

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Baena

Núm. 1.777/2018

Por el Sr. Alcalde, con fecha 21 de mayo de 2018 ha sido aprobada la hoja de aprecio en cumplimiento de lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y concordantes de su Reglamento de 26 de abril de 1957.

De conformidad con dichas disposiciones y la citada hoja de aprecio, dicha valoración, conforme a lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Expropiación Forzosa podrá ser aceptada o rechazada por el propietario, para lo que dispone de diez días hábiles contando desde el siguiente a su recepción, pudiendo en este último caso, alegar cuanto estime pertinente para justificar su propia valoración, así como aportar las pruebas que considere oportunas a tal efecto.

En el supuesto de rechazo expreso de la presente valoración, se procederá a la remisión del expediente individual a la Comisión Provincial de Valoraciones de la Consejería de la Presidencia, Administración Local y Memoria Democrática de la Junta de Andalucía, quien fijará de modo definitivo el justiprecio en vía administrativa.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 166 y 120.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, cabe advertir a los interesados que en caso de existir avencia en el precio ofertado por este Ayuntamiento éste se procederá a su reconocimiento y pago incrementado en un 10%.

Lo que se hace público por haber fallecido los titulares registrales de las fincas afectadas, debiendo significar que el presente acto no pone fin a la vía administrativa y contra la misma cabe formular la aceptación o rechazo indicadas en la misma o bien, formular las alegaciones que estime por conveniente, sin perjuicio de la posibilidad de recurrir el acuerdo que, en su caso, adopte la Comisión Provincial de Valoraciones.

Se inserta a continuación la citada Hoja de Aprecio:

“Hoja de aprecio que formula el Exmo. Ayuntamiento de Baena en el expediente de la Actuación Aislada “A.A. Calle Agustín Valverde” del Plan General de Ordenación Urbana.

Intentada sin efecto la determinación del precio de adquisición del bien expresado mediante mutuo acuerdo, según consta en acta de fecha 10/10/2017 y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 26 y ss de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y concordantes de su Reglamento de 26 de abril de 1957, por Resolución de la Alcaldía de 23/2/2018 se ha procedido a iniciar pieza separada e individualizada en el expediente de referencia a fin de alcanzar aquella determinación mediante procedimiento contradictorio ordinario.

A tal fin y en cumplimiento de lo prevenido en el artículo 29 de la citada Ley, se requirió a los posibles titulares de los bienes o derechos expropiados, dado que todos los titulares registrales han fallecido, para que formulase Hoja de Aprecio, en la que concretase el valor en que estimaba aquel, aduciendo, en su caso, cuantas alegaciones estimase pertinentes.

Según certificación de fecha 3/5/2018, por resolución de la Alcaldía, de fecha 23 de febrero de 2018, se abrió plazo de 20 días (del 22/04/2018 al 28/03/2018) para la presentación de hoja de aprecio de la expropiación de las fincas sitas en la denominada AA Agustín Valverde, publicándose anuncio en el B.O.P. número 57, de fecha 22 de marzo de 2018 y notificación a cada uno de

los interesados. Según diligencia expedida por la encargada del Registro del General de Entrada de este Ayuntamiento, durante el referido plazo, se han presentado las siguientes hojas de aprecio:

- Francisco Javier Trujillo Díaz (2/04/2018).
- Inmaculada Trujillo Díaz (3/04/2018).
- Pablo Díaz Piernagorda (7/04/2018).
- M<sup>a</sup> Victoria Trujillo Díaz (11/4/18).
- Manuel Trujillo Alcaraz (9/4/18).
- Pablo Jesús Trujillo Díaz (17/4/2018).

Todos los interesados han formulado hojas de aprecio sin aportación de informe pericial, estimando el valor de las fincas todos, salvo don Pablo Díaz Piernagorda, en:

- Finca Nº 1. Con una superficie de 250,39 m<sup>2</sup>, 95.745 €.
- Finca Nº 2. Con una superficie de 165,06 m<sup>2</sup>, 63.115 €.
- Finca Nº 3. Con una superficie de 44,91 m<sup>2</sup>, 17.175 €.

Por su parte, Don Pablo Díaz Piernagorda, solicita las siguientes cantidades:

- Finca Nº 1. Con una superficie de 250,39 m<sup>2</sup>, 95.148,20 €.
- Finca Nº 2. Con una superficie de 165,06 m<sup>2</sup>, 62.722,80 €.
- Finca Nº 3. Con una superficie de 44,91 m<sup>2</sup>, 17.065,80 €.

