



ALCAÑIZ AYUNTAMIENTO

## PROTOCOLO DE INTENCIONES SOBRE LOS TERRENOS DEL CONVENTO DE LAS MADRES DOMINICAS EN ALCAÑIZ

En Alcañiz, a 11 de marzo de 2020.

### REUNIDOS

De una parte, D. Ignacio Urquizu Sancho, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alcañiz, con CIF P-4401300-A, quien obra en nombre y representación del ente municipal.

De otra parte, Sor María Agustina Valenzuela Sanz, actuando en representación de la Comunidad de MM. Dominicas del MONASTERIO SANTO DOMINGO DE GUZMAN, y Sor Josefina Almárcegui Lobera, actuando en representación de la Comunidad de MM. Dominicas del MONASTERIO SANTA MARIA DEL PILAR, que representan a las respectivas Comunidades en virtud de las Elecciones Canónicas llevadas a cabo en los dos Capítulos de los Monasterios, el 13 de marzo de 2019 y el 21 de enero de 2018, respectivamente, ambas con domicilio a efectos de notificaciones en Autovía de Logroño, km. 7,200, nº 217, 50011 de Zaragoza, en calidad de propietarios de los terrenos y edificios del Convento de las MM. Dominicas sito en la calle Ronda de Belchite nº 24 de Alcañiz.

Y de otra parte, D. Alfonso Vicente Barra, actuando en nombre y representación de la Compañía Mercantil CENTRO RESIDENCIAL OSCENSE, S.A. (en adelante CROSA), conforme al poder otorgado ante el Notario de Madrid D. Luis Núñez Boluda el día 6 de marzo de 2020 con el nº 432 de su protocolo, con domicilio, a efectos de notificaciones, en Madrid, calle López Puigcerver, 24 y provista de CIF nº A-22249502; constituida en Huesca, en escritura pública otorgada el día 8 de junio de 2001 ante el notario D. José Manuel Enciso Sánchez bajo el nº 969 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Huesca al Tomo 430, folio 200, hoja HU-6098.

Las partes se reconocen capacidad legal suficiente en la representación que ostentan para la formalización del presente Protocolo de Intenciones sobre la venta de los terrenos del Convento de las MM. Dominicas en la ciudad de Alcañiz, y en su virtud

### EXPONEN

**PRIMERO.-** Que el MONASTERIO SANTO DOMINGO DE GUZMAN y el MONASTERIO SANTA MARIA DEL PILAR son propietarios al 61,11% y 38,89% respectivamente, en pleno dominio, al corriente de pago de toda clase de contribuciones, impuestos o gastos y libre de cualquier tipo de carga, gravamen o limitación de disposición de la parcela de terreno sita en Alcañiz (Teruel) e inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcañiz (Teruel), siendo la finca registral número 11927, Tomo 786, Libro 309, Folio 24. Referencia catastral: 0988201YL4418G0001DI. La parcela, ocupada por el Convento de San Gregorio Magno y San Pedro Mártir y sus huertos correspondientes, tiene una superficie 16.560 m<sup>2</sup>, con una superficie construida de 2.950 m<sup>2</sup> según información catastral. Dicha parcela, según medición realizada con la cartografía del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz, posee una superficie de 16.441,53 metros cuadrados. El Anexo 1 a este Convenio contiene los planos actualizados de esta parcela.



## ALCAÑIZ AYUNTAMIENTO

**SEGUNDO.-** Que la parcela y el convento referidos en el punto primero se encuentran actualmente en desuso. El Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz clasifica estos terrenos como Suelo Urbano Consolidado, diferenciando dos situaciones. La parte superior, colindante con la calle Belchite al Oeste, y con la calle Cantonetes, al sur, en una extensión aproximada de unos 11.626,42 metros cuadrados, tiene la calificación urbanística de uso de Equipamiento religioso privado. Y la parte inferior y la parte Este queda recogida en el Plan General de Ordenación Urbana como espacios de viario público, con distintas situaciones urbanísticas, como se muestra en los planos del Anexo 1 de este Convenio. Se trata de una superficie aproximada de 4.867,11 metros cuadrados de espacios que rodean la parcela con calles de nueva apertura, como la prolongación de la calle Ronda de Belchite junto al parque del Guadalope, o con ampliación de anchura de algunas calles existentes, como la calle Cantonetes.

