

Documento III. Criterios de Valoración.

1. Descripción del entorno.
2. Criterios Generales de Valoración.
 - A. Criterios Generales de Valoración del Suelo.
 - B. Criterios Generales de Valoración de las construcciones.
 - C. Criterios Generales de Valoración de las Indemnizaciones a los Inquilinos de Inmuebles Arrendados.
 - D. Criterios de Valoración por Traslado de Actividad.
3. Justificación de Valores.
 - A. Justificación del Valor del Suelo.
 - B. Justificación del Valor de las Construcciones.
 - C. Justificación de las Indemnizaciones a Inquilinos.
 - D. Justificación de las Indemnizaciones por traslado de Actividad.

CRITERIOS DE VALORACIÓN.

1. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO.

Antes de establecer los criterios generales de valoración, se hace necesario describir las características urbanísticas y sociales del sector a expropiar.

El sector "Monte Sacro", como parte integrante del Casco Histórico de la ciudad de Cartagena, ha estado sometido a un proceso de degradación urbanística y social que tuvo su origen en los años 70, coincidiendo con la expansión del ensanche de la ciudad.

La primera circunstancia a tener en cuenta en la valoración a realizar es la propia trama urbanística existente. Se trata de un barrio histórico, dentro del perímetro que antaño fue la zona amurallada de la ciudad, por lo que el trazado de calles en cuesta hacia la colina, su escasa anchura acorde con las necesidades de otras épocas, la escasez de espacios libres, la falta de servicios públicos, la ausencia de establecimientos comerciales de todo tipo, han convertido a este sector de la ciudad en un barrio poco atractivo desde el punto de vista comercial y constructivo.

Tales circunstancias han llevado a esta zona a convertirse en un barrio marginal, donde conviven capas de población de bajo nivel económico y cultural con grupos de inmigrantes de diferentes nacionalidades con escasos recursos económicos, que en muchos casos residen en viviendas abandonadas por sus propietarios y que han sido ocupadas de forma ilegal o en régimen de alquiler sin cumplir las mínimas condiciones legales para ello.

Todos estos cambios sociales y poblacionales han llevado a una total degradación del barrio con la consiguiente pérdida del interés por la conservación y renovación, convirtiéndose así en un barrio prácticamente en mina, donde la gran mayoría de las edificaciones existentes tienen en común la falta de mínimas condiciones de seguridad estructural, salubridad y habitabilidad.

DESCRIPCION DE LA UNIDAD DE EXPROPIACION

El Plan General Municipal de Ordenación vigente, y en concreto el PEOPCH para la UO- 1. MONTESACRO, establece la delimitación y ordenación de los terrenos objeto de expropiación.

Las características de los terrenos objeto de expropiación están integradas por la situación actual de los mismos y el planeamiento vigente, analizándose a continuación la situación de los terrenos en el momento actual y las características del planeamiento que se ejecuta.

5.1. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS EN SU SITUACIÓN ACTUAL

La superficie de la unidad de actuación está clasificada como Suelo Urbano y su calificación se desprende del Plan de Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico, con aprobación definitiva de 7 de noviembre de 2005 (BORM 09/08/2006).

Los terrenos que conforman la unidad de actuación totalizan una superficie de 50.587 m2.

La unidad de actuación está delimitada por los siguientes linderos:

- Norte: Calle Muralla de Tierra
- Sur: Calle San Cristóbal La Larga; Calle Lizana, Calle Martín Delgado; Calle Caramel; Calle del Pozo; resto de Manzana Catastral 80403.
- Este: Calle Sor Francisca Armendáriz.
- Oeste: Calle Gloria; Parcela catastral 22 y 31 de la manzana 82394; Parcela catastral 33 y 08 de la manzana 82400; Parcela catastral 58 y 04 de la manzana 82400; Parcela catastral 20 de la manzana 81394; Calle Caramel; Parcela catastral 04 de la manzana 80406; Parcela 13,03 de manzana 80415; Parcela catastral 09 de la manzana 80403; Calle Serreta; Calle Angel Bruna.

Según Cartografía Catastral.

DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA

El planeamiento que se ejecuta (PEOPCH) establece las siguientes determinaciones que son descritas, de manera esquemática, en el cuadro siguiente:

Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie Bruta	50.587
Uso Global de la Unidad	Residencial
Superficie de suelo total destinada a Equipamientos	2.552
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL	6.523
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL monte	10.726
Superficie de suelo total destinada a comunicaciones	18.424
Superficie de suelo total destinada a uso privado	12.362
Superficie edificada máxima PB	12.363
Superficie edificada máxima PS	36.945
Sup. Otros usos máxima en PB y PS	49.308
Edificabilidad media del sector	0,975

DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO Y GESTION

Desarrollo y Gestión	Unidad de Actuación
Iniciativa	Pública
Sistema de Actuación	Expropiación

NOTA: Ante la discrepancia entre valores catastrales y registrales de las superficies de los solares y superficies edificadas, se han tomado los valores que se deducen de la ficha catastral, al no figurar o se incorrecta en muchos casos la que consta en escritura (mismo criterio considerado en la aprobación definitiva del proyecto de expropiación anterior, Decreto de 5 de junio de 2007).

2. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN.

Se incluirán los criterios generales de valoración establecidos en el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y reglamento que lo desarrolla, *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.*

A. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.

Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.

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.

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

.....

B. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN DEL SUELO.

Para suelo en situación básica de suelo urbanizado, el R.D. 1492/2011.

Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina

física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.

2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.

3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.

4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.

5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de

Artículo 23. Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación.

Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.

b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

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

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

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

2. 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 expresión indicada

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

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.

.....

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

.....

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

C. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES A LOS INQUILINOS DE INMUEBLES ARRENDADOS.

Se adoptan los criterios generales de conformidad a los establecidos en el artículo 28 del R.D.L. 2/2008 y artículo 6 de R.D. 1492/2011.

Y en este sentido, la Ley de Expropiación Forzosa establece en su Artículo 44 lo siguiente:

Artículo 44 de la Ley de Expropiación Forzosa.

