

Fco. Javier de Carranza Huerta

ARQUITECTO



Avda. Ciudad de Cádiz nº 9-Esc. 2 - 1 ºA- 04740 - Roquetas de Mar- Almería -Tfno./Fax: 950-325991 Móvil:666-593206
E-mail: arqfjdecarranza@gmail.com

ANEXO A INFORME VALORACIÓN DE FINCA REGISTRAL 84.946 DEL RGTR. DE LA PROP Nº 1 DE ROQUETAS DE MAR UBICADA EN LA AVENIDA DE SUDAMÉRICA Nº 36 (b), DE ROQUETAS DE MAR, ALMERÍA

Firmado digitalmente
por DE CARRANZA
HUERTA FRANCISCO
JAVIER - 05396027C
Fecha: 2025.03.27
11:10:04 +01'00'



Fco. Javier de Carranza Huerta, Arquitecto Colegiado con el nº 132 en el C.O.Arquitectos de Almería, a petición de D. YVES GANDOLFO, con C.I.F. Y1820574T y domicilio de notificaciones Avenida de Sudamérica nº 36 – Roquetas de Mar - Almería, y en relación con el informe de valoración del inmueble situado en la Avenida de Sudamérica NUMERO (B) 36, T.M. de Roquetas de Mar, Almería, emitido con fecha 15 de enero de 2025

INFORMO:

Que el mencionado informe se emitió como hoja de aprecio particular en el procedimiento de Expropiación Forzosa del Expediente Administrativo 2024/4186 – Solicitud de Expropiación Forzosa finca registral num. 84946 del Registro de la Propiedad nº 1 de Roquetas de Mar, coincidente con parte de la parcela con referencia catastral 5074414WF3657S0001OY propiedad de Yves Antoine Gandolfo y Viviane Francine Gandolfo

Que con fecha 12 de marzo de 2025, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, emite escrito de RECHAZO de la hoja de aprecio particular y aporta HOJA DE APRECIO DE LA ADMINSTRACIÓN emitida por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, en base al informe de valoración del suelo objeto de expropiación efectuada por los Servicios Técnicos Municipales

Que habiendo estudiado dicho informe en los términos en que se encuentra redactado, **MANIFIESTO MI DISCONFORMIDAD** con el mismo por las siguiente causas:

1) **SOBRE LOS MOTIVOS DE RECHAZO DE LA HOJA DE APRECIO PARTICULAR ALEGADOS POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES:**

- A) Entre los motivos alegados por la administración para el rechazo de la valoración particular realizada por este arquitecto que suscribe, en el informe técnico municipal se indica la no necesidad de utilizar técnicas de homogeneización en la que se basa la hoja de aprecio particular, alegando, a juicio de la técnica municipal que realiza el informe, que no son aplicables ya que en la Normativa que regula las valoraciones se establece:

“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 de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

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:

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

Y expresamente por la técnica municipal se indica que dicho apartado forma parte del **artículo 24 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre**, por el que se aprueba el **Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo**, cuyo contenido se refiere expresamente, como reza su título, a la **Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación**.



Pues bien, **este artículo**, como bien se indica en su enunciado **se refiere a las tasaciones** de las situaciones **contempladas en el artículo 23 del mismo reglamento**, es decir, **cuando se tasa conjuntamente el suelo urbanizado con la edificación**, terminada o en curso sobre el mismo, **mientras que en el caso que nos ocupa se trata de valorar suelo sin edificar**, cuyo método de valoración se establece expresamente en el mismo Reglamento en su **Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.**

- B) En el artículo 22 del mencionado Reglamento, en su apartado 1, **de aplicación para el caso que nos ocupa**, se establece que la metodología a utilizar es mediante la aplicación a la edificabilidad asignada del valor de repercusión de suelo mediante la expresión:

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

En el apartado 2 del mencionado artículo se establece que para determinar el valor de repercusión de suelo se utilizará la siguiente expresión

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Donde:

E_i = Edificabilidad asignada por el planeamiento por m2 de suelo urbanizado

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

V_v = 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, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

... b) *Podrá aumentarse hasta un máximo de **1,50** en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, **la extraordinaria localización,**...*

Es decir, el requisito básico es **la elaboración de un estudio de mercado estadísticamente significativo, tal y como se ha presentado en la valoración por mí realizada**, mediante una metodología contrastada, en este caso basada en lo dispuesto 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, publicada en el B.O.E. núm. 85 del 9 de abril de 2003.