**TERCERO.-** Que la Compañía Mercantil CROSA está interesada en construir y gestionar una Residencia de Mayores en este emplazamiento que, en su fase inicial, tendría un edificio de una superficie construida de unos 6.500 metros cuadrados, con una inversión estimada de unos 8,5 millones de euros, y una actividad que podría generar unos 60 nuevos puestos de trabajo.

**CUARTO.-** Que el AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ está interesado en la implantación de un equipamiento de estas características en la ciudad de Alcañiz, y considera adecuado el emplazamiento elegido para ello, y está dispuesto a facilitar las gestiones administrativas que resulten necesarias para que la Residencia de Mayores pueda implantarse en esta parcela.

Y para ello, las partes,

### ACUERDAN

**PRIMERO.-** La Compañía Mercantil CROSA manifiesta su interés en adquirir la porción de parcela calificada en el Plan General de Ordenación Urbana como parcela de Equipamiento, con una superficie aproximada de 11.626,42 metros cuadrados, por un importe de UN MILLÓN OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON QUINCE CENTIMOS (1.083.379,15) €, IVA no incluido), propiedad del MONASTERIO SANTO DOMINGO DE GUZMAN y el MONASTERIO SANTA MARIA DEL PILAR. Para ello, la Compañía Mercantil CROSA y el MONASTERIO SANTO DOMINGO DE GUZMAN y el MONASTERIO SANTA MARIA DEL PILAR suscribirán un documento de Opción de Compra coincidiendo con la aprobación por el Ayuntamiento de Alcañiz de la Modificación Aislada del PGOU. En dicho documento de Opción de Compra se establecerá

1. Un importe de la señal de 25.000 €, el plazo para la firma de la escritura de compraventa (En ningún caso podrá formalizarse la compraventa antes del otorgamiento por el Ayuntamiento de Alcañiz de la correspondiente Licencia de Obra) y
2. la forma de pago, la cual se realizará de la siguiente forma: 3 pagos anuales de 333.000,00 euros cada uno y un último pago, el cuarto año, por importe de 84.379,15 euros. En caso de transcurrir los plazos indicados sin haberse suscrito el citado contrato privado o la correspondiente escritura pública, previa justificación de las razones de dicha demora, las partes podrán pactar una ampliación de plazo en la que se definan los términos en los que deberá efectuarse dicha compraventa.



## ALCAÑIZ AYUNTAMIENTO

**SEGUNDO.-** Que el AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ adquirirá la porción correspondiente al Sistema General viario y al resto de espacios destinados a espacios de viario público, con una superficie total aproximada de unos 4.867,11 metros cuadrados, por un importe de CIENTO CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTE EUROS CON OCHENTA Y CINCO CENTIMOS DE EURO (151.620,85€, IVA no incluido), de acuerdo con el informe-valoración realizada por los servicios técnicos municipales y aportado en el Anexo 2 al presente Convenio. Dicho importe deberá ser abonado al MONASTERIO SANTO DOMINGO DE GUZMAN y el MONASTERIO SANTA MARIA DEL PILAR en un plazo no superior a dos años desde la firma del presente Protocolo.

**TERCERO.-** Que el AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ tramitará y realizará cuantos actos sean necesarios o convenientes para la efectiva aprobación del expediente de Agrupación y Segregación de fincas que debe realizarse en los terrenos referidos al objeto de llevar a cabo las transmisiones de las dos porciones o subparcelas referidas en los dos puntos anteriores. Para su tramitación y aprobación por el Ayuntamiento, la licencia de segregación deberá ser solicitada por el MONASTERIO SANTO DOMINGO DE GUZMAN y el MONASTERIO SANTA MARIA DEL PILAR, acompañada de la documentación exigida por la normativa vigente.