Por último, el Sr. Arquitecto Municipal con fecha 9/5/2018 a emitido informe de tasación en contestación a las peticiones de los interesados, se adjunta como Anexo a la presente, y que, en cuanto a la valoración de las fincas dice:

#### “VALORACIÓN DE LAS FINCAS

Considerando la alegación presentada respecto a la dimensión de la finca a expropiar, el arquitecto que suscribe ha visto oportuno realizar una nueva valoración teniendo en cuenta la nueva dimensión de las fincas, aceptada la primera parte de la alegación. La valoración en cuestión se realiza en el marco del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, según indica su artículo 34.1.b):

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

...

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

...

2. Las valoraciones se entienden referidas:

...

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

Dado que nos encontramos en un suelo urbano consolidado el valor a adoptar será el que surja de aplicación del artículo 37 apartado 1 “valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física” del citado Decreto que dice textualmente:

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.

Si realizamos la valoración según el método residual como dice el apartado b) y más concretamente el denominado "estático", que es precisamente el que desarrolla la técnica catastral, ya que lo que debe hacer el valorador urbanista en este caso, es sustituir la actuación catastral.

Admitida esta hipótesis el valor de repercusión se obtendrá por aplicación de las técnicas desarrolladas en la norma 16 del RD 1020/1993 de 25 de Junio por el que se aprueban las "Normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana", que dice:

$$V_v = 1.40 (V_r + V_c) FI$$

En la que:

$V_v$  = Valor en venta del producto inmobiliario, en €/m<sup>2</sup> construido

$V_r$  = Valor de repercusión del suelo en €/m<sup>2</sup> construido

$V_c$  = Valor de la construcción en €/m<sup>2</sup> construido

FI = Factor de localización. En este caso 1.

De donde:

$$V_r = V_v / (1.40 \times FI) - V_c$$

El valor de construcción " $V_c$ " se puede considerar el recogido para de acuerdo con los valores recogidos en el procedimiento de cálculo del impuesto de construcciones en Baena en 360 € multiplicado por un factor de 1,10 para vivienda plurifamiliar.

El valor de venta como es el caso que nos ocupa sería el de protección oficial que en el término municipal de Baena se encuentra establecido desde el 3/7/2008 en 1.212,80 €/m<sup>2</sup> útil que convertidos a m<sup>2</sup> construido sería de 1.212,80/1,25= 970,24 €/m<sup>2</sup> construido.

El Factor de localización "FI" se establece igual a la unidad.

Por ello el  $V_r = 970,24 / (1,40 \times 1,00) - 360,00 \times 1,10 = 297,03$  €/m<sup>2</sup> techo construido para vivienda.

Según la nueva medición realizada y teniendo en cuenta la alegación presentada, el vial de nueva apertura cuenta con una superficie de 460,36 m<sup>2</sup> y el total de la parcelas catastrales afectadas cuentan con una superficie según medición realizada sobre los planos catastrales de 1.066 m<sup>2</sup> que consideramos la más real (varía ligeramente sobre la superficie registral que es total de 1.106,60 m<sup>2</sup>).

Considerando igualmente que la edificabilidad media en Estudios de Detalle de la Zona es del orden de 2 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo igual que el Estudio de Detalle Mateo Gayá cercano a éste y con una superficie muy similar y cesiones de viales algo inferiores y ligeramente superior al del Estudio de Detalle Fabrica de Aceite (1,95 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> de suelo) también de características similares al tener prevista la apertura de viales y cercano igualmente a éste, la edificabilidad de la zona en caso de que se tratara de un sector a desarrollar mediante planeamiento de desarrollo sería de 2.132 m<sup>2</sup> de techo (1.066 x 2 = 2.132).

Evidentemente el Plan General no delimitó un Estudio de Detalle en esa zona porque la carga de urbanización sería excesiva para el escaso o nulo beneficio económico obtenido por los propietarios en el resto de las parcelas afectadas, lo que hacía inviable sejecución, por lo que el PGOU delimitó una actuación aislada por expropiación según la ficha urbanística que hemos expuesto anteriormente; sin embargo para determinar el valor de este vial si que podemos utilizar la citada hipótesis de que se tra-

tara de un Estudio de Detalle.

