidad de realizar esas obras por no poder acceder a los distintos pisos para realizar la obras en los mismos y que no le correspondía el pago de la totalidad de las mismas fue sancionada y no fue atendida su solicitud repercutiéndole el importe de la obra total.

En resumen los pagos en concepto de obras de conservación del inmueble acreditados por la propietaria son los siguientes:

Clave recaudatoria	Número Recibo	Concepto	Importe principal
LH-0002-07	162-4	Infracciones	18,78 €
LH-0010-07	573-1	Infracciones	18,78 €
LH-0020-07	512.6	Infracciones	18,78 €
LH-0003-10	1072-3	Ejecuciones	6.479,66 €
LH-0010-16	535-5	Ejecuciones	644,84 €
LJ-0005-17	145-2	Infracciones	75,00 €
LH-0015-18	216-3	Ejecuciones	86,18 €
LH-0015-19	2015-1	Infracciones	250,00 €
TOTAL			7.592,02 €

Hay reconocida una última ejecución subsidiaria por importe de 3.218,77.-€, por obras realizadas por el Ayuntamiento que ha sido objeto de pago fraccionado obrando en el expediente el justificante de pago de un plazo (Documento n.º 16).

Por tanto, las obras subsidiarias repercutidas a esta finca por deber de conservación del inmueble ascienden a la cantidad de 10.810,79.-€.

En la valoración municipal no han sido tenido en cuenta las obras realizadas en el inmueble y repercutidas a la propietaria bajo la aplicación de los deberes de los propietarios en suelo urbano consolidado respecto al deber de conservación establecida en la Ley del Suelo estatal y la legislación urbanística autonómica, ya que se ha considerado que el edificio no reúne las condiciones mínimas de seguridad y habitabilidad. Consideraciones que obran en el estudio económico del Plan Especial de Reforma Interior Pignatelli-Zamoray que se expresa en los siguientes términos:

“Pese a las obras realizadas por el Ayuntamiento para la conservación de la fachada, el estado interior de la edificación es muy deficiente y puede considerarse manifiestamente inhabitable. Cabe destacar que el Ayuntamiento ordenó en 2019 la realización de obras con

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE SUELO Y VIVIENDA

Expte. 74.187/2022

carácter de emergencia e incoó expediente sancionador a los propietarios, como consecuencia del peligroso estado de seguridad y salubridad que presentaba el edificio; como consecuencia, se tabicó la entrada y se cerró el resto de huecos en fachada para evitar su ocupación. A efectos de valoración, se considera que concurren los requisitos de antigüedad y estado de conservación para considerar que la edificación se encuentra en situación de ruina física y el valor equivale al del solar sin edificar. No se estima la carga añadida que supondría la demolición del inmueble.”

Por tanto, la inacción por parte de otros propietarios sobre dicho deber de conservación ha degradado el inmueble en general generando cierta indefensión de dicha propietaria al estar sometida a un régimen de propiedad horizontal, con lo que los costes repercutidos pueden entrar en controversia con la consideración de ruina en la valoración municipal y los límites económicos establecidos legalmente en el deber de conservación, por lo que se estima la Hoja de Aprecio presentada en la cantidad de 19.603,14.-€, incluido el premio de afección.

7. Formulada por AMSTRO LEGAL SERVICES, S.A. en representación de Sociedad de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria SAREB, S.A en fecha 21 de noviembre de 2022, titular de los siguientes departamentos ubicados en calle Ramón Pignatelli 43: Bajo dcha tipo A LOCAL, 1º A, B,C Y D; 2º A, B, C y D; 3º A, B, C y D; Bajo cubierta A y B (**Finca n.º 7B** del Proyecto expropiatorio). Alega la ausencia de causa expropiandi, sin perjuicio de solicitar excluir únicamente uno de los inmuebles de referencia del procedimiento expropiatorio, piso 1ºA, así como presenta hoja de aprecio por este inmueble.

Por lo que respecta a la existencia o no de causa expropiandi, tratándose de una expropiación de carácter urbanístico que deriva de un plan especial definitivamente aprobado, su cobertura jurídica se encuentra en el art. 194 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón) que permite la aplicación de la expropiación forzosa cuando se haya establecido para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo, tal y como se recogió en el instrumento de planeamiento urbanístico definitivamente aprobado en fecha 27 de junio de 2022 y más concretamente en su estudio económico, entre cuyas parcelas valora la ubicada en calle Pignatelli 43 para ampliar el patrimonio municipal de suelo, entre cuyas finalidades se encuentra la construcción de equipamientos públicos con posibilidad de vivienda pública como detalla y justifica el meritado plan especial de protección y mejora del área de referencia 3 del PGOU (Pignatelli- Zamoray) contra el que desconocemos si la propietaria presentó recurso, ya que nada dice al respecto. La doctrina recogida a partir de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21 de mayo de 2003 y que supuso un cambio de criterio del alto Tribunal al entender que no sólo era necesario que el planeamiento recoja la finalidad inmediata de los terrenos (su inclusión en el Patrimonio municipal de Suelo), sino también su finalidad mediata (su concreto destino a construcción de un edificio de vivienda pública de alquiler o equipamiento, pudiendo comprender la residencia de ancianos, estudiantes o jóvenes) que viene extensamente justificado en el plan especial de continua referencia para la parcela de Pignatelli 43, motivo por el cual, se considera que debe ser desestimada la inexistencia de causa expropiandi.

Respecto de la Hoja de Aprecio Municipal la propiedad manifiesta su disconformidad con la valoración municipal y presentan hoja de aprecio del inmueble de una sola la vivienda, la A de la planta. El valor de tasación adoptado, 27.470,82.-€, es el determinado por la tasación conjunta del suelo y la edificación existente por el método de comparación por resultar mayor que el calculado por el método residual aplicado a exclusivamente al suelo.

En el informe de valoración expresamente se indica que no se ha tenido acceso al inmueble condicionando la misma por no haber comprobado la realidad física del inmueble ni su estado de uso y de ocupación.

Para la determinación del valor por el método de comparación realiza una selección de comparables no justificada con criterios objetivos y racionales de manera que varios testigos están en zonas de mayor valor de mercado y de ponencia catastral. Únicamente podría admitirse los testigos de calle Pignatelli y c/ Agustina de Aragón, todos ellos con un valor de mercado inferior a 500 Euros, siendo el resto de los testigos de valor superior, el doble incluso el triple. De hecho salvo estos que se encuentran en el entorno del inmueble a expropiar y en la misma zona catastral R42, con un Valor de ponencia de 232 €/m², las otras muestras pertenecen a zonas de valor catastral superior como R 32 (532 €/m²), R27 (752 €/m²) R30 (617 €/m²) y R38 (334 €/m²). Las diferencias de valor de mercado de los testigos adoptados hace que no pueda admitirse una valoración con testigos no comparables.

También hay que indicar que, tal y como se manifiesta en el escrito de alegaciones, la valoración se realiza sin tener en cuenta que el inmueble se encuentra ocupado habiéndose interpuesto la correspondiente demanda de desahucio y las muestras corresponden a inmuebles libres de ocupación.

Se aportan también otras dos valoraciones una de ellas realizada por IBERTASA, SOCIEDAD DE TASACION, con fecha de validez hasta 19-01-2017, y otra realizada por TINSA, con fecha de validez hasta 15-10-2008. Estas valoraciones no corresponden al inmueble objeto de expropiación sino al sito en c/ Pignatelli n.º 67, están realizadas con fines hipotecarios con métodos de valoración a esos efectos, no admitidos por la legislación a efectos expropiatorios y con validez caducada.