**CUARTO.-** Que el AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ se compromete a impulsar la redacción de la Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana para posibilitar la implantación de una Residencia de Mayores en la parcela descrita en el Expositivo SEGUNDO, una vez la Compañía Mercantil CROSA presente ante el Ayuntamiento de Alcañiz la documentación pertinente, en un plazo no superior a dos meses desde la firma del presente Convenio. La aprobación inicial de esta Modificación Aislada se llevará a cabo en un plazo no superior a tres meses desde la firma del presente Convenio.

**QUINTO.-** Que el AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ y la Compañía Mercantil CROSA acordarán la Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana con el siguiente planteamiento:

- Cambio de uso del religioso al asistencial como uso principal,
- Autorización de usos coadyuvantes compatibles con el uso asistencial, incluyendo el terciario,
- Asimilación del régimen de usos de esta parcela al que rige en las parcelas de los equipamientos públicos.

**SEXTO.-** Que, en consideración al impacto positivo que esta actividad asistencial tendrá en el empleo de la ciudad y su comarca, el AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ aplicará una bonificación del 80 % en la liquidación anual del Impuesto de Bienes Inmuebles a los terrenos adquiridos por la Compañía Mercantil CROSA. Dicha bonificación será aplicable a partir de la puesta en funcionamiento de la Residencia. Una vez superada la cuantía 183.379,15 euros de bonificación en las cuotas acumuladas de dicho impuesto, quedará sin efecto el porcentaje de bonificación antes mencionado.

**SÉPTIMO.-** Que las partes compradoras asumen y aceptan la situación física de los inmuebles y terrenos objeto de la venta, así como las condiciones que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz u otros instrumentos legales que puedan afectar a esta propiedad. En todo caso, los datos sobre superficies y mediciones topográficas podrán ser ajustadas en los contratos de compraventa que deben suscribirse entre las partes descritos en los acuerdos Primero y Segundo, si existen planos o mediciones realizadas por el Ayuntamiento de Alcañiz, pero los importes económicos establecidos en estos puntos no se modificarán en ningún caso.

**OCTAVO.-** Que CROSA podrá ceder en cualquier momento todos los derechos y obligaciones derivados del presente Convenio a otra entidad mercantil en las condiciones que libremente acuerden entre ellas.

**NOVENO.-** Que todos los gastos, contribuciones o impuestos ya provengan de la Administración Estatal, Autonómica o Local serán por cuenta de las partes compradoras, así como los gastos notariales y registrales.

**DÉCIMO.-** El incumplimiento de los plazos señalados en el presente Acuerdo por parte de alguno de sus responsables en ejecutar las acciones señaladas, eximirá al MONASTERIO SANTO DOMINGO DE GUZMAN y al MONASTERIO SANTA MARIA DEL PILAR la obligación de asumir los importes y las valoraciones económicas que figuran en el Acuerdo y sus Anexos, en gestiones que puedan llevarse a cabo en el futuro, siempre que hayan transcurrido dos años desde la firma del contrato de opción de compra.

Por el AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ  
D. Ignacio Urquizu  
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento

Por el MONASTERIO SANTO DOMINGO DE GUZMAN  
P.p. Sor María Agustina Valenzuela Sanz

