

EDUARDO ZEA GANDOLFO, en representación de YVES ANTOINE GANDOLFO  
AVENIDA SUDAMÉRICA, 34  
04740 - ROQUETAS DE MAR, ALMERÍA

Área: URBANISMO

Unidad: ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Dependencia: ADQUISICIÓN DE SUELO Y TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Expte. admvo.: 2024/4186 – *Solicitud de Expropiación Forzosa finca registral núm. 84946 (Reg. de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 1); coincidente con parte de la parcela con referencia catastral núm. 5074414WF3657S0001OY.* Solicitante: YVES ANTOINE GANDOLFO y VIVIANE FRANCINE GANDOLFO.

De conformidad con el Expte. expropiatorio de referencia, vengo por la presente a poner en su conocimiento, de acuerdo con el artículo 30 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa y concordantes del Reglamento que la desarrolla, el **RECHAZO de su Hoja de Aprecio Particular**, y, en consecuencia, a darle traslado de la presente **HOJA DE APRECIO DE LA ADMINISTRACIÓN** al efecto, de conformidad con el informe de valoración del suelo objeto de expropiación efectuada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, cuyo tenor literal es el siguiente:

## "INFORME TÉCNICO

En relación a la solicitud de informe técnico referente a la valoración de los terrenos incluidos en la Relación de Bienes afectados en el presente expediente expropiatorio, Solicitud de expropiación forzosa: finca registral núm. 84946 (Reg. de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 1); coincidente con parte de la parcela con referencia catastral 5074414WF3657S0001OY y, de conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa (LEF), si procede que el Ayuntamiento acepte lisa y llanamente la valoración formulada en la Hoja de Aprecio del interesado por resultar esta correcta y proporcionada o, en caso contrario, con rechazo de la anterior, emita nueva valoración técnica a fin de formularse por esta Dependencia la correspondiente Hoja de Aprecio de la Administración, para lo que informo:

La finca objeto de valoración se describe, según Nota Simple, aportada al expediente como:

FINCA REGISTRAL núm. 84946 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 1: *"URBANA.- Solar destinado a espacio libre, en la Avenida Sudamérica, número (B) 36, en término de Roquetas de Mar, provincia de Almería, se superficie cien metros con diecisiete decímetros cuadrados. Linda, considerando como frente la Avenida Sudamérica: Derecha entrando, solar de procedencia de éste (registral 84947); izquierda, solar de la mercantil Promociones Don Perfecto, S.L.; fondo finca registral 103902-BIS; y frente, Avenida Sudamérica. Referencia catastral: 5074414WF3657S0001OY. Estado de coordinación con Catastro: No coordinado con Catastro".*



Se aporta Informe de Tasación realizado por el arquitecto Francisco Javier Carranza Huerta, firmado digitalmente en fecha 21/01/2.025 y aportado al expediente mediante R.G.E 2025/2124. En relación a dicho documento se informa:

- El arquitecto redactor del informe de tasación aportado se apoya correctamente en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, para su valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

- 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.

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

- No resulta necesario a juicio de quien suscribe utilizar técnicas de homogeneización de precios por existir un número suficiente de comparables que cumplen las relaciones de semejanza o equivalencia básica.

*2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización [...]*

*Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Artículo 24. "Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación" del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo

- Si se pretende aplicar coeficientes correctores en relación a la antigüedad y el estado de conservación se deberá estar a lo dispuesto en la tabla del Anexo II del Reglamento de Valoraciones, no es correcta la aplicación de porcentajes sin más. Cada porcentaje corresponde a un coeficiente. La homogeneización deberá realizarse con arreglo a la expresión anteriormente referenciada.

Puesto que el objeto de valoración es un espacio libre y por tanto no tiene año de construcción asignado, el técnico redactor ha establecido para el mismo el año 2.025, pero no ha fundamentado en ningún caso la elección.

La arquitecta municipal que suscribe no cree adecuada dicha elección puesto que el Espacio Libre a valorar forma parte de un expediente de segregación, que dividía una finca original en dos (Expediente Patrimonial 2023/029-P). Una de las Fincas resultantes es el Espacio Libre objeto de valoración y la otra está edificada con fecha de construcción según la Sede electrónica de Catastro de 2014 contando ambas con la misma Ref. Catastral 5074414WF3657S00010Y. Por lo que parece más razonable la elección de esta fecha como Fecha del elemento a valorar.



En cuyo caso y dispuesto lo anterior, poniendo únicamente el ejemplo del Testigo 1(año de construcción 2002 // 23% / Estado de conservación Normal// coef B:0,1415) y el objeto de valoración (año de construcción 2014//11%/ Estado de conservación normal// coef Bi: 0,0611) aplicado a la fórmula anterior el resultado del valor de venta homogeneizado del Testigo 1 correspondería prácticamente al mismo sin homogeneizar.