Teniendo en cuenta esa hipótesis como la más real y considerando las condiciones de edificabilidad de la zona (3 plantas sobre rasante con un fondo edificable de 19 m y la posibilidad de edificar un 20% sobre la planta de cubierta y sótano), así como las condiciones en el que quedaría el resto de la finca (solar en esquina con mucho aprovechamiento) se considera que la edificabilidad real de la parcela restante sería del orden de 2,8 m<sup>2</sup> techo/ m<sup>2</sup> suelo, correspondiente al siguiente supuesto (1 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo de planta baja + 2 x 0,8 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo de planta primera y segunda + 0,2 m<sup>2</sup> techo/ m<sup>2</sup> suelo en trasteros de cubierta).

Calculando que el resto de las parcelas catastrales cuentan con una superficie de 605,64 m<sup>2</sup> como consecuencia del cálculo siguiente: 1.066-460,36 = 605,64 m<sup>2</sup> de suelo, se supone una edificabilidad total de 605,64 m<sup>2</sup> suelo x 2,8 m<sup>2</sup> techo/ m<sup>2</sup> suelo = 1.695,79 m<sup>2</sup> para el resto de la finca que evidentemente es inferior a 1918,80 m<sup>2</sup> techo que serían los que hipotéticamente tendrían las fincas afectadas por aplicación de la normativa urbanística vigente, ya que le correspondería un aprovechamiento urbanístico del 90 % de la edificabilidad total es decir 2.132 x 0,90 = 1.918,80 m<sup>2</sup> techo, que es la que consideramos que el propietario ha dejado de adquirir, y todo ello teniendo en cuenta como se ha dicho las cesiones urbanísticas que se establece para los Estudio de Detalle de la zona el PGOU vigente. Por ello la edificabilidad pendiente de aprovechamiento sería 1918,80-1.695,79 = 223,01 m<sup>2</sup> de techo. De ellos proporcionalmente corresponderían a cada finca los siguientes:

Finca nº 1: 223,01 x 250,39/460,36 = 121,30 m<sup>2</sup> de techo.

Finca nº 2: 223,01 x 165,06/460,36 = 79,96 m<sup>2</sup> de techo.

Finca nº 3: 223,01 x 44,91/460,36 = 21,75 m<sup>2</sup> de techo.

De acuerdo con ese criterio el Valor de aprovechamiento urbanístico para la Finca nº 1 sería= Edificabilidad x  $V_r$  = 121,30 m<sup>2</sup> techo x 297,03 €/m<sup>2</sup> techo = 36.029,74 €.

A todo ello habrá que añadirle un 5% en su caso por el premio de afección en caso de expropiación. Por tanto el total del valor de la finca actualizado a día de hoy alcanza un total de 36.029,74 € x 1,05 = 37.831,23 €.

De acuerdo con ese criterio el Valor de aprovechamiento urbanístico para la Finca nº 2 sería = Edificabilidad x  $V_r$  = 79,96 m<sup>2</sup> techo x 297,03 €/m<sup>2</sup> techo = 23.750,52 €.

A todo ello habrá que añadirle un 5% en su caso por el premio de afección en caso de expropiación. Por tanto el total del valor de la finca actualizado a día de hoy alcanza un total de 23.750,52 € x 1,05 = 24.938,04 €.

De acuerdo con ese criterio el Valor de aprovechamiento urbanístico para la Finca nº 3 sería = Edificabilidad x  $V_r$  = 21,75 m<sup>2</sup> techo x 297,03 €/m<sup>2</sup> techo = 6.460,40 €.

A este valor habría que añadir el valor de la construcción situada en esta finca nº 3.

VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:

COEFICIENTES:

VALOR M<sup>2</sup>= MBC x Coeficiente.

Módulo Básico Construcción (M.B.C.) año 2005 = 450 €/m<sup>2</sup>.

Coeficiente (categoría y tipo) 2.1.2.9 = 0,20.

Coeficiente J: Antigüedad de la construcción (65 años) = 0,42.

Coeficiente K: Uso del edificio = 0,70.

Coeficiente L: Estado de conservación = 0,65.

Coeficiente P: Fincas afectadas por futuros viales = 0,80.

Factor de Actualización (Fa) = 1,02<sup>2</sup> x 1,01<sup>2</sup> = 1,104189.