Por el MONASTERIO SANTA MARIA DEL PILAR.  
P.p. Sor Josefina Almárcegui Lobera

Por CENTRO RESIDENCIAL OSCENSE, S.A.  
D. Alfonso Vicente Barra



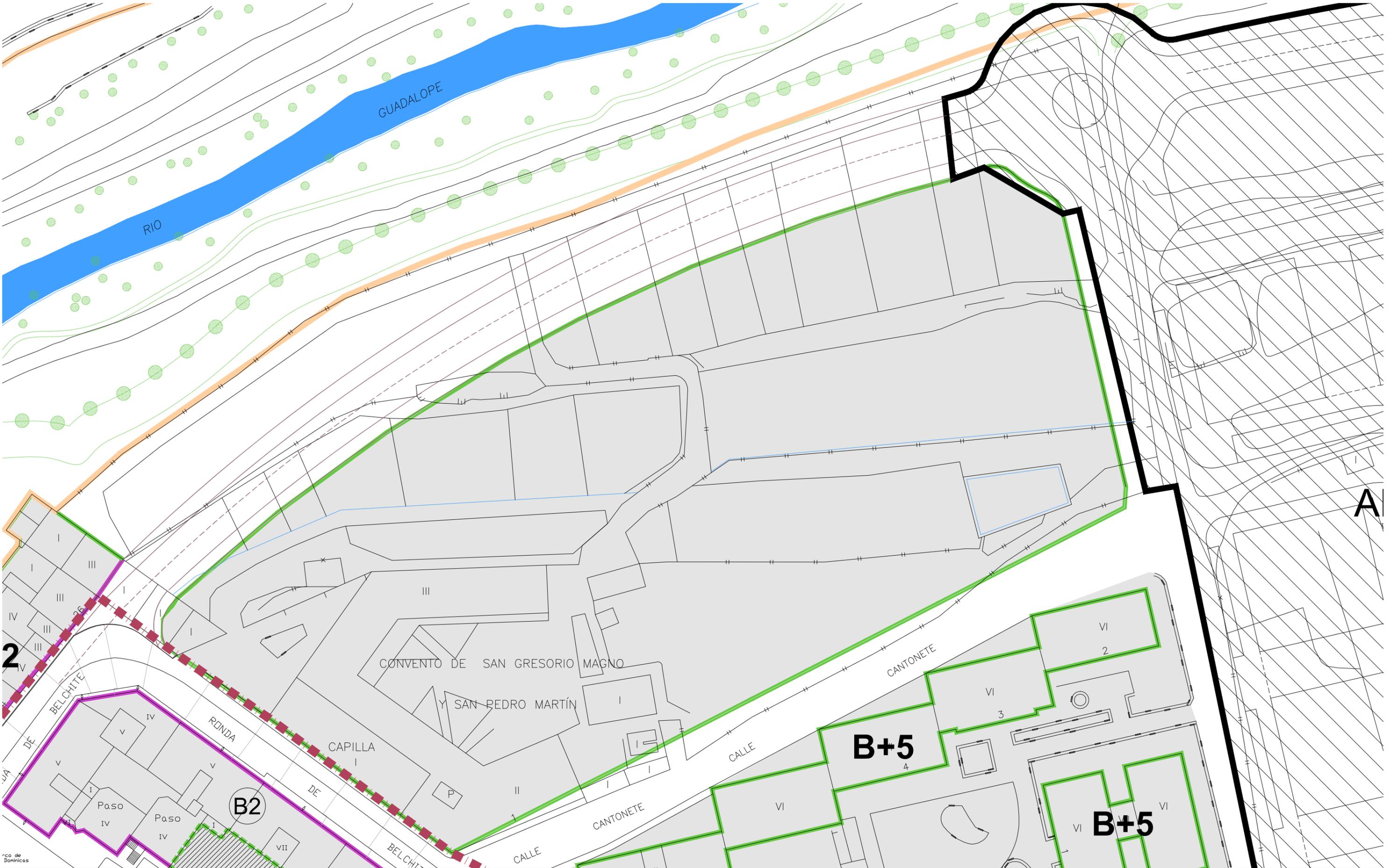
CONVENIO DE COLABORACIÓN SOBRE LOS TERRENOS DEL  
CONVENTO DE LAS MADRES DOMINICAS EN ALCAÑIZ  
PARCELA. ESTADO ACTUAL

ESCALA  
1/600

*Pablo de la Cal Nicolás*

ARQUITECTO  
PABLO DE LA CAL NICOLÁS

1



**CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN**

	LÍMITE DEL SUELO URBANO
	LÍMITE DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
	SECTOR DE PLANEAMIENTO
	UNIDAD DE EJECUCIÓN
	ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API
	ÁREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA AOP
	ÁMBITO PE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES
	ÁMBITO PE BARRIO DE SANTIAGO Y ENTORNO DEL CUARTELILLO
	LÍMITE DEL CASCO ANTIGUO