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE SUELO Y VIVIENDA

Expte. 74.187/2022

Se desestima la alegación por no aportar hoja de aprecio de la totalidad de la finca 7B, consistente en 15 departamentos del inmueble además de por todo lo expuesto con anterioridad.

8. Formulada por Dña. Debora Artigas Tena en nombre y Representación de OIRAM 2000 S.L. mercantil propietaria de la **finca 8A** ubicada en calle Ramón Pignatelli n.º 48, BAJO derecha. La recurrente alega junto a los cuatro procedimientos de ejecución subsidiaria instados contra la propiedad del inmueble, que el edificio no se incluyó en la aprobación inicial del plan especial y no se dan los requisitos establecidos por la LUA que determinan el interés público que habilite el procedimiento expropiatorio.

El Plan Especial de Protección y Mejora del área de referencia 3 del PlaLo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos, advirtiéndole que contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse RECURSO POTESTATIVO DE REPOSICIÓN en el plazo de un mes desde el día siguiente a la recepción de esta notificación o directamente recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso Administrativo, en el plazo de DOS MESES, todo ello según lo previsto en los artículos 10, 45 y siguientes de la Ley 29/1.998 de 13 de Julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo, en relación con el art.52 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local y arts. 114 y concordantes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 39/2.015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. n General (Pignatelli-Zamoray) entre cuyas actuaciones prevé la ampliación del patrimonio municipal de suelo mediante la adquisición de solares sin edificación como parcelas edificadas en mal estado físico o acumulación de problemas graves para la convivencia ciudadana en los emplazamientos expresamente recogidos y valorados en su estudio económico entre los que, efectivamente, no contempla la finca ubicada en el número 48 de la calle Ramón Pignatelli, por lo que dicha alegación debe resolverse estimando la misma, excluyéndola de la relación de bienes y derechos afectados por la misma.

9. Formulada por Dña. Debora Artigas Tena en nombre y Representación de Dña. Cristina Rincón Mendieta, propietaria de la **finca 8E**, que se corresponde con el piso PRIMERO IZQUIERDA de Pignatelli n.º 48. La interesada alega igualmente que junto a los cuatro procedimientos de ejecución subsidiaria instados contra la propiedad del inmueble, que el edificio **no se incluyó** en la aprobación inicial del plan especial.

El Plan Especial de Protección y Mejora del área de referencia 3 del Plan General (Pignatelli-Zamoray) entre cuyas actuaciones prevé la ampliación del patrimonio municipal de suelo mediante la adquisición de solares sin edificación como parcelas edificadas en mal estado físico o acumulación de problemas graves para la convivencia ciudadana en los emplazamientos expresamente recogidos y valorados en su estudio económico entre los que, efectivamente, no contempla la finca ubicada en el número 48 de la calle Ramón Pignatelli, por lo que dicha alegación debe resolverse estimando la misma, excluyéndola de la relación de bienes y derechos afectados por la misma.

Ello, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, si considera la necesidad de incluir este inmueble entre los edificios dedicados a vivienda pública de alquiler, pueda iniciar la adquisición del mismo mediante el procedimiento que legalmente proceda.

10. Formulada por D. Raúl Romeo Moreno, propietario de las viviendas sitas en Pignatelli n.º 48, PRIMERO DCHA, SEGUNDO DCHA, TERCERO DCHA , TERCERO IZQUIERDA Y CUARTO, tal y como resultan inscritas en el Registro de la Propiedad con la extinción del proindiviso existente en fecha 3 de febrero de 2022, solicitando modificar dicha circunstancia, así como incrementar la valoración de las mismas hasta un importe de 134.703,30 € sumando al justiprecio el valor de las obras ejecutadas subsidiariamente (44.249,88 €).

A la vista de la documentación aportada, comprensiva de cinco notas simples registrales de los cinco departamentos que forman parte de la finca 8D del proyecto expropiatorio de las que se desprende el pleno dominio de D. Raúl Romeo Moreno por extinción de condominio según escritura de fecha 3 de febrero de 2022 firmada ante el notario de Zaragoza D. Fernando Giménez Villar, procede la estimación de la alegación presentada en cuanto a su titularidad. No obstante, en aras del principio de congruencia administrativa, procede la exclusión de la finca de este procedimiento expropiatorio por cuanto entre los emplazamientos expresamente recogidos y valorados en el estudio económico del Plan Especial del entorno Pignatelli Zamoray para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo, no se encuentra la presente finca ubicada en el número 48 de la calle Ramón Pignatelli, circunstancia ésta que habrá de notificarse a Raúl Romeo Moreno, propietario actual del inmueble. Ello, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, si considera la necesidad de incluir este inmueble entre los edificios dedicados a vivienda pública de alquiler, pueda iniciar la adquisición del mismo mediante el procedimiento que legalmente proceda.

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE SUELO Y VIVIENDA

Expte. 74.187/2022

11. Formulada por Buildingcenter, SAU, propietaria del Bajo Derecha de la finca ubicada en la calle Ramón Pignatelli n.º 67, correspondiente con la **finca n.º 9A** del proyecto expropiatorio alegando en primer lugar, la falta de causa expropiandi para incluir la finca de su propiedad en el presente proyecto. En este sentido, y como hemos indicado anteriormente en este informe, tratándose de una expropiación de carácter urbanístico que deriva de un plan especial definitivamente aprobado, su cobertura jurídica se encuentra en el art. 194 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón) que permite la aplicación de la expropiación forzosa cuando se haya establecido para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo, tal y como se recogió en el instrumento de planeamiento urbanístico definitivamente aprobado en fecha 27 de junio de 2022 y más concretamente en su estudio económico, entre cuyas parcelas valora la ubicada en calle Pignatelli 67 para ampliar el patrimonio municipal de suelo, entre cuyas finalidades se encuentra la construcción de edificios de vivienda pública como detalla y justifica el meritado plan especial de protección y mejora del área de referencia 3 del PGOU (Pignatelli-Zamoray) contra el que desconocemos si la propietaria presentó recurso, ya que nada dice al respecto. La doctrina recogida a partir de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21 de mayo de 2003 (que también se cita por la alegante) y que supuso un cambio de criterio del alto Tribunal al entender que no sólo era necesario que el planeamiento recoja la finalidad inmediata de los terrenos (su inclusión en el Patrimonio municipal de Suelo), sino también su finalidad mediata (su concreto destino a construcción de un edificio de vivienda pública) que viene extensamente justificado en el plan especial de continua referencia para la parcela de Pignatelli 67, motivo por el cual, se considera que debe ser desestimada la inexistencia de causa expropiandi.

Respecto de la Hoja de Aprecio Municipal la propiedad manifiesta su disconformidad con la valoración municipal y presentan hoja de aprecio del inmueble según valoración de GESVALT SOCIEDAD DE TASACION S.A., suscrita por la Arquitecta Dña. Inmaculada Sancho Rodrigo, por un importe de 31.519,48 .-€.

El valor adoptado es el determinado por la tasación conjunta del suelo y la edificación existente por el método de comparación por resultar mayor que el calculado por el método residual aplicado a exclusivamente al suelo.

En el informe de valoración expresamente se indica que no se ha tenido acceso al inmueble condicionando la misma por no haber comprobado la realidad física del inmueble ni su estado de uso y de ocupación.