En los casos de expropiación de fincas arrendadas, la Administración o entidad expropiante hará efectiva al arrendatario, previa fijación por el Jurado de Expropiación, la indemnización que corresponda aplicándose para determinar su cuantía las normas de la legislación de Arrendamientos.

Los criterios de valoración de las indemnizaciones a inquilinos de viviendas se establecen en el artículo 14 y 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que dice:

Artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, aún cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

.....

Si la duración pactada fuera superior a cinco años, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de cinco años, reste por cumplir.

Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años.

Artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La extinción por transcurso del término convencional del arrendamiento de una finca en la que durante los últimos cinco años se haya venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público dará al arrendatario derecho a una indemnización a cargo del arrendador siempre que el arrendatario haya manifestado con cuatro meses de antelación a la expiración del plazo su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de cinco años más y por una renta de mercado. Se considerará renta de mercado la que al efecto acuerden las partes; en defecto de pacto, la que, al efecto, determine el árbitro designado por las partes.

La cuantía de la indemnización se determinará en la forma siguiente:

L- Si el arrendatario iniciara en el mismo municipio, dentro de los seis meses siguientes a la expiración del arrendamiento el ejercicio de la misma actividad a la que viniera estando dedicada, la indemnización comprenderá los gastos del traslado y los perjuicios derivados de la pérdida de clientela ocurrida con respecto a la que tuviera en el local anterior, calculada con respecto a la habida durante los seis primeros meses de la nueva actividad.

- Si el arrendatario iniciara dentro de los seis meses siguientes a la extinción del arrendamiento una actividad diferente o no iniciara actividad alguna, y el arrendador o un tercero desarrollan en la finca dentro del mismo plazo la misma actividad o una afín a la desarrollada por el arrendatario, la indemnización será de una mensualidad por año de duración del contrato, con un máximo de dieciocho mensualidades.

Se considerarán afines las actividades típicamente aptas para beneficiarse, aunque sólo sea en parte, de la clientela captada por la actividad que ejerció el arrendatario.

En caso de falta de acuerdo entre las partes sobre la cuantía de la indemnización, la misma será fijada por el árbitro designado por aquéllas.

En definitiva y según la Jurisprudencia, para resumir el cálculo de las indemnizaciones a los inquilinos, se considera como valor de indemnización el que resulta de multiplicar por 10 la diferencia entre las rentas anuales pagadas en el inmueble expropiado y las resultante anual de un inmueble de similares características en un entorno próximo al anterior.

Es necesario conocer de antemano dos valores: el de la renta actual y el de las rentas de inmuebles similares.

El valor de la renta actual será el justificado por el sujeto expropiado mediante el correspondiente contrato de arrendamiento y el último recibo de renta pagado. En el supuesto de que el sujeto expropiado careciera de esta documentación, el valor de renta se obtendrá por comparación con el de otras rentas de inmuebles similares.

El valor de las nuevas rentas a pagar en otro inmueble similar, será el determinado por el método de comparación con rentas de inmuebles en alquiler de características similares en un entorno próximo.

D. CRITERIOS DE VALORACIÓN POR TRASLADO DE ACTIVIDAD.

Se valorarán en el presente proyecto de expropiación aquellas actividades económicas declaradas que se desarrollen en los inmuebles, o parte de inmuebles a expropiar, que por su naturaleza no puedan ser conservadas en su ubicación actual. Por tanto, a efectos de valoración, son varios los factores a tener en cuenta para su valoración.

- Instalaciones y obras de adecuación realizadas en el local expropiado.
- Traslado de la actividad a otro inmueble del entorno con similares características.
- Adecuación del nuevo local a la actividad a la que se destina, que incluye las obras de adecuación, las instalaciones, proyectos técnicos, permisos y licencias administrativas.

Para cualquier otra actividad comercial no especificada se estará en lo previsto en la Orden ECO-805/2003.

E. CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL USUFRUCTO

Para la valoración del derecho de usufructo se adoptarán los criterios de valoración establecidos en la Orden ECO-805/2003, de 27 de marzo, del Ministerio de Economía sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

El valor de la nuda propiedad, del usufructo, del uso y de la habitación se determinará conforme a las siguientes reglas:

1. Se calculará la base para el prorrateo que será el valor por actualización según el procedimiento previsto en el artículo 28 (Flujos de caja de los inmuebles con mercado de alquileres) de esta Orden.
2. La distribución de la base de prorrateo entre el usufructo y la nuda propiedad será la siguiente:
 - Usufructo: valor actual actuarial de los flujos de caja durante el período que se mantiene el derecho.
 - Nuda propiedad: diferencia entre la base de prorrateo y el valor actual anterior.

Consideraciones para el cálculo del usufructo:

a. usufructo constituido a favor de una sola persona:

- a.1) si el usufructo es temporal: se calculará el valor actual actuarial de una renta cuya duración sea la temporalidad no transcurrida, para una cabeza de la edad del usufructuario
- a.2) si el usufructo es vitalicio: se calculará el valor actual actuarial de una renta vitalicia para una cabeza de la edad del usufructuario.

b. usufructo constituido a favor de más de una persona:

- b.1) si el Usufructo es temporal: se calculará el valor actual actuarial de una renta cuya duración sea la temporalidad no transcurrida, considerando las probabilidades de supervivencia del grupo y su casuística de extinción según los órdenes de fallecimiento.
- b.2) si el usufructo es vitalicio: se calculará el valor actual actuarial de una renta vitalicia, considerando las probabilidades de supervivencia del grupo y su casuística de extinción según los órdenes de fallecimiento.

c. las fórmulas a aplicar en cada caso serán las siguientes:

A. Valor actual de una renta para una sola cabeza:

A.a. Renta temporal:

$$a_{x:n} = \sum_{t=0}^{n-1} C_t \cdot (1+i)^{-t} \cdot {}_t p_x$$

Ct: flujo de caja con vencimiento en el momento t

i: tipo de interés según el art. 32 de esta Orden

tpx: probabilidad de que una cabeza de edad x viva t años más

x: edad del usufructuario en el momento del cálculo

n: temporalidad no transcurrida del usufructo

A.b. Renta vitalicia:

$$\ddot{a}_x = \sum_{t=0}^{w-x-1} C_t \cdot (1+i)^{-t} \cdot {}_t p_x$$

w: edad límite de la tabla de mortalidad utilizada

B. Valor actual actuarial de una renta para más de una cabeza.

Fórmulas aplicables para el caso en que el grupo de usufructuarios esté formado por dos cabezas:

B.a. Extinción al primer fallecimiento:

Renta temporal

$$\ddot{a}_{xy:n} = \sum_{t=0}^{n-1} C_t \cdot (1+i)^{-t} \cdot {}_t p_{xy}$$

${}_t p_{xy}$: probabilidad de que la cabeza (x) y la cabeza(y) estén vivas las dos dentro de t años

$${}_t p_{xy} = {}_t p_x \cdot {}_t p_y$$

Renta vitalicia:

$$\ddot{a}_{xy} = \sum_{t=0}^{\infty} C_t \cdot (1+i)^{-t} \cdot {}_t p_{xy}$$

${}_t p_{xy}$: probabilidad de que la cabeza (x), o bien la cabeza(y), o las dos estén vivas dentro de t años

$${}_t p_{xy} = {}_t p_x \cdot {}_t p_y$$

B.b. Extinción al segundo (último) fallecimiento:

Renta temporal

$$\ddot{a}_{xy:n} = \sum_{t=0}^{n-1} C_t \cdot (1+i)^{-t} \cdot {}_t p_{\overline{xy}} = \ddot{a}_{x:n} + \ddot{a}_{y:n} - \ddot{a}_{xy:n}$$

${}_t p_{\overline{xy}}$: probabilidad de que la cabeza (x), o bien la cabeza(y), o las dos estén vivas dentro de t años

$${}_t p_{\overline{xy}} = {}_t p_x + {}_t p_y - {}_t p_{xy}$$

Renta vitalicia:

$$\ddot{a}_{xy} = \sum_{t=0}^{\infty} C_t \cdot (1+i)^{-t} \cdot {}_t p_{xy} = \ddot{a}_x + \ddot{a}_y - \ddot{a}_{xy}$$

$$\ddot{a}_{x:n} = \sum_{t=0}^{n-1} C_t \cdot (1+i)^{-t} \cdot {}_t p_x$$

Ct: flujo de caja con vencimiento en el momento t

i: tipo de interés según el art. 32 de esta Orden

tpx: probabilidad de que una cabeza de edad x viva t años más

x: edad del usufructuario en el momento del cálculo

n: temporalidad no transcurrida del usufructo.

A. b. Renta vitalicia:

$$\ddot{a}_x = \sum_{t=0}^{w-x-1} C_t \cdot (1+i)^{-t} \cdot {}_t p_x$$

w: edad límite de la tabla de mortalidad utilizada

- d. **los cálculos anteriores se realizarán con las tablas de supervivencia que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 34. 1, apartados a), b), c), e) y último inciso, del reglamento de ordenación y supervisión de los seguros privados, aprobado por real decreto 2486/1998, de 20 de noviembre.**

Hallados los valores actuales del usufructo y de la nuda propiedad, cuya suma tiene que ser igual a la base de prorrato, se determina la proporción que estos valores tienen.

3. El valor del usufructo y de la nuda propiedad será la resultante de aplicar al valor de tasación del inmueble conforme a esta Orden ministerial la proporción correspondiente determinada en el párrafo anterior.
4. El valor del derecho de uso y habitación se obtendrá dividiendo el valor del derecho de usufructo, calculado conforme a las reglas anteriores, por 1,1.

3. JUSTIFICACIÓN DE VALORES.

A. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.

A.1. Antecedentes

Mediante Decreto de 05 de julio de 2007, se aprueba definitivamente el proyecto de expropiación de la unidad de actuación UO 1 Montesacro. En el mismo se recogen los criterios de valoración que introducen ajustes en base a los cuales se corrigen las hojas de aprecio, en dicha aprobación, Respecto al valor de las construcciones, los criterios son los siguientes:

- Valor de las construcciones

1. Un valor en venta de la vivienda de 889,84 €/m2 construido (precio de vena de la VPO en 2006, para el área singular de Cartagena).

2. Esta cantidad deberá ser ajustada a cada edificio con los siguientes coeficientes.

- Cs Situación:
 - Muralla de Tierra 1,4
 - Sor Fca. Armendáriz 1,2
 - Resto de calles 1
- Ct Tipología:
 - Estructura hormigón 1
 - Muros de carga 0,8
- Cc Conservación:
 - Buena 1,00
 - Regular 0,85
 - Deficiente 0,50
 - Ruinoso 0,00
- Ca Antigüedad:
 - coeficiente uniforme de 0,9

Se aplica este coeficiente de antigüedad por ser homogéneo el valor de venta de 2ª ocupación en la zona y porque si se aplicara realmente el coeficiente de antigüedad según tablas, el valor de las viviendas es prácticamente nulo.

3. La superficie de las viviendas y edificaciones que se toma para el cálculo de superficie edificada es la que se deduce de la ficha catastral, al no figurar o ser incorrecta en muchos casos la que consta en escritura.

En diversas Resoluciones dictadas por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa para expedientes relacionados con el ámbito en estudio, se toman consideraciones similares a las siguientes que corresponden a Resolución de 30 de junio de 2010:

1. Un valor en venta de la vivienda de 889,84 €/m² construido (precio de vena de la VPO en 2006, para el área singular de Cartagena).
2. Un presupuesto de ejecución por contrata de 511,26 €/m².
3. Un K igual a 1,28 (pondera la totalidad de los gastos generales, así como, el beneficio empresarial).
4. $V_v = 1,28 (V_s + V_c)$, resulta $V_s = 183,93$ €/m².
5. Un índice edificable del Plan de 0,975 m²/m².
6. Resultando un valor de repercusión por metro cuadrado de suelo urbanizado es $(183,93 \times 0,975) = 179,33$ €/m².
7. el coste de urbanización se estima en 31,95 €/m² (valor de ejecución por contrata) y una repercusión de la urbanización de 32,77 €/m² ($= 31,95/0,975$).
8. El valor unitario de suelo sin urbanizar resulta 151,16 €/m².
9. Para el caso de los pisos, utilizando la misma fórmula anterior, se concluye que
 $V_v = 1,28 (V_s + V_c + V_u) = 1,28 (151,16 + (511,26 \times 0,765) + (32,77 \times 0,85 \times 0,9))$
 $V_v = 726,20$ €/m².