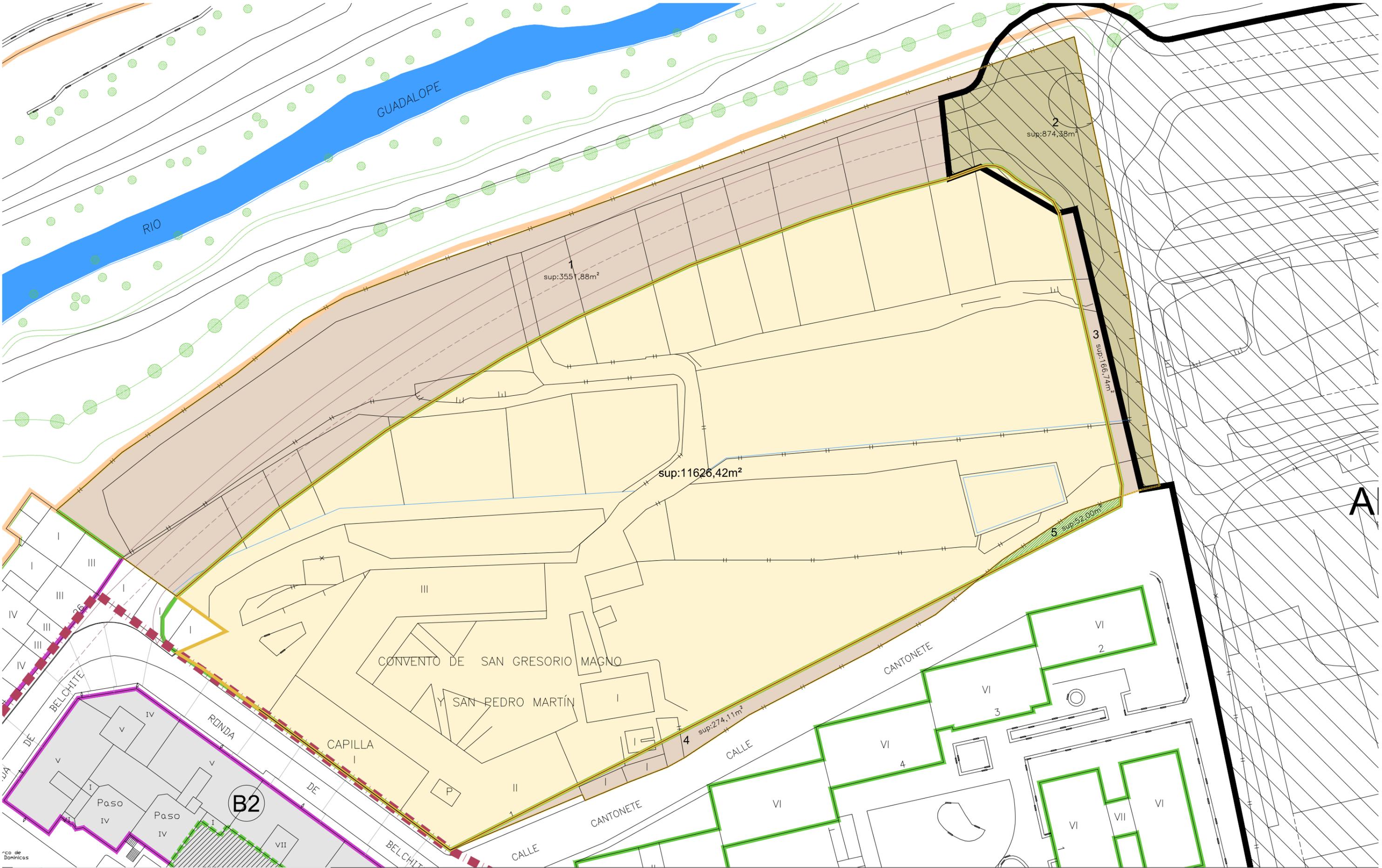
**ALINEACIONES**

	ALINEACIÓN CONSTR. OBLIGATORIA
	ALINEACIÓN CONSTR. OBLIGATORIA EN PLANTA BAJA
	ALINEACIÓN CONSTR. MÁX.
	ALINEACIÓN CONSTR. MÁX. EN PLANTAS ELEVADAS
	ALINEACIÓN DE SUSTITUCIÓN
	LÍNEA DE EDIFICACIÓN (LEY 25/1988, DE CARRETERAS DEL ESTADO)
	LÍNEA DIVISORIA DE CAMBIO DE ALTURA