Teniendo en cuenta que los comparables estudiados por el técnico redactor datan de fechas muy similares a la del testigo 1, parece que la aplicación de los mismos no va resultar relevante en el precio final de venta por lo que la técnico que suscribe no entrará a considerarlo, si bien si se quieren aplicar deberán realizarse como ya se ha dicho con arreglo a la fórmula que recoge el Reglamento de Valoraciones.

- El estado de conservación deberá referirse a los criterios establecidos en el Reglamento (Normal, Regular, Deficiente y Ruinoso). Estos estados de conservación también se encuentran incluidos en la propia Tabla del Anexo II del Reglamento.

- No se considera correcta al aplicación del coeficiente por ubicación, ya que los propios testigos deberán incluirse en el área especial homogénea.

- Tampoco se considera correcta la aplicación de porcentajes por piscina, equipamientos o garaje, en todo caso pueden discernirse únicamente los testigos que las poseen.

- El Uso de garaje así como el de trastero se consideran anexos vinculados ajenos al precio de las viviendas, por tanto deberá descontarse del precio de venta el coste de la plaza de aparcamiento y el trastero.

- La minoración del precio de venta debido a el coste de la comisión inmobiliaria y rebaja por negociación del precio de venta con los particulares se establecerá por quien suscribe en un 4%.

- Se considera correcto el valor de la edificabilidad establecida por el técnico redactor.

## 2. INFORME DE VALORACIÓN

### PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN

**Clasificación de Suelo:** Urbano.

**Categoría del suelo:** Suelo Urbano No Consolidado Áreas Localizadas Especiales, SUNC-ALESS.

**Plano de Ordenación Pormenorizada:** POP 01\_31.

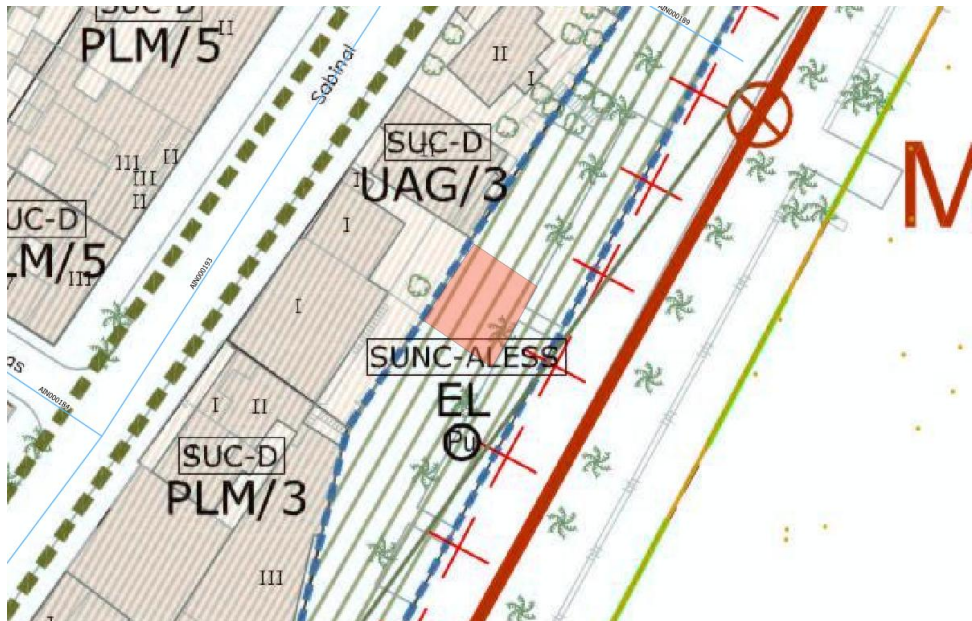
**Parámetros Generales:**

El ámbito designado en el plano de situación, está previsto para obtención de viario, equipamientos y espacios libres.

- **Área de Reparto:** ARU-39.
- **Zona:** Urbanizaciones IX.
- **Aprovechamiento Medio:** 1,128 UUAA/ m<sup>2</sup>s.
- **Superficies de los suelos:**
  - Residencial (PLM – Coeficiente 1,00): 4.980 m<sup>2</sup>s.
    - Total Residencial: 4.980 m<sup>2</sup>s.
  - Viario: 745 m<sup>2</sup>s.
  - Espacios Libres: 3.896 m<sup>2</sup>s.
  - Equipamiento Primario: 974 m<sup>2</sup>s.



- Total Cesiones: 5.615 m²s.