Referido a agosto de 2006.

Según publicación del Ministerio de Fomento¹, el precio medio de vivienda libre en el municipio de Cartagena, para la fecha a la que se refieren los antecedentes anteriores (agosto de 2006), es de 1.715,10 €/m² (dato consignado en base a un número de 1.811 tasaciones), siendo el publicado para el cuarto trimestre del año 2013, de 1.048,70 €/m² (en base a 423 tasaciones), por lo que se observa una tendencia decreciente, con una disminución en torno al 40%.

Respecto al precio máximo para viviendas de protección oficial, para el área en estudio es igual a 1.261,31 €/m² por metro cuadrado de superficie construida (obtenido según decreto de 321/2009, de 2 de octubre)², que a pesar de ser un precio limitado, resulta excesivo siendo superior a cualquier estadística publicada y a la realidad comprobada, por lo que tampoco ha sido utilizado.

En consecuencia, se considera para la obtención del valor, la utilización de comparación de mercado, tal y como establece el reglamento.

A.2. Justificación del valor de las construcciones por el método de tasación conjunta del suelo y la edificación por el método comparación.

El valor final del inmueble se determina a partir de los valores en venta corregidos u homogeneizados de nueve ofertas de venta obtenidas en el momento presente, según el método descrito a continuación.

Debido a la situación del mercado y ante la imposibilidad de obtención de transacciones reales, el estudio se realiza a partir de once ofertas de venta.

En base a las posibilidades que da el reglamento, se detectan aquellas características que influyen en el valor del mercado dentro de los inmuebles comparables y teniendo en cuenta que posean similitud entre ciertas características y cualidades como la localización, uso, configuración geométrica de la parcela, tipología y parámetros urbanísticos básicos, superficie, antigüedad y estado de conservación, calidad de la edificación, gravámenes, y fecha de la toma de datos, además de otros criterios de identidad entre las muestras, como pueden ser inmuebles en entorno próximo con actividad edificatoria mínima y donde conviven capas de población similares, de bajo nivel económico y cultural, y con escasos recursos, donde en general, se ha perdido el interés por la conservación y renovación de los inmuebles existentes, se procede a la selección.

características	de La Gloria, 6	de La Gloria, 18	Saura, 15	Honda, 16	Honda, 15	Arco de La Caridad, 2	Gloria, 14	Lizana, 4	Plaza Sevillano, 3	San Antonio El Pobre, 6	Plaza Sevillano, 3
oferta €/m ²	425	486	615	820	417	1.045	606	603	750	182	1.368

Tras el estudio de las mismas se desechan dos de ellas, una en la calle de San Antonio el Pobre por tratarse de una oferta excesivamente baja en relación con el resto, y otra en la plaza del Sevillano, en planta ático, con un precio de oferta demasiado alto, por lo que resultaría difícilmente de homogeneizar con el resto. Quedan las siguientes:

características	de La Gloria, 6	de La Gloria, 18	Saura, 15	Honda, 16	Honda, 15	Arco de La Caridad, 2	Gloria, 14	Lizana, 4	Plaza Sevillano, 3
oferta €/m ²	425	486	615	820	417	1.045	606	603	750

Por tanto, las muestras se distribuyen en c/ de la Gloria, Saura, Honda, Lizana, Plaza del Sevillano, Arco de la Caridad. Todas de uso residencial, primera residencia e incluidas en un entorno próximo, dentro del ámbito del Plan especial del Casco Histórico.

1 <http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=35000000>

2 Áreas Geográficas y Precios máximos de viviendas protegidas, obtenidos a partir del 7/10/2009 según Decreto 321/2009, de 2 de octubre por el que se regula el Plan Regional de Vivienda 2009-2012. Datos obtenidos de la página web de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. [https://www.carm.es/web/servlet/pagina?IDCONTENIDO=534&IDTIPO=240&NOMBRECANAL=Vivienda+y+Urbanismo&RASTRO=c177\\$m2520,2387](https://www.carm.es/web/servlet/pagina?IDCONTENIDO=534&IDTIPO=240&NOMBRECANAL=Vivienda+y+Urbanismo&RASTRO=c177$m2520,2387), febrero de 2014.

Respecto a la configuración geométrica de la parcela de las muestras elegidas, se ha considerado que la tipología básica del barrio se refiere a parcelas de poca longitud de fachada y mucho fondo admitiéndose dentro del grupo a comparar, inmuebles que aunque no coinciden plenamente con la tipología parcelaria y la distribución de vivienda que va aparejada a la misma, se tratan de edificios catalogados o con una prestancia tal, que aseguran su permanencia en el ámbito. Todos tienen una superficie y estructura similar, siendo la básica la de muros de carga con forjados de viguetas de madera y tablazón del mismo material, todo con una calidad media.

Respecto a las reformas que se han realizado en las distintas muestras, se ha diferenciado entre las que únicamente han realizado una reforma básica de mantenimiento de fachada, que se le aplica el coeficiente de 1,15 y las que han realizado una reforma que implica actuaciones en estructura, que se le aplica un coeficiente corrector de 1,30 (siguiendo los criterios del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia de diciembre 2006).

Solamente una de las ofertas, dispone de ascensor, la situada en c/ Lizana, pero no se desestima por considerarse un inmueble de gran prestancia en la zona, aplicándole un coeficiente homogeneizador de 1,15.