**CONVENIO DE COLABORACIÓN SOBRE LOS TERRENOS DEL CONVENTO DE LAS MADRES DOMINICAS EN ALCAÑIZ**  
**PARCELA. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

ESCALA 1/600

ARQUITECTO  
 PABLO DE LA CAL NICOLÁS



1	Sistema General	3551,88
2	Superficie incluida en API-8	874,38
3	Ajuste Alineaciones calle Este	166,74
4	Ajuste alineaciones c/ Cantonetes	274,11
	<b>TOTAL</b>	<b>4867,11</b>
5	Ocupación para ajuste en c/Cantonetes	52,00

SUPERFICIE BRUTA DE LA PARCELA	16441,53
SUPERFICIE NETA DE LA PARCELA RESULTANTE	11626,42

## CONVENIO DE COLABORACIÓN SOBRE LOS TERRENOS DEL CONVENTO DE LAS MADRES DOMINICAS EN ALCAÑIZ

### DESGLOSE DE SUPERFICIES

ESCALA  
1/600

*Pablo de la Cal Nicolás*  
ARQUITECTO  
PABLO DE LA CAL NICOLÁS



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE LA H. CIUDAD DE  
44600 ALCAÑIZ (Teruel)

## ANEXO II

### **VALORACIÓN PORCIÓN DE LA PARCELA DE LA COMUNIDAD MM.DOMINICAS AFECTADA POR SISTEMAS GENERAL Y LOCAL DEL PGOU DE ALCAÑIZ**

#### **1. Objeto del informe.**

Es objeto de este informe establecer la valoración de la porción de la parcela de la Comunidad MM. Dominicas sita en Ronda Belchite 24 de Alcañiz, parcela con referencia catastral 0988201YL4418G0001DI, afectada por sistemas general y local del PGOU de Alcañiz, esencialmente del sistema de comunicaciones, pero también del sistema de equipamiento público destinado a aparcamiento y zonas verdes.

La parcela tiene una superficie de 16.560 m<sup>2</sup>, y cuenta con unas edificaciones existentes datadas de 1962, con una superficie construida de 2.950 m<sup>2</sup> según datos catastrales.

A los efectos de la valoración se consideran las siguientes superficies de parcela y de afecciones por sistemas general y local, conforme a la cartografía y determinaciones establecidas en el PGOU de Alcañiz y según consta en los planos del Anexo I al Convenio de colaboración:

- Superficie de parcela según medición cartografía PGOU: 16.441,53 m<sup>2</sup>
- Superficie afectada por sistemas generales y locales (incluso regularización de alineaciones) según medición cartografía PGOU: 4.867,11 m<sup>2</sup>
- Superficie afectada de cesión obligatoria y gratuita: 2.466,22 m<sup>2</sup> (15% s/ 16.441,53 m<sup>2</sup>)
- Superficie afectada indemnizable que excede del 15%: 2.348,89 m<sup>2</sup> (4.867,11 m<sup>2</sup> - 2.466,22 m<sup>2</sup> - 52 m<sup>2</sup>)

#### **2. Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana.**

Según el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Alcañiz, aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo con fecha 6 de mayo de 2013, la parcela del emplazamiento citado se encuentra situada dentro de la delimitación de **Suelo Urbano Consolidado**, en el ámbito del Área Homogénea Equipamiento, regulada por los artículos 144 a 147 de las Normas Urbanísticas del PGOU, y concretamente **Equipamiento privado de Uso Religioso**.

La Residencia de Mayores que se proyecta implantar en desarrollo de este Convenio de colaboración está contemplada en el PGOU, Anexo Normativo I de las NN.UU., dentro del **Uso Asistencial**, regulado por los artículos 140 a 142 del citado anexo.