En el informe aportado incluido en la hoja de valoración particular, se han establecido mediante los correspondientes cálculos debidamente justificados, la edificabilidad asignada, el Valor de Construcción, el coeficiente K que por la ubicación extraordinaria del solar se establece en 1,5, y el Valor en Venta de edificación acabada mediante un estudio de mercado estadísticamente significativo por el método de comparación de testigos. Por tanto sí cumple las condiciones establecidas reglamentariamente

- C) A continuación, la técnica municipal **vuelve a impugnar** la hoja de aprecio particular bajo el argumento de que la aplicación de los coeficientes de depreciación de los inmuebles utilizados como testigo no siguen los porcentajes establecidos en el Anexo II del Reglamento de Valoraciones, **olvidando de nuevo que dichos coeficientes se**



refieren a la metodología establecida en el artículo 24 del Reglamento de Valoraciones que como se ha acreditado en el apartado A, no es de aplicación en este caso.

El método de aplicación de los factores de corrección en la valoración particular se explica en la página 23 suficientemente, y tiene en cuenta tanto la antigüedad de la edificación como el porcentaje de repercusión de suelo sobre los testigos.

- D) Más adelante, el informe de la Técnica Municipal manifiesta que el suelo no tiene un año de construcción asignado, (como no puede ser de otra forma ya que sobre el mismo no hay edificación,) y que se ha establecido en la valoración particular como año de referencia el año 2025, sin justificarlo debidamente.

Pues bien, hay que decir por mi parte, que **si no se justifica es porque no es necesario, ya que la fecha de referencia de la valoración está establecida por ley claramente** tanto en el artículo 36 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, que establece que:

“1. Las tasaciones se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiables al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio...”

como en lo establecido en el 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 en su artículo 34 2.

“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.”

- E) Respecto a la fecha de referencia que establece la técnica municipal, como justificación y sin tener en cuenta lo dispuesto en los preceptos legales mencionadas anteriormente, establece una fecha para realizar sus cálculos y poder forzar la aplicación del artículo 24 del Reglamento de Valoraciones, en el año 2014, referido al momento de finalización de la obra colindante, con un criterio basado en “...no cree adecuada...” y “... parece más razonable...”, que carece de ningún fundamento legal y lógico.

Es decir, y haciendo una reducción al absurdo, si no se hubiera edificado la parcela colindante ¿sería otro el valor del suelo? o ¿por qué no tomamos de fecha de referencia el año 2007 en la que se presentó el proyecto de obra de la parcela, que pese a obtener licencia, no se pudo ejecutar debido a la suspensión decretada en el procedimiento de redacción del PGOU, fechas en las que es sabido que el valor del suelo duplicaba y triplicaba los valores actuales?

Y a partir de esa premisa no justificada, la Técnica Municipal hace un cálculo condicionado por el sesgo de la fecha de referencia, de la valoración de la hoja de aprecio particular, estudiando uno solo de los 16 testigos aportados en la misma, además erróneo puesto que al determinar los valores de β y β_i asigna el primer coeficiente a la muestra y viceversa y vuelve a incidir equivocadamente en la aplicación de la Tabla II del Anexo de Valoraciones.

Si el Reglamento distingue entre dos situaciones distintas de valoración, por un lado, las valoraciones de suelo urbanizado (artº 22), y por otro las valoraciones de conjuntas de suelo y edificación (artº 23 y 24), es fundamentalmente porque en el primer caso no es necesario establecer fecha de referencia y en el segundo si. No tiene sentido establecer un criterio y fijar una fecha sin un fundamento técnico o reglamentario si la misma no es necesaria.

- F) Por otro lado, la técnica municipal no explica por qué toma expresamente los coeficientes que usa en sus cálculos de la Tabla II, ya que antes debería establecer necesariamente cuál considera la vida útil de un edificio de estas características, ya que la Tabla se refiere a porcentaje sobre la vida útil, cuyo máximo (que no definitivo), para uso residencial es de 100 años.



Por conta, en la valoración particular, sí se ha establecido expresamente la vida útil de un edificio de estas características, considerada como aquella en la que no resulta necesario hacer sobre el mismo actuaciones de rehabilitación integral, y de la que se adopta un valor intermedio entre los 50 años mínimos para una estructura tipo de hormigón que establece el Código Técnico y los 100 años que admite como máximo el Reglamento de Valoraciones, es decir 75 años.

Como muestra, según un criterio u otro (100 o 75 años de vida útil), estaremos entre el 6,79 y el 10,12 %, de aumento de precio en la valoración, (siempre si nos referimos al año 2014; si nos referimos al año 2025 la cifra sería mucho mayor). Ignoramos por qué la técnica considera que, a la hora de valorar, unos porcentajes de este tipo no se consideran relevantes.

- G) Pero, es más, considero que en su criterio de valoración la técnica municipal también comete errores en la aplicación del artículo 24 del Reglamento.

En el apartado 1 se establece que:

“ 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.”*

Partiendo de la base que, para establecer comparables, lo primero que tenemos que fijar es un elemento con el que comparar, (que en este caso se refiere a una edificación de calidad media que nos sirve para fijar el valor de la construcción); y una ubicación física, (en este caso en pleno paseo marítimo de Roquetas de Mar).