VALORACIÓN CONSTRUCCIÓN: 47,62 m<sup>2</sup> x MBC x Coef. Tipo x J x K x L x P x Fa = 47,62 m<sup>2</sup> x 450 €/m<sup>2</sup> x 0,20 x 0,42 x 0,70

$x 0,65 \times 0,80 \times 1,104189 = 723,48 \text{ €}$ .

Total Valor finca nº 3:  $6.460,40 + 723,48 = 7.183,88 \text{ €}$ .

A todo ello habrá que añadirle un 5% en su caso por el premio de afección en caso de expropiación. Por tanto el total del valor de la finca actualizado a día de hoy alcanza un total de  $7.183,88 \text{ €} \times 1,05 = 7.543,08 \text{ €}$ .

Total Valor de las fincas : Valor finca nº 1 + Valor Finca nº 2 + Valor finca nº 3 = Valor Total =  $37.831,23 \text{ €} + 24.938,04 \text{ €} + 7.543,08 \text{ €} = 70.312,35 \text{ €}$ .

La valoración de las fincas afectadas asciende a la cantidad de setenta mil trescientos doce euros con treinta y cinco céntimos (70.312,35 €).

A esta cantidad en su caso habría que deducir, por aplicación del artículo 37 del apartado 1.c) del referido Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la parte proporcional de los gastos de urbanización, que se desconocen con exactitud, pero que de acuerdo con la estimación previa de la memoria valorada al efecto para la solicitud de los Planes Plurianuales de la Diputación Provincial de la urbanización de la citada calle alcanza la cantidad de 111.366,36 €. Según lo indicado en este informe el porcentaje de aplicación sería de  $223,01 / 1918,80 = 0,11622$  es decir del 11,62% lo que daría una cantidad provisional de 12.943,00 €, que en su caso habría que deducir de la cantidad anterior. No obstante el técnico que suscribe se inclina por la no aplicación de dicha deducción por tratarse de una urbanización que tiene el carácter de sistema general, al realizarse con ayudas públicas.

Se hace constar igualmente que los datos de superficies de suelo y construida de la edificación se han obtenido por medición en el plano Parcelario Catastral, por lo que se deberá realizar una medición "in situ", para determinar realmente las mismas, aunque la experiencia determina que estos planos son bastante fiables y el error de existir sería mínimo."

En consecuencia, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 30.2 de la Ley de Expropiación Forzosa, se procede a extender Hoja de Aprecio por esta Administración, con fundamento en lo si-

guiente:

Primero. Deben rechazarse las hojas de aprecio formuladas por los interesados en base al informe fundamentado del Sr. Arquitecto Municipal de fecha 9/5/2018.

Segundo. Procede en consecuencia aprobar la presente hoja de aprecio fundamentada en el citado informe del técnico municipal y en consecuencia establecer los valores de las fincas en las siguientes cantidades:

Total Valor de las fincas : Valor finca nº 1 + Valor Finca nº 2 + Valor finca nº 3 = Valor Total =  $37.831,23 \text{ €} + 24.938,04 \text{ €} + 7.543,08 \text{ €} = 70.312,35 \text{ €}$ . La valoración de las fincas afectadas asciende a la cantidad de setenta mil trescientos doce euros con treinta y cinco céntimos (70.312,35 €).

Tercero. Respecto al premio de afección de conformidad con lo previsto en el artículo 26 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, el importe correspondiente al 5% del premio de afección que se encuentra incluido en dicha valoración.

Cuarto. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, cabe advertir a los interesados que en caso de existir avencia en el precio éste se procederá a su reconocimiento y pago incrementado en un 10%.

Quinto. El expresado justiprecio devengará el interés legal a favor del expropiado en los términos y condiciones prevenidas en la repetida Ley de Expropiación Forzosa.

Sexto. La presente valoración, conforme a lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Expropiación Forzosa podrá ser aceptada o rechazada por el propietario, para lo que dispone de diez días hábiles contando desde el siguiente a su recepción, pudiendo en este último caso, alegar cuanto estime pertinente para justificar su propia valoración, así como aportar las pruebas que considere oportunas a tal efecto.

En el supuesto de rechazo expreso de la presente valoración, se procederá a la remisión del expediente individual al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa."

Baena, 24 de mayo de 2018. Firmado electrónicamente por el Alcalde-Presidente, Jesús Rojano Aguilera.