El artículo 135 del Anexo Normativo I, **Condiciones de los equipamientos existentes de titularidad privada**, establece el siguiente régimen para la sustitución o modificación del uso de equipamiento privado existente:

*"1. Los equipamientos de titularidad privada existentes que se sitúen en suelos destinados por el plan o por el planeamiento de desarrollo a equipamiento privado mantendrán su titularidad privada y podrán incorporar usos coadyuvantes a la prestación del uso principal.*



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE LA H. CIUDAD DE  
44600 ALC AÑIZ (Teruel)

*2. La sustitución o modificación del uso de equipamiento privado existente sólo podrá efectuarse a través del procedimiento de modificación aislada del plan general previsto en el artículo 78 de la LUAr de 2009.*"

La modificación del uso existente en la parcela de equipamiento privado de uso religioso requiere por tanto la modificación aislada del PGOU.

**3.- Facultades y deberes de los propietarios que promuevan la edificación en suelo urbano consolidado.**

El texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA), aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, establece el siguiente régimen de facultades y deberes de los propietarios que promuevan la edificación en **suelo urbano consolidado**:

El **artículo 14.1 del TRLUA** establece los requisitos que deben cumplir las parcelas o terrenos emplazados en suelo urbano consolidado para adquirir la condición de solar. En este supuesto, los terrenos no tienen la condición de solar por no cumplir con el requisito c) del artículo 14.

**Artículo 14. Solar.**

*1. Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para su uso inmediato, que reúnan los siguientes requisitos:*

*a) Que estén urbanizados de acuerdo con las determinaciones y normas técnicas establecidas por el planeamiento urbanístico, o en todo caso, si éste no las especifica, que dispongan de los servicios urbanísticos básicos señalados por el artículo 12 a), en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos, así como de alumbrado público, y confronten con una vía pavimentada y adecuada para el tránsito de peatones y vehículos rodados.*

*b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si el planeamiento urbanístico las define.*

*c) Que, para edificarlos, no se deban ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías con vistas a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.*

Los **artículos 29.1 y 31.4 del TRLUA** establecen las **facultades y deberes** de los propietarios que promuevan la edificación en suelo urbano consolidado:

**Artículo 29. De la facultad de edificar.**

*1. En suelo urbanizable y suelo urbano, no podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 14 de esta Ley, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización precisa para ello y la edificación conforme a lo establecido en los artículos 235 ó 236. En ningún caso se permitirá la ocupación de los edificios o construcciones hasta que no se encuentren en condiciones de funcionamiento adecuado los servicios urbanísticos suficientes.*

**Artículo 31. Deberes.**

*4. En suelo urbano consolidado, los propietarios que promuevan la edificación tienen los siguientes deberes:*



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE LA H. CIUDAD DE  
44600 ALC AÑIZ (Teruel)

- a) *Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.*
- b) *Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.*
- c) *Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma, inadecuada para la edificación.*

#### **4. Situación básica del suelo (artículo 12 Texto Refundido Ley de Suelo).**

A los efectos previstos en el artículo 12 del Texto refundido de la ley de suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, del Ministerio de Vivienda el ámbito citado está clasificado como suelo urbano (consolidado) correspondiendo a la situación básica de suelo urbanizado.

Los criterios de valoración del suelo urbanizado se establecen en el artículo 24 del texto refundido citado:

##### *1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado...:*

a) *Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.*

*Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.*

b) *Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.*

c) *De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.*

#### **5. Atribución de aprovechamiento urbanístico.**

Se consideran los siguientes usos y edificabilidades de referencia conforme a las determinaciones establecidas en el PGOU:

- Clase de suelo: Suelo Urbano Consolidado.
- Uso global: Equipamiento privado.
- Superficie de la parcela bruta: 16.441,53 m<sup>2</sup>.
- Superficie de la parcela neta: 11.626,42 m<sup>2</sup>.
- Coeficiente de edificabilidad bruto: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Superficie edificable máxima: 16.441,53 m<sup>2</sup>
- Altura máxima de la edificación: 12 m.
- Ocupación máxima: 60% de la parcela neta.
- Usos atribuidos a la parcela: a los efectos de la valoración se considera uso principal el asistencial así como los coadyuvantes a la prestación del uso principal, en los términos establecidos en el Convenio de colaboración.