Para que determinar las condiciones de equivalencia o semejanza hemos de tener en cuenta:

- La localización, en la que influyen, en comparación con la posición de la finca, no solo por proximidad a la finca de referencia, sino también su posición en el entorno; no es el mismo valor en primera línea de playa que en segunda o tercera, o incluso en el mismo edificio la orientación o vistas. De hecho, entre una primera y una segunda línea de playa los valores de repercusión pueden variar a la mitad o un tercio.
- La configuración geométrica, para lo que vale lo expuesto en el anterior guion.
- El estado de conservación, que puede variar muy sustancialmente, y suponer una amplia diferencia entre comparables
- La calidad de la edificación, donde además de los elementos propios de la vivienda, como calidad de acabado, de carpinterías, instalaciones interiores, revestidos, ..., habrá que tomar de referencia otros aspectos que inciden en la calidad, como si existen servicios comunes como espacios libres privados o piscinas.



Al contrario de lo que manifiesta en su informe la técnica del Ayuntamiento, estos factores reglamentarios, en un estudio estadístico **si resultan relevantes** en el precio final, y por tanto en la validación de semejanza en los testigos.

Para establecer una valoración conforme al artículo 24.1 del Reglamento, que insistimos, no es de aplicación, se necesitarían al menos 6 testigos en edificaciones situadas en primera línea de playa, como la parcela de referencia, acabadas en el último año, lo que no ha sido posible localizar por este redactor de la valoración particular.

Alternativamente, el artículo 24 del Reglamento en los casos en los que no existan suficientes comparables en su apartado 2 determina que:

*“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** de precios que consideren, **además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas,(en el apartado 1) otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.**”*

Si la Técnica utiliza la formulación del punto 2 del artículo 24, debería de haber tenido en cuenta el resto de los factores, por lo que no consideramos que hierra al no considerar de correcta aplicación los porcentajes de corrección por dotaciones u otras circunstancias de calidad, situación en la parcela, etc.

- H) En el informe de valoración particular, tal y como se explica en su desarrollo, primeramente, se ha determinado una zona de muestras que en este caso coincidía con la zona de valores de referencia establecidas por el Catastro. A continuación, se han desechado aquellos testigos que no se han podido ubicar adecuadamente, y asignarles su dirección y referencia catastral, como se indica pormenorizadamente en el listado incluido del muestreo, estando cada oferta identificada mediante su enlace web, y se ha comprobado la descripción, así como en las fotografías incluidas en las ofertas, el estado y la calidad de la edificación, tanto en su conjunto como interiormente para poder establecer los coeficientes correctores, con los criterios previamente establecidos y reseñados en el informe .

La minoración por negociación se ha considerado como del 5%. Más desfavorable para el interesado que en el informe de la técnica.

Por tanto, considero que la técnica de homogeneización utilizada en la valoración de la hoja de aprecio particular, ha sido aplicada correctamente, tanto desde el punto de vista normativo como metodológico y no existen motivos para su rechazo



2) SOBRE LA VALORACIÓN REALIZADA POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES:

La valoración realizada y que sirve de base a la Hoja de Aprecio de la Administración, considero que no resulta adecuada a los fines para los que se destina por los siguientes motivos:

A) Se fundamenta en la aplicación del artículo 24 del Reglamento de Valoraciones, que como se ha señalado en el apartado 1.A) de este informe **no es de aplicación.**

B) Toma una fecha de referencia de la valoración que no es conforme con los preceptos legales ni responde a un criterio racional 1.D) y 1.E)

C) Independientemente del apartado anterior, el muestreo no reúne las condiciones mínimas que establece el punto 3 del mencionado artículo 24 del Reglamento que indica que

*“... Los informes técnicos de valoración **deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables**, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. **Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa** para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.”*

Pues bien, en este caso, aunque se hace referencia a un muestreo de fincas para determinar el precio, lo único que incluye la hoja de aprecio de la administración es una tabla donde genéricamente se hace referencia 15 testigos numerados de A1 a A15, de los que sólo se recoge su superficie, y precio, y si incluyen plaza de garaje.

Por tanto, es imposible verificar:

- El origen de la oferta y su fecha.
- La ubicación exacta del inmueble. (No hay que olvidar que muchas ofertas inmobiliarias expresamente ocultan la situación de los inmuebles ofertados). Resulta imposible determinar que los mismos se encuentran ubicados en un área homogénea de características similares a la ubicación de la parcela de referencia.
- La configuración de la parcela y situación del inmueble respecto a esta
- Su estado de conservación
- Calidad de la edificación, incluido el conjunto edificatorio y sus equipamientos comunitarios y la calidad de acabados e instalaciones interiores de las viviendas.

