

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR ÁREA DE URBANISMO

José Miguel Lozano Guzmán, en la representación acreditada de doña María Trinidad Quevedo Flores en el expediente del epígrafe, ante ese Ayuntamiento comparezco y **DIGO**:

Que notificada la apertura de la presente pieza de fijación de justiprecio, y requerida esta parte para formular HOJA DE APRECIO PARTICULAR, habida cuenta de la titularidad controvertida del suelo objeto de la expropiación, sin perjuicio de la extensión definitiva que se otorgue a las fincas registrales 105.267 y 105.268 de las cuales es copropietaria doña María Trinidad Quevedo Flores, ya que constituyen un resto de los terrenos que fueron en gran medida usurpados y que están además pendientes del pertinente deslinde del dominio público hidráulico, lo verifico mediante la siguiente valoración.

Conforme con lo establecido para la comprobación de valores por la Administración Tributaria en el artículo 57.1 b) LGT, y teniendo en cuenta que la Gerencia Territorial del Catastro acordó de hecho en fecha 24 de Marzo de 2023 la inscripción del inmueble con unas determinadas características y motivada valoración catastral (a todo lo cual me remito, adjuntando copia del Acuerdo de Alteración), aplicamos ponderadamente el coeficiente 2,5 a dicho valor, con el siguiente resultado:

- Referencia catastral: 7645601 WF3774N 0001 SY.
- Superficie de suelo urbano sin edificar: 16.255 m².
- Valor catastral: 2.321.427,33 €.
- Valor resultante de la finca: 5.803.568,32 €.

En cualquier caso hemos de significar, tras efectuar el cálculo del “valor mínimo para bienes de naturaleza urbana” que proporciona la propia Agencia Tributaria de Andalucía, que dicho valor no ha de ser en ningún caso inferior a 2.989.904,04 €. Inserto captura de éste:



Cálculo del valor mínimo a declarar de bienes de naturaleza urbana

Paso A
1. Introduzca el ejercicio de devengo al que se solicita la valoración del inmueble: **Ejercicio** 2021
2. Elija la provincia y el municipio donde se encuentre situado el bien de naturaleza urbana:
Provincia ALMERIA **Municipio** ROQUETAS DE MAR

Paso B
Introduzca el Valor catastral del bien de naturaleza urbana correspondiente al Ejercicio de devengo 2021
Valor catastral 2321427,33 ☒ Euros (€) ☐ Pesetas
Nota: debe usar como símbolo decimal la coma (,)

Una vez haya efectuado los pasos A y B, pulse en este botón para calcular el valor. **Aceptar**

Resultado
El valor mínimo a declarar para el inmueble en los tributos cedidos es:
Valor 2.989.904,04 Euros (€)
Nota: Durante los periodos de prórroga de la Orden de Coeficientes de Urbana, y para aquellos municipios en los que se haya producido variación en los valores catastrales de sus inmuebles, el coeficiente a aplicar será el recogido para el municipio en el Anexo II de la Orden vigente dividido por el coeficiente de actualización catastral correspondiente.
El valor mínimo sólo es aplicable:

- A partir del año 2005, a los bienes inmuebles de naturaleza urbana con construcciones, excepto los bienes de interés cultural, cuyas tipologías constructivas sean de los siguientes usos: residencial (viviendas y anexos), oficinas, almacenamiento, comercial (excepto mercados y supermercados) e industrial (excepto industrias fabriles y servicios de transportes). Para el resto de bienes (suelos no edificados, construcciones ligadas a actividades económicas, construcciones especiales, etc) también se aplica el valor mínimo, pero no garantiza que no se produzca comprobación de valores.
- Para años anteriores, a los bienes inmuebles de naturaleza urbana con tipología residencial destinados a vivienda y elementos anejos.

Y conforme a lo establecido en el artículo 29 LEF, formulo la siguiente SOLICITUD: Que admitido el presente escrito y documento adjunto, se unan a la presente pieza teniendo por formulada hoja de aprecio para, en su día, estimar que el valor de las fincas expresadas asciende a CINCO MILLONES OCHOCIENTOS TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS Y TREINTA Y DOS CÉNTIMOS (5.803.568,32 €), debiendo en todo caso operar el límite mínimo de DOS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CUATRO EUROS Y CUATRO CÉNTIMOS (2.989.904,04 €).

En Almería, a veintitrés de Septiembre del año dos mil veinticuatro.

Firmado digitalmente por:
NOMBRE LOZANO GUZMAN
JOSE MIGUEL - NIF 23782145F
Fecha y hora: 23/09/2024
13:22:55 ALMERIA