Por otra parte, y de forma independiente a lo anterior, una vez observadas diferencias sustanciales entre los precios ofertados y los valores de mercado, se aplica un coeficiente corrector, que varía entre 0,7 y 1 (establecido por el artículo 24 del R.D.1492/2011). De ese modo se acercan los precios obtenidos a la realidad, evaluando casos de sobreprecio en el producto inmobiliario, en la mayoría de los casos provocado por las necesidades económicas del ofertante y la falta de criterio del mismo.

características	de La Gloria, 6	de La Gloria, 18	Calle Saura, 15	Calle Honda, 16	Calle Honda, 15	Calle Arco de La Caridad, 2	Calle Gloria, 14	Calle Lizana, 4	Plaza Sevillano, 3
oferta €/m2	425	486	615	820	417	1.045	606	603	750
acabados y reformas realizadas	1,00	1,30	1,00	1,15	1,15	1,00	1,30	1,30	1,15
con ascensor	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00
coef.	1,00	1,30	1,00	1,15	1,15	1,00	1,30	1,50	1,15
Valor €/m2	425,20	631,60	615,38	942,62	479,17	1.044,78	787,93	900,83	862,50
corrector precios por negociación, art.1	1,00	1,00	0,70	0,70	1,00	0,70	1,00	1,00	0,80
valor de venta oferta Vv €/m2 corregido	425,20	631,60	430,77	659,84	479,17	731,34	787,93	900,83	690,00

Resultado un valor medio del inmueble comparado, de **637,41 €/m2**.

Esta cantidad deberá ser ajustada a cada edificio con los siguientes coeficientes, en función a:

- Cs Situación:
 - Muralla de Tierra 1,4
 - Sor Fca. Armendáriz 1,2
 - Resto de calles 1
- Ct Tipología:
 - Muros de carga 1
 - Estructura hormigón 1,2

La superficie de las viviendas y edificaciones que se toma para el cálculo de superficie edificada, al no existir diferencias, se consideran los mismos criterios establecidos en el proyecto de

expropiación en su aprobación definitiva (Decreto de 05 de julio de 2007), que tal y como se indica en antecedentes, es la que se deduce de la ficha catastral al no figurar o ser incorrecta en muchos casos la que consta en escritura.

A continuación se incluyen la ficha resumen de las ofertas utilizadas.

Calle de La Gloria, 6



DATOS CATASTRALES DEL INMUEBLE	
Piso:	Bajo
Referencia:	8439216XG7683N0001EK
Superficie:	84
Piso:	Primero
Referencia:	8439216XG7683N0002RL
Superficie:	94
Piso:	Segundo Derecha
Referencia:	8439216XG7683N0003TB
Superficie:	33
Piso:	Segundo Izda.
Referencia:	8439216XG7683N0004YZ
Superficie:	43
Total:	254



Plano Catastral

Localización:	Calle de La Gloria, 6
Superf. construida (m2)	254
Superficie parcela (m2)	127
Valor solicitado venta	108.000
Valor unitario (€/m2)	425 €/m2
Procedencia	Particular (telf: 968 523 043)
Observaciones	Para reformar

Calle de La Gloria, 18



DATOS CATASTRALES DEL INMUEBLE	
Piso:	Tercero
Referencia:	8339508XG7683N0004RZ
Superficie:	53
Piso:	
Referencia:	
Superficie:	
Piso:	
Referencia:	
Superficie:	
Piso:	
Referencia:	
Superficie:	
Total:	53



Plano Catastral

Localización:	Calle de La Gloria, 18
Superf. construida (m2)	53
Superficie parcela (m2)	49
Valor solicitado venta	25.750
Valor unitario (€/m2)	486 €/m2
Procedencia	Inmobiliaria Inmohogares (telf: 968 979 228)
Observaciones	3º sin ascensor (2 Habitaciones, 1 baño)

Calle de La Gloria, 18

oferta 2



Calle Saura, 15



DATOS CATASTRALES DEL INMUEBLE	
Piso:	Bajo Derecha
Referencia:	8239621XG7683N0001UK
Superficie:	65
Piso:	Bajo Izquierda
Referencia:	8239621XG7683N0002IL
Superficie:	62
Piso:	Primero
Referencia:	8239621XG7683N0003OB
Superficie:	68
Piso:	
Referencia:	
Superficie:	
Total:	195



Plano Catastral

Localización:	Calle Saura, 15
Superf. construida (m2)	195
Superficie parcela (m2)	151
Valor solicitado venta	120.000
Valor unitario (€/m2)	615 €/m2
Procedencia	Particular (teif: 968 522 844)
Observaciones	Para reformar (Sólo se vende parte del edificio, queda el 2º piso)

Calle Saura, 15



Calle Honda, 16



DATOS CATASTRALES DEL INMUEBLE	
Piso:	Tercero
Referencia:	7937706XG7673N0004GJ
Superficie:	122
Piso:	
Referencia:	
Superficie:	
Piso:	
Referencia:	
Superficie:	
Piso:	
Referencia:	
Superficie:	
Total:	122



Plano Catastral

Localización:	Calle Honda, 16
Superf. construida (m2)	122
Superficie parcela (m2)	103
Valor solicitado venta	100.000
Valor unitario (€/m2)	820 €/m2
Procedencia	Particular (telf: 610 644 550)
Observaciones	Para reformar