Para la determinación del valor por el método de comparación realiza una selección de comparables que están en zonas de mayor valor de mercado y de ponencia catastral. Únicamente podría admitirse los testigos de calle Pignatelli o c/ Agustina de Aragón, todos ellos con un valor de mercado inferior a 500.-€, siendo el resto de los testigos de valor superior, el doble incluso el triple. De hecho salvo estos que se encuentran en el entorno del inmueble a expropiar y en la misma zona catastral R42, con un Valor de ponencia de 232 €/m², las otras muestras pertenecen a zonas de valor catastral superior como R32 (532 €/m²), R27 (752 €/m²) R30 (617 €/m²) y R38 (334 €/m²). Las diferencias de valor de mercado de los testigos adoptados hace que no pueda admitirse una valoración con testigos no comparables.

Se aportan otras dos valoraciones una de ellas realizada por IBERTASA, SOCIEDAD DE TASACION, con fecha de validez hasta 19-01-2017, y otra realizada por TINSA, con fecha de validez hasta 15-10-2008. Estas valoraciones están realizadas con fines hipotecarios con métodos de valoración a esos efectos, no admitidos por la legislación a efectos expropiatorios y con validez caducada.

Se desestima la valoración presentada por considerarse que no debe ser objeto de valoración la edificación ya que el inmueble es inhabitable considerándose que el edificio no reúne las condiciones mínimas de seguridad y habitabilidad. En el estudio económico del Plan Especial de Reforma Interior Pignatelli-Zamoray se expresa en los siguientes términos:

“En visita girada a la finca, se comprueba que los cierres de su puerta de acceso han sido destrozados para facilitar la entrada de personas ajenas. El estado de conservación de la edificación, que data de 1936, es muy deficiente y aparenta un claro estado de ruina estructural y funcional, encontrándose allanada la practica totalidad de las viviendas. La escalera y los forjados sufren un grave deterioro, al que se suman una conexión a la red eléctrica sin seguridad alguna y el vertido libre de agua en bodegas y zonas comunes. Debe destacarse que, en 2017, unos ocupantes del edificio incendiaron el tejado; en 2019, el Ayuntamiento ordenó la realización de obras de emergencia, y, en marzo de 2022, ha requerido a la propiedad con carácter urgente por la existencia en el edificio de fugas y filtraciones de las instalaciones de agua que afectan a su seguridad estructural y afectan también al número 65. A los efectos de este estudio, puede entenderse que concurren los requisitos de antigüedad y estado de conservación que justifican considerar la construcción en situación de ruina física, por lo que su valoración ha de equivaler a la del solar sin edificar. No se estima la carga añadida que supondría la demolición del inmueble.”

Se han llevado a cabo obras subsidiarias relativas a obras de emergencia para revisión y reparación de las redes de agua y vertido del edificio, reparación de forjados y refuerzos, justificadas mediante certificación por un importe total de 29.132,79.-€ correspondiendo a su participación del 7,87 % la cantidad de 2.292,75.-€.

Se estima la alegación parcialmente, en cuanto a reconocer en el justiprecio los costes repercutidos por ejecución subsidiaria de obras de conservación, cuando se ha valorado sólo el suelo por su consideración de estado de ruina.

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE SUELO Y VIVIENDA

Expte. 74.187/2022

Por lo que la Hoja de Aprecio asciende a la cantidad de 7.906,45.-€, incluido premio de afección.

12. Formulada por D. Emilio Agra Lezcano en nombre y representación de D. José Antonio Sevilla Bea, propietario de la mitad indivisa del pleno dominio de la finca ubicada en calle Ramón Pignatelli n.º 69 (**Finca n.º 10** del Proyecto expropiatorio) alegando la inexistencia de utilidad pública y necesidad de ocupación de la finca reseñada por cuanto no se encuentra entre las fincas objeto de expropiación forzosa como consecuencia de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, el Plan Especial de Protección y Mejora Pignatelli-Zamoray. Efectivamente, tal y como el alegante recoge en su escrito de alegaciones, el Plan Especial, y más concretamente su estudio económico, no valora la parcela ubicada en calle Pignatelli 69 para ampliar el patrimonio municipal de suelo, por lo que procede su exclusión de la relación de propietarios, bienes y derechos afectados por expropiación para la ampliación del Patrimonio municipal de suelo. Ello, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, si considera la necesidad de incluir este inmueble entre los edificios dedicados a vivienda pública de alquiler, pueda iniciar la adquisición del mismo mediante el procedimiento que legalmente proceda.

13. Formulada por NYESA Valores Corporación, S.A comunicando a este Ayuntamiento su titularidad, respecto de las fincas que el proyecto expropiatorio atribuye a Cimentados3, S.A. concretamente las fincas registrales números 58224, 58244 y 58216 correspondientes con el Bajo B, Primero C y Cuarto A del inmueble sito en calle Pignatelli 76, **Finca n.º 11A**.

Para ello aporta escritura de elevación a público del contrato privado de compraventa y carta de pago de precio aplazado y constitución de condición resolutoria por la que las sociedades Cimentados3, S.A.U, Cimenta2 Gestión e Inversiones, S.A.U, Alquileres Alameda 34, S.L. y Cajamar Caja rural, S.C.C y Caja Rural Católico Agraria, S.C.C.V, vendieron a la sociedad Nyesa Valoraciones Corporación, S.A suscrita ante el notario de Madrid, D. Alejandro Miguel Velasco Gómez, al número 5.237 de su protocolo, en fecha 27 de diciembre de 2019.

A la vista del título aportado procede la estimación de la alegación presentada y rectificar la titularidad de la finca expropiada 11A. Sin perjuicio de ello cabe advertir que la nueva titularidad no ha accedido al Registro de la Propiedad n.º 2 de los de Zaragoza, por lo que deberá inscribirse previamente a la firma del acta de pago, puesto que en caso de discordancia procederá la consignación del justiprecio en la Caja Municipal.

14. Formulada por PROMOTORA JAGUAR REAL ESTATE S.L. como propietaria de la **finca n.º 11B**, sitas en calle Pignatelli 76, planta baja A y C; primera A, B y D; segunda A, B, C y D; tercera A, B, C y D y cuarta A,B, C y D, manifiestando su disconformidad con la valoración municipal y presenta hoja de aprecio del inmueble por la cantidad de 520.412,92.-€.

Adjunta informe de valoración de la sociedad de tasación VALMESA, suscrito por el Arquitecto Técnico, Roberto Esteban Baquedano.

Se ha procedido a valorar el inmueble por el método de comparación, incluyendo suelo y edificio. Utiliza muestras de viviendas por encima de los 60 m², situadas en la calle Maestro Marquina de 75 m², en la calle Corona de Aragón 22 de 300 m², en la calle Anselmo Clavé de 67 m², en la calle Compromiso de Caspe de 408 m², Conde Aranda de 400 m², calle Escosura de 66 m².

Ninguna de estas viviendas son representativas de las viviendas que son objeto de valoración, ni por localización, ni por dimensiones, ni programa, desvirtuando la valoración de las mismas.

El arquitecto técnico manifiesta en su informe que en la visita que se realizó inspección ocular se comprobó una antigüedad elevada, que no ha sido reformado y que se encuentra en un estado de conservación medio-bajo o bajo, careciendo actualmente de condiciones de habitabilidad por lo que serían necesarias obras de rehabilitación para poder ser utilizado.