Finca sobre PGOU 2009 de Roquetas de Mar

|                |    |              |              |      |        |       |     |        |     |      |  |       |  |       |  |
|----------------|----|--------------|--------------|------|--------|-------|-----|--------|-----|------|--|-------|--|-------|--|
|                |    | Total Cesión |              | 4034 |        | 1.687 |     | 1.549  |     | 14   |  | 1.563 |  | 1.645 |  |
| Solarillo      | II | ARU-38       | PLM          | 3    | 9.214  | 100%  | 70% | 22.115 |     |      |  |       |  |       |  |
|                |    |              | UAG          | 4    | 1.899  | 100%  | 70% | 8.887  |     |      |  |       |  |       |  |
|                |    |              | Equipam.     | 6    | 1.895  | 100%  | 70% | 8.495  |     |      |  |       |  |       |  |
|                |    |              | Vial         | 2    | 13.373 | 100%  | 80% | 24.071 |     |      |  |       |  |       |  |
|                |    |              | Equipam.     | 16   | 13.373 |       |     | 24.071 | 178 | 1.20 |  |       |  |       |  |
|                |    |              | Total Cesión |      | 18.508 |       |     | 40.867 | 543 |      |  |       |  |       |  |
| Urbanizaciones | II | ARU-39       | PLM          | 3    | 4.190  | 100%  | 70% | 11.952 |     |      |  |       |  |       |  |
|                |    |              | UAG          | 16   | 4.190  |       |     | 11.952 | 120 | 1.00 |  |       |  |       |  |
|                |    |              | Equipam.     | 745  | 3.896  |       |     |        |     |      |  |       |  |       |  |
|                |    |              | Vial         | 974  | 5.415  |       |     |        |     |      |  |       |  |       |  |
|                |    |              | Equipam.     |      | 5.415  |       |     |        |     |      |  |       |  |       |  |
|                |    |              | Total Cesión |      | 10.424 |       |     | 11.952 | 120 |      |  |       |  |       |  |

Artículo 4.14 APROVECHAMIENTO MEDIO Y TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO.

2.- A este efecto, se considerará sustitución de la edificación, la ejecución de obras de rehabilitación y reforma mayor, definidas en las presentes Normas.

Normas Urbanísticas del PGOU 2009 de Roquetas de Mar

3. VALORACIÓN

El valor en situación de suelo urbanizado no edificado se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$



Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

- **VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO**

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40.

- **VALOR DE VENTA**

Para el cálculo del valor de venta, se utiliza el Método de Comparación para la tipología edificatoria predominante en el área homogénea (PLM), existiendo tal y como indica el Reglamento de Valoraciones un conjunto significativo de comparables, por lo que no resulta

*Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación. 1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:*

*La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del*



*inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica: a) Localización. b) Uso. c) Configuración geométrica de la parcela. d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos. e) Superficie. f) Antigüedad y estado de conservación. g) Calidad de la edificación. h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad. i) Fecha de toma de datos del comparable.*

El valor de venta del inmueble para las características que se tratan y habiendo tomado un muestreo diferentes inmuebles de la zona, estudiadas estas en portales inmobiliarios, a la fecha de emisión del presente informe se establece en **1.473,61** (Se adjuntan al presente informe muestreo de las fincas proporcionadas para determinar el precio).

| MUESTREO          | m² t | PRECIO (€) | €/m²     | G                               |     |           | PRECIO*    | €/m²*    |
|-------------------|------|------------|----------|---------------------------------|-----|-----------|------------|----------|
| A1                | 105  | 153.000,00 | 1.457,14 | X                               | 96% | 12.000,00 | 134.880,00 | 1.284,57 |
| A2                | 102  | 129.000,00 | 1.264,71 |                                 | 96% |           | 123.848,00 | 1.214,12 |
| A3                | 77   | 103.000,00 | 1.337,66 |                                 | 96% |           | 98.000,00  | 1.284,16 |
| A4                | 54   | 137.000,00 | 2.537,00 | X                               | 96% | 6.000,00  | 125.520,00 | 2.324,44 |
| A5                | 83   | 80.000,00  | 963,86   |                                 | 96% |           | 76.800,00  | 925,30   |
| A6                | 81   | 89.900,00  | 1.109,87 |                                 | 96% |           | 86.304,00  | 1.065,48 |
| A7                | 81   | 114.900,00 | 1.418,52 |                                 | 96% |           | 110.304,00 | 1.361,77 |
| A8                | 71   | 164.900,00 | 2.322,54 |                                 | 96% |           | 158.304,00 | 2.229,63 |
| A9                | 137  | 159.900,00 | 1.167,15 |                                 | 96% |           | 153.504,00 | 1.120,47 |
| A10               | 50   | 99.900,00  | 1.998,00 |                                 | 96% |           | 95.904,00  | 1.918,00 |
| A11               | 90   | 193.500,00 | 2.150,00 |                                 | 96% |           | 185.760,00 | 2.064,00 |
| A12               | 122  | 205.000,00 | 1.680,33 |                                 | 96% |           | 196.800,00 | 1.613,11 |
| A13               | 80   | 135.000,00 | 1.687,5  | X                               | 96% | 6.000,00  | 123.600,00 | 1.545,00 |
| A14               | 73   | 125.000,00 | 1.712,33 |                                 | 96% |           | 120.000,00 | 1.643,84 |
| A15               | 160  | 362.200,00 | 2.263,75 | X                               | 96% | 12.000,00 | 335.520,00 | 2.097,00 |
| PRECIO MEDIO €/m² |      |            | 1.659,19 | PRECIO MEDIO HOMOGENEIZADO €/m² |     |           |            | 1.572,39 |