Calle Honda, 16



Calle Honda, 15



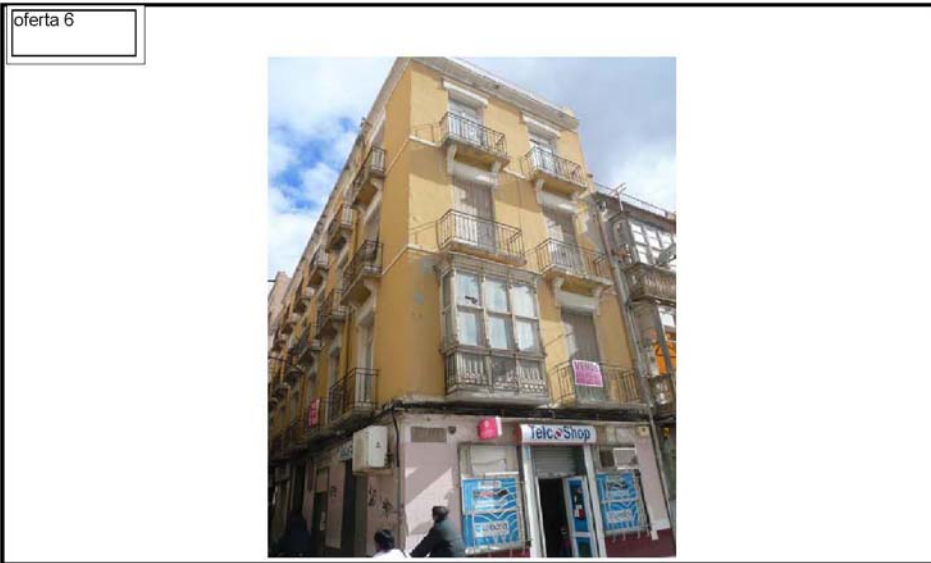
DATOS CATASTRALES DEL INMUEBLE	
Piso:	Tercero A
Referencia:	7937501XG7673N0008SZ
Superficie:	144
Piso:	
Referencia:	
Superficie:	
Piso:	
Referencia:	
Superficie:	
Piso:	
Referencia:	
Superficie:	
Total:	144




Plano Catastral

Localización:	Calle Honda, 15
Superf. construida (m2)	144
Superficie parcela (m2)	356
Valor solicitado venta	60.000
Valor unitario (€/m2)	417 €/m2
Procedencia	Inmobiliaria Ritten (telef: 868 065 055)
Observaciones	Para reformar. 3º sin ascensor

Calle Arco de La Caridad, 2



DATOS CATASTRALES DEL INMUEBLE	
Piso:	Primero
Referencia:	8138824XG7683N0005EX
Superficie:	134
Piso:	
Referencia:	
Superficie:	
Piso:	
Referencia:	
Superficie:	
Piso:	
Referencia:	
Superficie:	
Total:	134



Plano Catastral

Localización:	Calle Arco de La Caridad, 2
Superf. construida (m2)	134
Superficie parcela (m2)	135
Valor solicitado venta	140.000
Valor unitario (€/m2)	1045 €/m2
Procedencia	Particular (telf: 649 823 520)
Observaciones	Para reformar

Calle Arco de La Caridad, 2

oferta 6



Calle Gloria, 14



DATOS CATASTRALES DEL INMUEBLE	
Piso:	Bajo
Referencia:	8439201XG7683N0001PK
Superficie:	82
Piso:	
Referencia:	
Superficie:	
Piso:	
Referencia:	
Superficie:	
Piso:	
Referencia:	
Superficie:	
Total:	82

Plano Catastral

Localización:	Calle Gloria, 14
Superf. construida (m2)	82
Superficie parcela (m2)	79
Valor solicitado venta	49.700
Valor unitario (€/m2)	606 €/m2
Procedencia	Servihabitat
Observaciones	local, sin uso, en esquina: C/ Gloria - subida de San Diego

Calle Lizana, 4



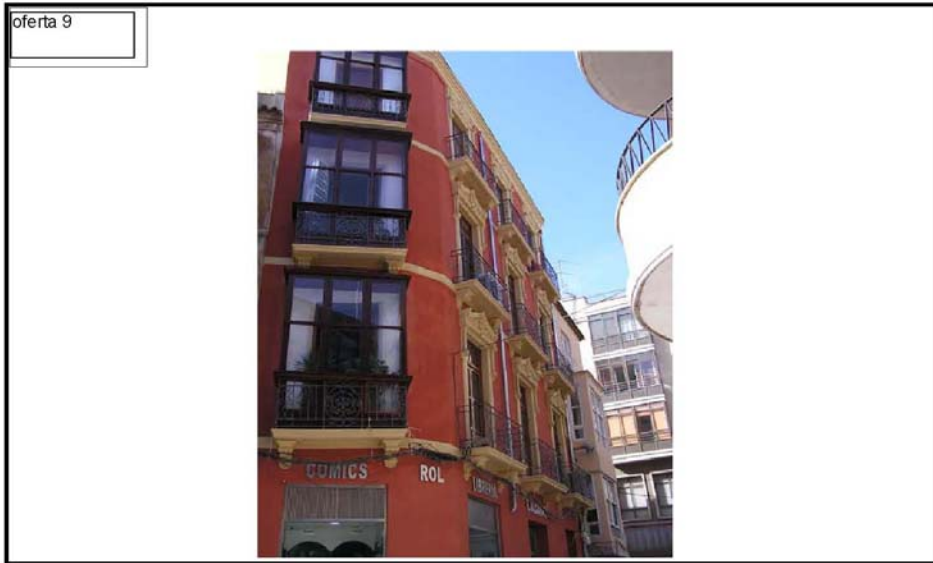
DATOS CATASTRALES DEL INMUEBLE	
Piso:	Primero Derecha
Referencia:	8239302XG7683N0002JL
Superficie:	78
Piso:	
Referencia:	
Superficie:	
Piso:	
Referencia:	
Superficie:	
Piso:	
Referencia:	
Superficie:	
Total:	78



Plano Catastral

Localización:	Calle Lizana, 4
Superf. construida (m2)	78
Superficie parcela (m2)	127
Valor solicitado venta	47.000
Valor unitario (€/m2)	603 €/m2
Procedencia	Particular
Observaciones	1º con ascensor (2 habitaciones)

Plaza Sevillano, 3



DATOS CATASTRALES DEL INMUEBLE	
Piso:	Cuarto (Ático)
Referencia:	8039602XG7683N0001ZK
Superficie:	60
Piso:	
Referencia:	
Superficie:	
Piso:	
Referencia:	
Superficie:	
Piso:	
Referencia:	
Superficie:	
Total:	60



Plano Catastral

Localización:	Plaza Sevillano, 3
Superf. construida (m2)	60
Superficie parcela (m2)	87
Valor solicitado venta	45.000
Valor unitario (€/m2)	750 €/m2
Procedencia	Pisos.com
Observaciones	ático, para reformar, sin ascensor

Plaza Sevillano, 3

oferta 9



B. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR DEL SUELO.