En el estudio económico del Plan Especial de Reforma Interior Pignatelli-Zamoray se rechaza la valoración de la edificación existente, expresándose en los siguientes términos:

“No consta la tramitación de ninguna licencia para su rehabilitación integral y, en una visita al inmueble, se ha constatado que ésta no se ha realizado, el estado de conservación de la construcción es muy deficiente y prácticamente todas las viviendas están allanadas. Por tanto, en este estudio se estima que la antigüedad del edificio se remonta a 1936, como la de los cinco inmuebles situados entre los números 66 y 74 de la calle de Pignatelli.

En relación con su estado de conservación, hay que destacar que en 2019 el Ayuntamiento requirió la presentación del ITE y ordenó realizar obras de emergencia, que comprendían la revisión y reparación de las cubiertas del edificio, la reparación de enfoscados en la parte superior del muro de cierre izquierdo y la reparación a la altura de la planta baja de la fábrica y los revestimientos, dañados por un incendio. También se inició procedimiento sancionador por incumplimiento a los distintos requerimientos efectuados. En abril de 2022, no consta que las obras requeridas se hayan realizado.

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE SUELO Y VIVIENDA

Expte. 74.187/2022

De acuerdo con todo lo anterior, se entiende que concurren los requisitos de antigüedad y estado de conservación que justificarían atribuir a la construcción una situación de ruina física, por lo que debe valorarse como un solar sin edificar. No se estima la carga añadida que supondría la demolición del inmueble.”

Por todo ello, se desestima la Hoja de Aprecio aportada.

15. Formulada por Margarita Lapeña Aguirregomozcorta en nombre y representación de Juan Carlos Nadal Salcedo, Andrea y Paula Nadal Bernal, Sara y Estefanía Nadal Eito y Ana- Alejandra, Luis Javier y Cristian Nadal Giménez propietarios de la **Finca n.º 12A** del proyecto expropiatorio y correspondiente con los inmuebles ubicados en Miguel de Ara 36 BAJO Dcha e Izda, 1ª exterior e Interior y 2ª exterior, aportan en primer lugar escritura de aceptación de herencia de D. Ángel Nadal Fernández, otorgada ante Notario de Zaragoza, D. Augusto Ariño- García Belenguer, a la vista del título aportado procede la rectificación de la titularidad de la finca expropiada 12A. Sin perjuicio de ello cabe advertir que la nueva titularidad no ha accedido al Registro de la Propiedad n.º 2 de los de Zaragoza, por lo que deberá inscribirse previamente a la firma del acta de pago, puesto que en caso de discordancia procederá la consignación del justiprecio en la Caja Municipal.

En segundo lugar, con respecto a su disconformidad con la hoja de aprecio municipal, se informa que la valoración municipal considera la edificación en situación de ruina física valorando el suelo por el valor del solar sin edificar y sin estimar la carga añadida que supondría la demolición del inmueble.

Respecto a la fecha a la que ha de referirse la valoración hay que tener en cuenta que cuando se trata de proyectos expropiatorios tramitados por el sistema de tasación conjunta, la fecha de la valoración habrá de ser el de exposición al público de del proyecto de expropiación. El acuerdo del Consejo de Gerencia de 3 de octubre de 2022 de incoación de oficio del proyecto de expropiación se público en el BOP y en el BOE con fechas 22 de octubre de 2022 y 10 de noviembre de 2022.

Con anterioridad a la publicación del proyecto expropiatorio, el edificio objeto de valoración fue declarado en ruina como consecuencia de un incendio producido, declarando el edificio en ruina inminente.

El Ayuntamiento realizó el derribo de la edificación por ejecución subsidiaria por un importe de 245.816,04 €, correspondiendo la cantidad de 179.445,71 € a la finca 12A por su cuota de participación (73%).

Durante el periodo de información pública, la propiedad manifiesta su disconformidad con la valoración y presentan hoja de aprecio del inmueble con una valoración de 218.147,81.-€ incluido premio de afección.

Se da la circunstancia que la mayoría de los inmuebles afectados por el proyecto expropiatorio han sido valorados por el valor exclusivo del suelo dado el estado de conservación de los mismos, sin imputar los costes de demolición que conllevará la ejecución del planeamiento, por lo que se considera un agravio que en este inmueble se descuenten los costes de demolición al devenir mediante ejecución subsidiaria, entrando el solar en valor negativo.

Dado que la valoración solicitada es menor que el valor del suelo obtenido en la Hoja de Aprecio Municipal más los costes de demolición imputados, se admite el Justiprecio expropiatorio en la cantidad de 218.147,81.-€ incluido premio de afección.

16. Formulada por Raneni Akok, S.L., propietaria de la **finca 12D**, comprensiva del piso 3º Izda de Miguel de Ara 36 con respecto a la valoración efectuada en la hoja de aprecio municipal, a este respecto se informa que la valoración municipal considera la edificación en situación de ruina física valorando el suelo por el valor del solar sin edificar y sin estimar la carga añadida que supondría la demolición del inmueble.

Respecto a la fecha a la que ha de referirse la valoración hay que tener en cuenta que cuando se trata de proyectos expropiatorios tramitados por el sistema de tasación conjunta, la fecha de la valoración habrá de ser el de exposición al público de del proyecto de expropiación. El acuerdo del Consejo de Gerencia de 3 de octubre de 2022 de incoación de oficio del proyecto de expropiación se público en el BOP y en el BOE con fechas 22 de octubre de 2022 y 10 de noviembre de 2022.

Con anterioridad a la publicación del proyecto expropiatorio, el edificio objeto de valoración fue declarado en ruina como consecuencia de un incendio producido, declarando el edificio en ruina inminente.

El Ayuntamiento realizó el derribo de la edificación por ejecución subsidiaria por un importe de 245.816,04.- €, correspondiendo la cantidad de 17.035.-€ a la finca 12D por su cuota de participación (6,93%).

Durante el periodo de información pública, la propiedad manifiesta su disconformidad con la valoración municipal entendiéndose que no se ha tenido en cuenta el art. 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, y presentan hoja de aprecio del inmueble por valor de 54.817,70 € sin incluir premio de afección.

La valoración aportada por la propiedad, suscrita por el Arquitecto Técnico D. Jose Angel Fernandez Requejo de TASACIONES DEL NORDESTE, se encuentra referida a marzo de 2022, fecha anterior al 2 de abril de 2022 en la que se produjo un incendio que provoco el desalojo, declaración de ruina inminente (4 de abril de 2022) y posterior derribo del inmueble. En el informe de valoración expresamente se indica que no se ha tenido acceso al inmueble

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE SUELO Y VIVIENDA

Expte. 74.187/2022

condicionando la misma por no haber comprobado la realidad física del inmueble ni su estado de uso y de ocupación a la fecha de referencia de la valoración. Considera la edificación en buen estado

Además, para la determinación del valor por el método de comparación realiza una selección de comparables no justificada con criterios objetivos y racionales, de manera que todas las muestras están situadas en zonas de mayor valor de mercado y de ponencia catastral. De hecho el inmueble a expropiar esta en la zona catastral R42 con un Valor de ponencia de 232 €/m², las muestras pertenecen a zonas de valor catastral superior como R32 (532 €/m²), R27 (752 €/m²) R30 (617 €/m²) y R38 (334 €/m²). Estas diferencias de localización hace que los testigos no sean comparables y no pueda admitirse la valoración.

En la escritura pública de compraventa aportada se declaró un precio de compra de 29.000.-€ en junio de 2020.