## 6. Aplicación del método residual estático.

Se aplica el método residual estático, o de análisis de inversiones con valores actuales, a fin de determinar el valor de un suelo a partir del producto inmobiliario terminado, deduciendo de él todos los costes y gastos necesarios que no son suelo.

### 6.1. Fórmula para determinar el valor residual.

El método residual estático está desarrollado en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. El artículo 42 de la Orden ECO/805/2003 establece la siguiente fórmula para determinar el valor residual por el procedimiento estático.

$$F = VM \times (1-b) - Ci$$

F: Valor del terreno.

VM: Valor de mercado del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b: Margen de beneficio del promotor en tanto por uno.

Ci: Sumatorio de cada uno de los pagos necesarios considerados (costes y gastos de la promoción).

### 6.2. Valor de mercado del inmueble en la hipótesis de edificio terminado (VM).

Valor por actualización del inmueble (uso principal asistencial y coadyuvantes):

- Coeficiente de edificabilidad bruto: 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- Superficie edificable máxima: 16.441,53 m<sup>2</sup>

- Valor de mercado por m<sup>2</sup> de superficie construida del inmueble en la hipótesis del edificio terminado: 1.450 €/m<sup>2</sup>

### 6.3. Margen de beneficio del promotor en tanto por uno.

b: Margen de beneficio del promotor en tanto por uno.

La Orden Ministerial EHA 3011/2007, establece para el método estático, unos valores mínimos para b, atendiendo al tipo de inmueble.

Se establece el valor de b en 0,24 para residencias de la tercera edad.

### 6.4. Costes de construcción incluidos gastos generales, beneficio industrial, honorarios y licencias (Cc).

- Costes de construcción de ejecución material: Cu = 665 €/m<sup>2</sup>.

- Coeficiente gastos generales y beneficio industrial: 1,19

- Coeficiente honorarios técnicos y licencias: 1,15

- Costes de construcción incluido gastos generales, beneficio industrial, honorarios técnicos y licencias: Cc = 665 €/m<sup>2</sup> x 1,19 x 1,15 = 910,05 €/m<sup>2</sup>.

### 6.5. Otros gastos asociados a la promoción (Gp).

Otros gastos de la promoción. Se incluyen en este concepto aquellos gastos necesarios de la promoción que no se han tenido en cuenta en el coste de construcción, como son los



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE LA H. CIUDAD DE  
44600 ALC AÑIZ (Teruel)

seguros, los gastos de administración y gestión y los gastos comerciales. Se estiman en un 14 % del coste de la construcción determinado en el apartado anterior:

$$Gp : 14 \% \text{ s/ } 910,05 \text{ €/m}^2 = 127,40 \text{ €/m}^2$$

**6.6. Sumatorio Ci: Cc+Gp.**

Asciende la suma de gastos inherentes a la construcción y promoción de la edificación a la cantidad de:  $Cc + Gp = 910,05 \text{ €/m}^2 + 127,40 \text{ €/m}^2 = 1.037,45 \text{ €/m}^2$

**6.7. Obtención del valor unitario de repercusión del suelo.**

Aplicando la fórmula del apartado 6.1. se obtiene el siguiente valor del terreno:

$$F = 1.450 \text{ € m}^2 \times (1-0,24) - 1.037,45 \text{ €/m}^2 = 1.102 \text{ €/m}^2 - 1.037,45 \text{ €/m}^2 = 64,55 \text{ €/m}^2$$

- Superficie afectada indemnizable que excede del 15%: 2.348,89 m<sup>2</sup>
- Valoración: 2.348,89 m<sup>2</sup> x 64,55 €/m<sup>2</sup> = 151.620,85 €

**7. Valoración de los terrenos**

Asciende la valoración de los terrenos afectados por los sistemas general y local a la cantidad de 151.620,85 € (CIENTO CINCUENTA Y UN MIL, SEISCIENTOS VEINTE EUROS, CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS).

Alcañiz, 5 de marzo de 2020.  
El Arquitecto Municipal,