B.1. Antecedentes

Mediante Decreto de 05 de julio de 2007, se aprueba definitivamente el proyecto de expropiación de la unidad de actuación UO 1 Montesacro. En el mismo se recogen los criterios de valoración que introducen ajustes en base a los cuales se corrigen las hojas de aprecio, en dicha aprobación, y son los siguientes:

- Valor del suelo

1. Un valor en venta de la vivienda de 889,84 €/m² construido (precio de vena de la VPO en 2006, para el área singular de Cartagena).
2. Un presupuesto de ejecución por contrata de 465,66 €/m².
3. El índice edificable del Plan real es el correspondiente a la superficie total edificable del área partido por la superficie de la actuación; resulta un índice de edificabilidad de $49.308 / 50.587 = 0,975 \text{ m}^2/\text{m}^2$
4. El valor de repercusión según fórmula catastral $V_v = 1,40 (VR+VC)$, resulta $VR = 889,84 / 1,4 - 465,66 = 169,94 \text{ €}$
5. El valor de repercusión por metro cuadrado de suelo urbanizado es $(169,94 \times 0,975) = 165,69 \text{ €/m}^2$
6. el coste de urbanización se estima en 40,74 €/m² (valor de ejecución pro contrata), más 17,50 €/m² de catas arqueológicas, que supone un total de 58,24 €/m² de costes de urbanización por m² bruto. Resulta por tanto, $50.587 \text{ m}^2 \times 58,24 = 2.946.186,90 \text{ €}$, por lo que el metro cuadrado de edificabilidad debe soportar unos gastos de $2.946.186,90 / 49.308 \text{ m}^2 \text{ edificables} = 59,75 \text{ €}$, que referidos a la parcela inicial resultan de $59,75 \times 0,975 = 58,25 \text{ €}$
7. El valor unitario de suelo sin urbanizar $(165,69 - 58,25) = 107,44 \text{ €/m}^2$, cantidad a la que debe incrementarse el 5% de afección, en caso de solares.
8. No se tienen en cuenta los gastos de demolición de los edificios, en atención a alegaciones presentadas ,ya que los propietarios de muchos solares han tenido que costear este gasto, y todos los solares proceden de demolición del edificio existente.

En diversas Resoluciones dictadas por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa para expedientes relacionados con el ámbito en estudio, se toman consideraciones similares a la siguientes que corresponden a Resolución de 30 de junio de 2010:

1. Un valor en venta de la vivienda de 889,84 €/m² construido (precio de vena de la VPO en 2006, para el área singular de Cartagena).
2. Un presupuesto de ejecución por contrata de 511,26 €/m².
3. Un K igual a 1,28 (pondera la totalidad de los gastos generales, así como, el beneficio empresarial).
4. $V_s = 183,93 \text{ €/m}^2$.
5. Un índice edificable del Plan de $0,975 \text{ m}^2/\text{m}^2$
6. Resultando un valor de repercusión por metro cuadrado de suelo urbanizado es $(183,93 \times 0,975) = 179,33 \text{ €/m}^2$
7. el coste de urbanización se estima en 31,95 €/m² (valor de ejecución por contrata).
8. El valor unitario de suelo sin urbanizar, referido a agosto de 2006, resulta 147,38 €/m², $(179,33 - 31,95)$. A esta cantidad se le incrementa el 5% de afección, en caso de solares.

B.2. Justificación del valor del suelo.

Tratándose de un suelo en situación de suelo urbanizado edificado o en curso e edificación, se determinarán su valor por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

Considerando, Vv, el valor en venta del metro cuadrado de edificación de uso residencial, Vv, según se estima a partir en el apartado anterior, A.2. Justificación del valor de las construcciones. Partiendo del valor medio del inmueble comparado, de 637,41 €/m², y aplicando una antigüedad media de 40 años, a partir del estudio del anexo II del Reglamento, R.D.1492/2011, que relaciona coeficientes correctores por antigüedad y estado de conservación, considerando:

Valor nuevo= Valor de la muestra * (1/(1-Bi*F))	
tanto por ciento de antigüedad	40
estado de conservación	regular
B	0,3880
F	0,6800
Bi*F	0,2638
1-Bi*F	0,7362
Vv	865,86

Resulta un valor unitario del inmueble igual a 865,86 €/m².

Para el calculo del coste de ejecución material, PEM, siguiendo la metodología y módulos del Colegio Oficial de Arquitectos, se considera la media para edificios plurifamiliares en manzana cerrada, 435,53 €/m², e incrementa dicho valor en un 19% para alcanzar el presupuesto de contrata mínimo (ajustado a la situación económica. Resulta finalmente un presupuesto de ejecución de contrata, PEC, de 518,28 €/m² (Vc).

El coeficiente K, coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, así como, el beneficio empresarial, se estima que es igual a 1,40, no obstante, a la vista de las distintas resoluciones del Jurado Provincial de Expropiación en situaciones similares y a fin de favorecer al expropiado, se considera igual a 1.28.

Por tanto resulta que el valor de repercusión del suelo , VRS, es igual a:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

$$VRS = (865,86 / 1,28) - 518,28 = 158,17 \text{ €/m}^2$$

El índice de edificabilidad del Plan tal y como se ha expuesto en capítulos anteriores es el correspondiente a la superficie total edificable del área partido por la superficie de la actuación, resultando un índice de edificabilidad de 49.308 m²/50.587 m² = 0,975m²/m²

$$\text{Edificabilidad media del sector } 0,975\text{m}^2/\text{m}^2$$

Por lo que el valor de suelo urbanizado no edificado, resulta:

$$VS = E * VRS$$

$$VS = 0,975 * 158,17 = 154,22 \text{ €/m}^2$$

VS, Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo 154,22 €/m².

Este valor de suelo unitario urbanizado hay que descontar los costos de urbanización, así como las catas arqueológicas necesarias para levantar cualquier edificación en el casco antiguo.