Se da la circunstancia que la mayoría de los inmuebles afectados por el proyecto expropiatorio han sido valorados por el valor exclusivo del suelo dado el estado de conservación de los mismos, sin imputar los costes de demolición que conllevará la ejecución del planeamiento, por lo que se considera un agravio que en este inmueble se descuenten los costes de demolición al devenir mediante ejecución subsidiaria, entrando el solar en valor negativo.

Por este motivo reconoce el justiprecio expropiatorio de la FINCA 12A en la cantidad de 218.147,81.-€ incluido premio de afección, por una participación del 73%. Por tanto, a la FINCA 12D, con una participación del 6,93%, le corresponde un justiprecio expropiatorio de 20.709,10.-€, incluido premio de afección.

17. Formulada por Dña. Alejandra Ballestín Andani comunicando la enajenación de la vivienda ubicada en el piso 3º de la calle Miguel de Ara, 36 a favor de Dña. Inés Chávez Ceballos y D. Tomás-Luis Moncayo Chávez, aporta copia de la escritura de compraventa, formalizada ante el notario D. Francisco- Javier Hernáiz Corrales en fecha 24 de septiembre de 2020.

A la vista del título aportado procede la estimación de la alegación presentada y rectificar la titularidad de la **finca 12C** del proyecto expropiatorio. Sin perjuicio de ello cabe advertir que la nueva titularidad no ha accedido al Registro de la Propiedad n.º 2 de los de Zaragoza, por lo que deberá inscribirse previamente a la firma del acta de pago, puesto que en caso de discordancia procederá la consignación del justiprecio en la Caja Municipal. La notificación a los actuales propietarios ha sido publicada en el Boletín Oficial del Estado en fecha 17 de noviembre de 2022, tras resultar doblemente fallido el intento de notificación practicado en fechas 13 de octubre y 9 de noviembre de 2022.

18. Formulada por D. Miguel Angel Pinedo Cestafe, en nombre y representación de D. Francisco Javier del Castillo Aparicio, propietario de un 50% del pleno dominio de la finca con número 13 del proyecto expropiatorio, sita en calle Zamoray 17, a los únicos efectos de aportar escritura de aceptación de herencia como título de propiedad, si bien, en la relación de propietarios, bienes y derechos inicialmente aprobada, ya se le reconoció, por estar debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, la titularidad del 50% del pleno dominio que ostenta.

Atendiendo a la petición del propietario, informarle que el 75% de la finca objeto de expropiación se ha valorado en la cantidad de 46.654,97.-€ incluido premio de afección, por lo que por su participación de un 50% sobre la totalidad del solar le corresponde la cantidad de 31.103,31.-€ incluido premio de afección.

Respecto a la adquisición en avenencia formulada por su representante legal, informarle que puede darse en cualquier momento de procedimiento expropiatorio.

19. Formulada por Juan Martín Trenor, propietario del inmueble ubicado en calle del Caballo n.º 9 (**Finca n.º 14** del proyecto expropiatorio), manifestando ser su domicilio habitual, rehabilitado y ocupado a tal fin desde 1996, solicita su exclusión del proyecto expropiatorio en trámite.

Efectivamente, el emplazamiento que constituye vivienda habitual del alegante no se encuentra entre los emplazamientos expresamente recogidos y valorados en el estudio económico del Plan Especial de Protección y Mejora del área de referencia 3 del Plan General (Pignatelli-Zamoray) entre cuyas actuaciones prevé la ampliación del patrimonio municipal de suelo mediante la adquisición de solares sin edificación como parcelas edificadas en mal estado físico o acumulación de problemas graves para la convivencia ciudadana, tratándose como es obvio de un error su inclusión inicial en la relación de propietarios, bienes y derechos afectados por expropiación, por lo que dicha alegación debe resolverse estimando la misma, excluyéndola de la relación de bienes y derechos afectados por la misma.

SEGUNDO.- Aprobar expediente expropiatorio respecto de las fincas que se describen a continuación, destinadas a ampliación de Patrimonio Municipal de Suelo, como consecuencia de la aprobación del Plan Especial de Protección y Mejora del área de Referencia 3 del PGOU (Pignatelli- Zamoray), de conformidad con lo

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE SUELO Y VIVIENDA

Expte. 74.187/2022

establecido en el art. 205 del Decreto – Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y con la resolución de las alegaciones anteriormente expuestas en el apartado Primero del presente acuerdo y que es la siguiente:

Finca n.º 1: calle Agustina de Aragón, 6

Referencia catastral: 6137303XM7163G0001BS

Superficie de suelo: 101 m²

Superficie edificada: 466 m²

Propietario: Global Pantelaria S.A. 100% del pleno dominio

Inscripción Registral: Inscrita al Tomo 3091, Libro 1267, Folio 186, N.º Finca 3544

Cargas: Libre de cargas

Hoja de Aprecio: 83.771,60 €

Finca n.º 3: calle Agustina de Aragón, 20

Referencia catastral: 6037319XM7163G0001US

Superficie de suelo: 96 m²

Superficie edificada: 0 m²

Propietario: Landcompany 2020, S.L. 100% del pleno dominio

Inscripción Registral: Inscrita al Tomo 3091, Libro 1267, Folio 188, N.º 5648

Cargas: Libre de cargas

Hoja de Aprecio: 79.624,12-€

Finca n.º 4: calle Agustina de Aragón, 22-24.

Referencia catastral: 6037333XM7163G0001PS

Superficie de suelo: 176 m²

Superficie edificada: 0 m²

Propietario: Landcompany 2020, S.L. 100% del pleno dominio

Inscripción Registral: Inscrita al Tomo 3164, Libro 1317, Folio 50, N.º 57760

Cargas: Libre de cargas

Hoja de Aprecio: 145.978,23.-€

Finca n.º 5A: calle Agustina de Aragón, 26 Entresuelo interior.

Régimen de propiedad: división horizontal

Referencia catastral: 6037322XM7163G0001US,

Superficie de solar: 100 m²

Superficie edificada del solar: 402 m²

Cuota de participación: 12,50%

Propietarios: Eduardo Terrén Benítez 50%, Salvador Sanz Ramón 50 %

Inscripción Registral: Inscrita al Tomo 3097, Libro 1270, Folio 162, N.º Finca 59856.

Cargas: Libre de cargas

Hoja de Aprecio: 10.367,77 €

Finca n.º 5B: calle Agustina de Aragón, 26 Entlo. exterior, 2º izquierda y 3º izquierda.

Régimen de propiedad: división horizontal

Referencia catastral: 6037322XM7163G0002ID, 6037322XM7163G0005AH,

6037322XM7163G0007DK

Superficie de solar: 100 m²

Superficie edificada del solar: 402 m²

Cuota de participación: 37,50%

Propietarios: Alicia Bernués Pérez (tercera parte indivisa), Concepción Granados Villabona (tercera parte indivisa) María Escolano Lara y Rafael Gracia Gálvez (tercera parte indivisa).

Inscripción Registral: Inscrita al Tomo 1134, Libro 531, Folio 188, N.º Finca 5466.

Cargas: Gravada en cuanto a doce enteros cincuenta centésimas por ciento, correspondiente al piso entresuelo exterior, con una condición resolutoria a favor de PRIMO AGUD GIMENO, por un importe de noventa euros y quince céntimos de euro, que serán abonadas por el comprador a razón de seis euros con un céntimo trimestralmente, con el interés de un cinco por ciento anual, comenzando el día uno de octubre de mil novecientos cincuenta y seis, según resulta de la inscripción 8ª de la finca 5466, obrante al folio 165 del Tomo 384, Libro 238, de fecha veinticuatro de octubre de mil novecientos cincuenta y seis.