• **VALOR DE CONSTRUCCIÓN**

| Vc (Valor de la Construcción) €/ m²                                |           |                     |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------|
| Coste Edificación                                                  | PEM €/ m² | 616,00 €/ m² **     |
| Beneficio Industrial *                                             | 6%        | 36,96 €/ m²         |
| Gastos Generales *                                                 | 13%       | 80,00 €/ m²         |
| Otros Gastos: Gastos de Promoción, Beneficio de la Promoción, etc. | 18,5 %    | 113,96 €/ m²        |
| <b>TOTAL</b>                                                       |           | <b>846,92 €/ m²</b> |

\* Artículo 131 del Reglamento de la Ley de Contratos

\*\* Tomando como base el mayor módulo de coste base de la construcción para este tipo de construcciones, entre el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería (COAA) y La Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto Sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.O.) del Excmo. Ayuntamiento de Roquetas de Mar.

$$VS = (Vv / k) - Vc$$

$$Vs = (1.572,39 \text{ €/ m}^2 \text{ t} / 1,40) - 846,92 \text{ €/ m}^2 = 276,22 \text{ €/ m}^2$$

• **EDIFICABILIDAD**

- Área de Reparto: ARU-39
- Clasificación del suelo: SUNC-ALESS
- Calificación: EL
- Aprovechamiento medio : 1,128
- Coeficiente de Área de Reparto PLM: 1

$$\text{Superficie de suelo x Aprovechamiento medio} = 100,17 \text{ m}^2 \times 1,128 = 112,99 \text{ m}^2 \text{ t}.$$

Al tratarse de un suelo en SUNC-ALESS, el propietario debiera ceder el 10% de su aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, es decir el aprovechamiento patrimonializable sería:

$$E = 112,99 \text{ m}^2 \text{ t} \times 0,9 = 101,69 \text{ m}^2 \text{ t}$$

$$Vs = 101,69 \text{ m}^2 \text{ t} \times 276,22 \text{ €/ m}^2 = 28.088,81 \text{ €}$$



Siendo la valoración del suelo objeto del presente informe **28.088,81 € [VEINTIOCHO MIL OCHENTA Y OCHO EUROS Y OCHENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO]**".

Por lo anterior, importa la presente **HOJA DE APRECIO DE LA ADMINISTRACIÓN** la suma de **VEINTIOCHO MIL OCHENTA Y OCHO EUROS Y OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (28.088,81 €)**.

De conformidad con el artículo 30.2 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa, gozan ustedes de un **plazo de DIEZ DÍAS** desde la recepción de la presente para **aceptar lisa y llanamente o rechazar dicho importe**. En el segundo caso, podrán, además, de acuerdo con el mismo artículo, formular las alegaciones que estimen pertinentes, empleando los métodos valorativos que juzguen más adecuados para justificar su propia valoración a los efectos del artículo cuarenta y tres, y asimismo a aportar las pruebas que consideren oportunas en justificación de dichas alegaciones.

En caso de ser aceptada la Hoja de Precio de la Administración, por ésta se procederá a su abono, fijándose día y hora al efecto para levantar, una vez producido el mismo, Acta de Ocupación al efecto.

Si se produjere el rechazo de la misma por los propietarios, el Expte. será remitido a la Comisión Provincial de Valoraciones de Almería al efecto de que, por dicho órgano, se fije importe definitivo de Justiprecio. Igual procedimiento se seguirá si los titulares no hicieren manifestación/alegación alguna en el mismo plazo.

Así, por la presente, les **REQUIERO** a los fines descritos para que procedan en conformidad.

*El presente documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, por la autoridad en la fecha que se indica al margen del mismo, cuya autenticidad e integridad puede verificarse a través de código seguro que se inserta.*