Por tanto, el muestreo de la valoración de la hoja de aprecio de la administración no reúne las condiciones suficientes para poder ser considerado como estudio de mercado estadísticamente significativo conforme se establece en el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones, aplicable en este caso.

Dada la inadecuación normativa de la valoración aportada, así como la falta de información mínima necesaria para realizar su contraste, el técnico que suscribe no puede considerar suficientemente justificado el valor establecido en la en la hoja de aprecio de la administración



3) CONTRASTE DE LAS VALORACIONES CON VALORES OFICIALES

A la hora de formular la valoración técnica de la hoja de aprecio particular, y de cara a la ratificación de los valores obtenidos mediante el método de valoración elegido, en la misma valoración **se contrastaron los datos obtenidos** con la metodología del procedimiento para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos de la Dirección del Catastro del Ministerio de Hacienda, que podemos encontrar en el enlace https://www1.sedecatastro.gob.es/Accesos/SECACcvr.aspx?tipo=U&EJERCICIO=2025&descripcion=consulta_certificacion_datos_min_vr&pagina=U donde podemos obtener entre otra documentación, la Orden HFP/1104/2021, de 7 de octubre, por la que se aprueba el factor de minoración aplicable para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles, la Resolución de 23 de octubre de 2024, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos del ejercicio 2025, la Resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos del ejercicio 2025, (<https://www1.sedecatastro.gob.es/Accesos/SecACCRResolucion.aspx?resolucion=resolucion&ejercicio=2025&tipo=B>) y el Anuncio de la Dirección General del Catastro para general conocimiento de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos para el ejercicio 2025, **es decir valores obtenidos por un organismo público estatal** como es la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda en base a los datos reales registrales de transacciones inmobiliarias, lo que supone por sí solo el más completo estudio de mercado estadísticamente significativo, que reúne a su vez la condición de ser de carácter oficial.

Tal y como se acredita en el informe de valoración aportado como hoja de aprecio particular apartado 9.-Valores de Referencia Oficiales, es posible obtener el valor medio de repercusión de suelo para cada una de las áreas homogéneas, a partir de la ubicación del solar.

Sin extendernos más, ya que dicho estudio se aportó en el mencionado informe, obtenemos:

Valor de Repercusión de suelo Municipio 04079 – Código de Ámbito Territorial Homogéneo -189 - Zona de Repercusión R18

Valor de Rep. Valor Referencia Dir. Gral. Catastro: 643,00 €/m2 techo

Comparación con los valores establecidos en la Hoja de Aprecio Particular y en la Hoja de aprecio de la Administración:

Valor de Rep. Hoja de Aprecio Particular: 675,92 €/m2 techo **(+5,11%)**

Valor de Rep. Hoja de Aprecio Administración: 276,22 €/m2 techo **(-57,04%)**

Por tanto, resulta evidente que mientras que la metodología empleada en la valoración de la hoja de aprecio particular es coherente con los valores oficiales establecidos por la Administración del Estado, no ocurre lo mismo con la hoja de aprecio del Ayuntamiento de Roquetas.



4) CONCLUSIONES:

A la vista de lo expuesto de en los anteriores apartados:

- No estoy conforme con el rechazo por parte de los servicios técnicos municipales de la valoración aportada en la hoja de aprecio particular y considero que la metodología empleada para la elaboración de la misma se ajusta a lo establecido en el Reglamento de Valoraciones, está suficientemente desarrollada y resulta estadísticamente significativa, tal y como se explica motivadamente en al apartado 1) de este informe
- No puedo estar de acuerdo con la valoración aportada en la hoja de aprecio de la administración ya que considero que la metodología empleada no se ajusta a lo establecido en el Reglamento de Valoraciones, está insuficientemente desarrollada y no resulta estadísticamente significativa, por lo que no se puede establecer objetivamente su validez, tal y como se explica motivadamente en al apartado 2) de este informe
- Considero que el valor de la hoja de aprecio particular ha sido contrastado debidamente y con suficiente aproximación con respecto a los valores oficiales de referencia establecidos por la Dirección del Catastro del Ministerio de Hacienda, a diferencia de la distorsión de los valores aportados en la hoja de aprecio de la administración, tal y como se explica motivadamente en al apartado 2) de este informe.

Por tanto, y a la vista de todo lo anterior, **ME RATIFICO en las conclusiones del informe emitido por mí con fecha 15 de enero de 2025 al que se anexa el presente documento**, y considero que el inmueble situado en la Avenida de Sudamérica NUMERO (B) 36, T.M. de Roquetas de Mar con número de referencia catastral 5074414WF3657S0001OY (espacio libre), tiene un valor de **SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EUROS (68.736,34 €)**, sin considerar cargas y gravámenes que pudieran afectarle.



Roquetas a 27 de marzo de 2025
Arquitecto
Fdo: Fco. Javier de Carranza.