Hoja de Aprecio: 40.759,63 €

Finca n.º 5C: calle Agustina de Aragón, 26 1ª Dcha.

Régimen de propiedad: división horizontal

Referencia catastral: 6037322XM7163G0004PG,

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE
SUELO Y VIVIENDA**

Expte. 74.187/2022

Superficie de solar: 100 m²
Superficie edificada del solar: 402 m²
Cuota de participación: 12,50%
Propietarios: Coral Homes S.L.U
Inscripción Registral: Inscrita al Tomo 2930, Libro 1221, Folio 181, N°Finca 55041.
Cargas: Libre de cargas
Hoja de Aprecio: 13.586,54.-€

Finca n.º 5D: calle Agustina de Aragón, 26 1ª Izquierda.

Régimen de propiedad: división horizontal
Referencia catastral: 6037322XM7163G0003OF,
Superficie de solar: 100 m²
Superficie edificada del solar: 402 m²
Cuota de participación: 12,50%
Propietarios: Jesús Escolano Lacal (una tercera parte indivisa) y Jalón Gestión de Futuro S.L. (dos terceras partes indivisas)
Inscripción Registral: Inscrita al Tomo 3128, Libro 1293, Folio 141, N.º Finca 61078.
Cargas: Libre de cargas
Hoja de Aprecio: 13.586,54 €

Finca n.º 5E: calle Agustina de Aragón, 26 2º Derecha.

Régimen de propiedad: división horizontal
Referencia catastral: 6037322XM7163G0006SJ,
Superficie de solar: 100 m²
Superficie edificada del solar: 402 m²
Cuota de participación: 12,50%
Propietarios: M.ª Pilar Benito Mangado
Inscripción Registral: Inscrita al Tomo 2747, Libro 1180, Folio 187, N°Finca 59945.
Cargas: Libre de cargas
Hoja de Aprecio: 19.603,14.-€

Finca n.º 5F: calle Agustina de Aragón, 26 3º Derecha.

Régimen de propiedad: división horizontal
Referencia catastral: 6037322XM7163G0008FL,
Superficie de solar: 100 m²
Superficie edificada del solar: 402 m²
Cuota de participación: 12,50%
Propietarios: Jesús García Vera
Inscripción Registral: Inscrita al Tomo 1943, Libro 794, Folio 168, N°Finca 40199.
Cargas: Libre de cargas
Hoja de Aprecio: 13.586,54€

Finca n.º 6A: calle Agustina de Aragón, 29.

Régimen de propiedad: división horizontal, se mantiene aunque está derribada.
Referencia catastral: 6037209XM7163G0001OS
Superficie de suelo: 160 m²
Superficie edificada: 0 m²
Cuota de participación: 78,88%
Propietarios: Global Pantelaria S.A.
Inscripciones Registrales: 1º **Dcha:** Inscrita al Tomo 3045, Libro 1250, Folio 36, N° Finca 22463. 1º **Izq:** Inscrita al Tomo 1375, Libro 598, Folio 81, N°Finca 22465. 2º **Dcha:** Inscrita al Tomo 1375, Libro 598, Folio 84, N°Finca 22467. 2º **Izq:** Inscrita al Tomo 1375, Libro 598, Folio 87, N°Finca 22469.
Cargas: Libre de cargas
Hoja de Aprecio: 104.679,66.-€

Finca n.º 6B: calle Agustina de Aragón, 29.

Régimen de propiedad: división horizontal, se mantiene aunque está derribada.
Referencia catastral: 6037209XM7163G0001OS
Superficie de suelo: 160 m²
Superficie edificada: 0 m²
Cuota de participación: 21,12%
Propietarios: Altamira Santander Real Estate S.A.
Inscripciones Registrales: Local: Inscrita al Tomo 1375, Libro 598, Folio 74, N.º Finca 22461.

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE
SUELO Y VIVIENDA**

Expte. 74.187/2022

Cargas: Libre de cargas

Hoja de Aprecio: 28.027,82-€

Finca nº 7A: calle Ramón Pignatelli, 43, planta baja vivienda izquierda tipo B.

Régimen de propiedad: división horizontal

Referencias catastrales: 6036222XM7163E0003ML

Superficie de suelo: 252 m²

Superficie edificada: 946 m²

Cuota de participación: 10,16%

Propietarios: Global Zappa S.L.

Inscripciones Registrales: Inscrita al Tomo 3114, Libro 1283, Folio 110, NºFinca 61645.

Cargas: Libre de cargas.

Hoja de Aprecio: 35.167,80.-€

Finca nº 7B: calle Ramón Pignatelli, 43, Bajo dcha tipo A LOCAL, 1º A, B,C y D; 2º A, B, C y D; 3º A, B, C y D; Bajo cubierta A y B.

Régimen de propiedad: división horizontal

Referencias catastrales: 6036222XM7163E0002XK, 6036222XM7163E0004QB,
6036222XM7163E0005WZ, 6036222XM7163E0006EX, 6036222XM7163E0007RM,
6036222XM7163E0008TQ, 6036222XM7163E0009YW, 6036222XM7163E0010RM,
6036222XM7163E0011TQ, 6036222XM7163E0012YW, 6036222XM7163E0013UE,
6036222XM7163E0014IR, 6036222XM7163E0015OT, 6036222XM7163E0016PY,
6036222XM7163E0017AU.

Superficie de suelo: 252 m²

Superficie edificada: 946 m²

Cuota de participación: 89,84%

Propietarios: Sociedad de gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria.

Inscripciones Registrales: Local: Inscrita al Tomo 3019, Libro1243, Folio 52, NºFinca 61643.

1º A:Inscrita al Tomo 3019, Libro 1243, Folio 57, Nº Finca 61647. **1º B:** Inscrita al Tomo 3019, Libro 1243, Folio 60, NºFinca 61649. **1º C:** Inscrita al Tomo 3019, Libro 1243, Folio 63, NºFinca 61651. **1º D:** Inscrita al Tomo 3019, Libro 1243, Folio 66, NºFinca 61653. **2º A:**Inscrita al Tomo3019, Libro 1243,Folio 69, NºFinca 61655. **2º B:**Inscrita al Tomo 3019,Libro 1243,Folio 72, NºFinca 61657. **2º C:**Inscrita al Tomo 3019,Libro 1243,Folio 75, NºFinca 61659. **2º D:**Inscrita al Tomo 3019, Libro1243,Folio 78, NºFinca 61661. **3º A:** Inscrita al Tomo 3019, Libro 1243,Folio 81,NºFinca 61663. **3º B:** Inscrita al Tomo 3019, Libro1243, Folio 84, NºFinca 61665. **3º C:** Inscrita al Tomo 3019, Libro1243,Folio 87, NºFinca 61667. **3º D:** Inscrita al Tomo 3019, Libro 1243,Folio 90, NºFinca 61669. **Bajo Cubierta A:** Inscrita al Tomo 3019, Libro1243,Folio 93, NºFinca 61671. **Bajo Cubierta B:** Inscrita al Tomo 3019, Libro 1243,Folio 96, NºFinca 61673.

Cargas: Libre de cargas.

Hoja de Aprecio: 310.971,95.-€

Finca nº 9A: calle Ramón Pignatelli, 67 Bajo Dcha

Régimen de propiedad: división horizontal

Referencia catastral: 6036210XM7153F0001OX

Superficie de suelo: 86 m²

Superficie edificada: 505 m²

Cuota de participación: 7,87%

Propietarios: Buildingcenter, SAU

Inscripciones Registrales: Tomo 2740 Libro 1178, Folio 8, NºFinca 56741.

Cargas: Libre

Hoja de Aprecio: 7.906,45.-€

Finca nº 9B: calle Ramón Pignatelli, 67 Bajo Izquierda, 1º derecha e izquierda, 2º derecha e izquierda, 3º derecha e izquierda, 4º derecha e izquierda y 5º derecha e izquierda.

Régimen de propiedad: división horizontal

Referencia catastral: 6036210XM7153F0002PM, 6036210XM7153F0003AQ,
6036210XM7153F0004SW, 6036210XM7153F0005DE, 6036210XM7153F0006FR,
6036210XM7153F0006FR

Superficie de suelo: 86 m²

Superficie edificada: 505 m²

Cuota de participación: 92,13 %

Propietarios: Coral Homes, S.L.U

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE
SUELO Y VIVIENDA**

Expte. 74.187/2022

Inscripciones Registrales: Bajo Izda: Inscrita al Tomo 3053 Libro 1254 Folio 167 N.º Finca 58366. 1º dcha: Tomo 2740 Libro 1178, Folio 141, N.º Finca 56743. 1º izda: Tomo 3142 Libro 1301, Folio 48, N.º Finca 58368. 2º dcha: Tomo 2740 Libro 1178, Folio 15, N.º Finca 56745. 2º izda: Tomo 3053 Libro 1254, Folio 173, N.º Finca 583770. 3º dcha: Tomo 2740 Libro 1178, Folio 18, N.º Finca 56747. 3º izda: Tomo 3053 Libro 1254, Folio 177, N.º Finca 58372. 4º dcha: Tomo 2740 Libro 1178, Folio 20, N.º Finca 56749. 4º izda: Tomo 3053 Libro 1254, Folio 179, N.º Finca 58374. 5º dcha: Tomo 2740 Libro 1178, Folio 23, N.º Finca 56751. 5º izda: Tomo 3053 Libro 1254, Folio 182, N.º Finca 58376.

Cargas: Libre

Hoja de Aprecio: 92.556,97.-€

Finca nº 11A: calle Ramón Pignatelli, 76; Planta baja B, 1º C y 4º A.

Régimen de propiedad: división horizontal

Referencias catastrales: 5937916XM7153F0002SM, 5937916XM7153F0006HR, 5937916XM7153F0016MA.

Superficie de suelo: 219 m²

Superficie edificada: 769 m²

Cuota de participación: 22,75 %

Propietarios: Nyesa Valoraciones Corporación, S.A.

Inscripciones Registrales: Bajo B: Inscrita al Tomo 3051 Libro 1252 Folio 70, N.º Finca 58216. 1º C: Inscrita al Tomo 3051 Libro 1252 Folio 82, N.º Finca 58224. 4º A: Inscrita al Tomo 3051 Libro 1252 Folio 112, N.º Finca 58244.

Cargas: Libre.

Hoja de Aprecio: 41.323,86.-€

Finca nº 11B: calle Ramón Pignatelli, 76; Planta baja A y C; Primero A,B y D; Segundo A,B,C,D; Tercero A,B,C,D y Cuarto B,C y D.

Régimen de propiedad: división horizontal

Referencias catastrales: 5937916XM7153F0020QS, 5937916XM7153F0003DQ, 5937916XM7153F0004FW, 5937916XM7153F0005GE, 5937916XM7153F0007JT, 5937916XM7153F0008KY, 5937916XM7153F0009LU, 5937916XM7153F0010JT, 5937916XM7153F0012LU, 5937916XM7153F0013BI, 5937916XM7153F0014ZO, 5937916XM7153F0015XP, 5937916XM7153F0017QS, 5937916XM7153F0018WD, 5937916XM7153F0019EF.

Superficie de suelo: 219 m²

Superficie edificada: 769 m²

Cuota de participación: 77,25 %

Propietarios: Promotora Jaguar Real Estate S.L.U

Inscripciones Registrales: Bajo C: Inscrita al Tomo 3051 Libro 1252 Folio 72, N.º Finca 58218. 1º A: Inscrita al Tomo 3051 Libro 1252 Folio 76, N.º Finca 58220. Duplex B: Inscrita al Tomo 3051 Libro 1252 Folio 80, N.º Finca 58222. 1º D: Inscrita al Tomo 3051 Libro 1252 Folio 85, N.º Finca 58226. 2º A: Inscrita al Tomo 3051 Libro 1252 Folio 88, N.º Finca 58228. 2º B: Inscrita al Tomo 3051 Libro 1252 Folio 91, N.º Finca 58230. 2º C: Inscrita al Tomo 3051 Libro 1252 Folio 94, N.º Finca 58232. 2º D: Inscrita al Tomo 3051 Libro 1252 Folio 97, N.º Finca 58234. 3º A: Inscrita al Tomo 3051 Libro 1252 Folio 100, N.º Finca 58236. 3º B: Inscrita al Tomo 3051 Libro 1252 Folio 103, N.º Finca 58238. 3º C: Inscrita al Tomo 3051 Libro 1252 Folio 106, N.º Finca 58240. 3º D: Inscrita al Tomo 3051 Libro 1252 Folio 109, N.º Finca 58242. 4º B: Inscrita al Tomo 3051 Libro 1252 Folio 115, N.º Finca 58246. 4º C: Inscrita al Tomo 3051 Libro 1252 Folio 118, N.º Finca 58248. 4º D: Inscrita al Tomo 3051 Libro 1252 Folio 121, N.º Finca 58250. Local: Inscrita al Tomo 3051 Libro 1252 Folio 67, N.º Finca 58214.

Cargas: Libre.

Hoja de Aprecio: 140.319,51€.

Finca nº 12A: calle Miguel de Ara, 36 BAJO Derecha e Izquierda, Primera exterior e Interior y Segunda exterior.

Régimen de propiedad: división horizontal

Referencia catastral: 6037313XM7163G0002MD, 6037313XM7163G0001XS, 6037313XM7163G0004WG, 6037313XM7163G0003QF, 6037313XM7163G0006RJ,

Superficie de suelo: 169 m²

Superficie edificada: 684 m²

Cuota de participación: 73 %

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE
SUELO Y VIVIENDA**

Expte. 74.187/2022

Propietarios: D. Juan Carlos Nadal Salcedo (sexta parte indivisa), Dña. Andrea y Dña. Paula Nadal Bernal (sexta parte indivisa por mitad entre ellas), Dña. Sara y Dña. Estefanía Nadal Eito (una tercera parte indivisa, por mitad entre ellas), D. Cristian, D. Luis Javier y Dña. Ana Alejandra Nadal Gimenez (una tercera parte indivisa restante, por iguales partes entre ellos).

Inscripciones Registrales: PB dcha: Inscrita al Tomo 1886 Libro 758 Folio 159, N.º Finca 44072.

PB izda: Inscrita al Tomo 1886 Libro 758 Folio 163, N.º Finca: 44074. Viv. Ext 1ºP: Inscrita al Tomo 1886 Libro 758 Folio 169, N.º Finca: 44078. Viv. int 1ºP: Inscrita al Tomo 1886 Libro 758 Folio 166, N.º Finca: 44076. Viv. Ext 2ºP: Inscrita al Tomo 1886 Libro 758 Folio 174, N.º Finca: 44082.

Cargas: Finca 44072; Hipoteca a favor de Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón por un principal de tres mil ochocientos setenta y seis euros y cincuenta y res céntimos de euro...por un plazo de tres años a partir del 1 de octubre de mil novecientos ochenta y siete; Finca 44074; Hipoteca a favor de Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón por un principal de novecientos treinta y un euros y cincuenta y siete céntimos de euro.... Por un plazo de cinco años a partir del 24 de octubre de 1989; Finca 44078; Hipoteca a favor de Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón por un principal de cuatro mil trescientos ochenta y siete euros y treinta y nueve céntimos de euro, por un plazo de tres años a partir del 1 de octubre de 1987; Finca 44076; Hipoteca a favor de Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón por un principal de dos mil seiscientos catorce euros y cuarenta céntimos de euro, por un plazo de tres años a partir del 1 de octubre de 1987.

Hoja de Aprecio: 218.147,81.€

Finca nº 12B: calle Miguel de Ara, 36, segunda Interior.

Régimen de propiedad: división horizontal

Referencia catastral: 6037313XM7163G0005EH

Superficie de suelo: 169 m²

Superficie edificada: 684 m²

Cuota de participación: 11 %

Propietarios: Lorengest S.L.

Inscripciones Registrales: Viv. int 2ºP: Inscrita al Tomo 2692 Libro 1155 Folio 27, N.º Finca: 44080.

Cargas: Una Hipoteca a favor de Caja Laboral Popular Cooperativa de Crédito por un principal de trece mil doscientos euros, por un plazo de veinte meses a partir del 9 de septiembre de 2005

Hoja de Aprecio: 32.871,58 €.

Finca nº 12C: calle Miguel de Ara, 36, Tercera Derecha.

Régimen de propiedad: división horizontal

Referencia catastral: 6037313XM7163G0007TK.

Superficie de suelo: 169 m²

Superficie edificada: 684 m²

Cuota de participación: 9,07 %

Propietarios: M.^a Inés Chávez Ceballos y D. Tomás Luis Moncayo Chávez

Inscripciones Registrales: Viv. Ext dcha 3ºP: Inscrita al Tomo 3091 Libro 1267 Folio 2, N.º Finca: 44084.

Cargas: Libre.

Hoja de Aprecio: 27.104,11 €.

Finca nº 12D: calle Miguel de Ara, 36 ; 3ªIzda.

Régimen de propiedad: división horizontal

Referencia catastral: 6037313XM7163G0008YL

Superficie de suelo: 169 m²

Superficie edificada: 684 m²

Cuota de participación: 6,93 %

Propietarios: Raneni Akok SL.

Inscripciones Registrales: Inscrita al Tomo 2945 Libro 1223 Folio 127, N.º Finca: 61237.

Cargas: Libre.

Hoja de Aprecio: 20.709,10.-€

Finca nº 13: calle José Zamoray 17, (75 % del pleno dominio, 25 % es municipal).

Referencia catastral: 5937903XM7153H0001DJ

Superficie de suelo: 75 m²

Superficie edificada: 0 m²

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE SUELO Y VIVIENDA

Expte. 74.187/2022

Propietarios: Construcciones Moampe S.L. (25 % del pleno dominio), Francisco Javier Castillo Aparicio (50 % del pleno dominio), Ayuntamiento de Zaragoza (25 % del pleno dominio).

Inscripciones Registrales: **Piso 1º:** Inscrita al Tomo 2352 Libro 1005 Folio 49, N.º Finca: 20453. **Piso 2º:** Inscrita al Tomo 2352 Libro 1005 Folio 53, N.º Finca 10677. **Piso 3º:** Inscrita al Tomo 2890 Libro 1211 Folio 212, N.º Finca 26480.

Cargas; Con una servidumbre perpetua a favor de la finca 594 Duplicado, de permitir que por el predio sirviente se extraiga el pozo negro. La finca 26480 gravada con anotación preventiva de embargo letra B, a favor de la Hacienda Pública, de fecha 6 de septiembre de 2017.

Hoja de Aprecio: 46.654,97-€ respecto al 75 % de la propiedad.

TERCERO.- La adopción del presente acuerdo supone el inicio del expediente expropiatorio propiamente dicho, de conformidad con lo establecido en el art. 21 de la Ley de Expropiación Forzosa, debiendo publicarse el mismo en el Boletín Oficial de la Provincia, en un periódico de publicación diaria y en el Tablón de anuncios de la Casa Consistorial, a los efectos oportunos.

CUARTO.- La adopción del presente acuerdo que conlleva la aprobación de las hojas de aprecio redactadas por los servicios técnicos municipales por cada una de las fincas sujetas a expropiación en los términos señalados en el apartado segundo del presente acuerdo, implica la apertura de un plazo de veinte días, que comenzará a contar desde el día siguiente a aquel en que los interesados reciban notificación individual del presente acuerdo, con el fin de que los sujetos expropiados manifiesten por escrito su conformidad o disconformidad con la valoración establecida, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 205.1 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Transcurrido el antedicho plazo de veinte días, si no se formulase oposición se entenderá aceptada la valoración de los bienes expropiados que se fija en el presente acuerdo entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad, todo ello con arreglo a lo dispuesto en el art. 205.3 del mismo texto legal.

En el supuesto de que manifieste disconformidad con la tasación municipal se remitirá el expediente al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa para la determinación del justiprecio en vía administrativa.

QUINTO.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 205.4 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la adopción del presente Acuerdo implica la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados por expropiación, produciendo idénticos efectos que los señalados en el art. 52.6,7 y 8 de la Ley de Expropiación Forzosa, a cuyos efectos se ordena al Servicio de Administración de Suelo y Vivienda la adopción de los trámites tendentes al ofrecimiento de pago, o en su caso consignación, de las valoraciones fijadas como justiprecio expropiatorio, con el fin de llevar a cabo la formalización del Acta de Ocupación definitiva de las fincas.

SEXTO.- Iniciar expediente individualizado en favor de los titulares de derechos, arrendamientos u otros derechos de ocupación sobre las fincas sujetas a expropiación, de conformidad con los datos y documentación derivada de la resolución de las alegaciones formuladas por los interesados en tiempo y forma, solicitando de los mismos copia del contrato de arrendamiento y últimos recibos satisfechos, dando traslado del presente expediente a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.A., con el fin de iniciar los trámites tendentes a la gestión de los mismos.

SÉPTIMO.- Autorizar al Sr. Consejero de Urbanismo y Equipamientos, o miembro de la Corporación que legalmente le sustituya, para la fijación de plazos y firma de cuanta documentación precise la debida efectividad del presente acuerdo.

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos, advirtiéndole que contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse RECURSO POTESTATIVO DE REPOSICIÓN en el plazo de un mes desde el día siguiente a la recepción de esta notificación o directamente recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso Administrativo, en el plazo de DOS MESES, todo ello según lo previsto en los artículos 10, 45 y siguientes de la Ley 29/1.998 de 13 de Julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo, en relación con el art.52 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local y arts. 114 y concordantes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 39/2.015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE
SUELO Y VIVIENDA**

Expte. 74.187/2022

I.C. De Zaragoza, 28 de febrero de 2023.

**LA JEFA DEL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN
DE SUELO Y VIVIENDA**

Fdo.: María Teresa Barrao Sánchez