De conformidad con los módulos del Colegio de Arquitectos se establece el coste de ejecución material de urbanización en 21,40 €/m², para un tipo de urbanización normal. Dado el tipo de acabados de urbanización que exige el Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico, pavimentación de piedra natural y determinada calidad para luminarias y mobiliario urbano, el coste se aumenta en un 40 % e incrementa en un 36% a fin de alcanzar el valor de ejecución por contrata de 40,74 €.

El costo de las obligadas catas arqueológicas se puede estimar en 17,50 € m² bruto, al tratarse de una excavación masiva.

Resultan unos costos totales de urbanización para la actuación, sin tener en cuenta los costos de demolición y el correspondiente IVA, de

$$50.587 \text{ m}^2 \times (40,74 + 17,50) = 2.946.186,90 \text{ €/m}^2.$$

El metro cuadrado de edificabilidad debe soportar unos gastos de

$$2.946.186,90 / 49.308 \text{ m}^2 \text{ edificables} = 59,75 \text{ €},$$

que referidos a la parcela inicial resultan de

$$G = 59,75 \times 0,975 = 58,25 \text{ €}$$

El valor de repercusión final por metro cuadrado, V_{so}, es

$$V_{so} = VS - G (1 + TLR + PR)$$

Tratándose de un entorno incluido en *Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico*, que implica un calidad elevada en la urbanización, se considera el valor de G (costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes) igual a 42 €/m².

La Tasa Libre de Riesgo, TLR, (última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años) es igual a 0,02222

La Prima de Riesgo, PR, para uso residencial, primera residencia, es igual a 0,08

Por tanto resulta:

$$V_{so} = 154,22 - 58,25 (1 + 0,02222 + 0,08) = 90,02 \text{ €}$$

V_{so}, Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros. 90,02 €

B.3 Otros métodos

Una vez comprobados los valores resultantes de suelo y edificaciones, según los criterios generales de valoración, se analiza la correspondencia de los mismos con los existentes en el

mercado inmobiliario en la fecha de inicio del expediente de expropiación, a efectos de la posible aplicación del Artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, que dice:

Artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa.

- No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, tanto el propietario como la Administración podrán llevar a cabo la tasación aplicando los criterios estimativos que juzguen más adecuados si la evaluación practicada por las normas que en aquellos artículos se fijan no resultare, a su juicio, conforme con el valor real de los bienes y derechos objeto de la expropiación, por ser éste superior o inferior a aquélla. El Jurado Provincial de Expropiación también podrá hacer aplicación de este artículo cuando considere que el precio obtenido con sujeción a las reglas de los anteriores resulte notoriamente inferior o superior al valor real de los bienes, haciendo uso de los criterios estimativos que juzgue más adecuados.

- En los supuestos previstos en el párrafo primero de este artículo comenzarán, desde luego, por evaluar los bienes o derechos expropiados con arreglo a las normas de valoración que se señalan en esta Ley, pero al mismo tiempo podrá proponer el propietario o la Administración, y decidir en definitiva el Jurado, las rectificaciones que, a su juicio, deben ser introducidas, al alza o en baja, en el justiprecio, fundamentado, con el mayor rigor y detalle, las modificaciones propuestas.

A efectos de valoración en el presente proyecto de expropiación, se considera que los valores de las ponencias catastrales no se ajustan a la realidad del mercado inmobiliario actual, ya que para el municipio de Cartagena, dicha ponencia data del año 1996 y el incremento de precios anual en el sector inmobiliario ha sido muy superior al registrado por el índice de Precios al Consumo (IPC) en estos últimos diez años.

Descartada por tanto la utilización de los valores definidos en la ponencia catastral, por no ajustarse a la realidad del mercado actual, sería de aplicación lo estipulado en el Artículo 42 de la Ley de 16 de diciembre, de Expropiación Forzosa, que dice así: "la determinación del justo precio de los derechos reales sobre bienes inmuebles se practicará con arreglo a las normas de valoración señaladas por la vigente legislación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados".

El artículo 57.1.c) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria establece cuales deben ser los medios para la comprobación de valores a los efectos señalados en el artículo 42 de la Ley de Expropiación Forzosa (descrito anteriormente).

Entre estos medios está el de los Precios Medios de Mercado, cuyos valores para la Región de Murcia vienen recogidos en Orden de 27 de diciembre de 2013 de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se aprueban los precios medios de mercado de determinados inmuebles urbanos y rústicos radicados en la Región de Murcia para 2014.

VALORES MEDIOS DE MERCADO PARA EL AÑO 2014, SEGÚN ORDEN DE 27 DE DICIEMBRE DE 2013 DE LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y HACIENDA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA.

CALLE	Vivienda en edificio CON ASCENSOR en manzana cerrada (mixtos a exterior o a patio de luces) €/m2 construido	Vivienda en edificio SIN ASCENSOR en manzana cerrada (mixtos a exterior o a patio de luces) €/m2 construido
BARRANCO	970,90	825,26
CAMEL	970,90	825,26
LIZANA	970,90	825,26
MARTÍN DELGADO	970,90	825,26
MONROY	970,90	825,26
POZO	970,90	825,26
ROSARIO	970,90	825,26

SAN CRISTÓBAL LARGA	970,90	825,26
VILLALBA LARGA	970,90	825,26

Los inmuebles tipo al que nos referimos en el proyecto es sin ascensor, por lo que el valor sería de 825,26 €/m². Estimando una antigüedad media de 40 años, aplicándole el coeficiente de antigüedad, determinado en el anexo I, punto 4, de la Orden anterior, de 27 de diciembre de 2013 de la Consejería de Economía y Hacienda, queda:

$$825,26 \times 0,6 = 495,76 \text{ €/m}^2$$

Resultando un valor inferior al considerado.

B.4. Justificación del Valor del Suelo, por el método residual, según la fórmula de cálculo establecida en las normas ECO/805/2003,

Según orden ECO/805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles

Artículo 42.- Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento estático.

El valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula:

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

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

Se utiliza el valor de venta publicado por el Ministerio de Fomento precios de vivienda libre hasta dos años de antigüedad, para el cuarto trimestre del año 2013 en Cartagena, 1.048,70 €/m², y los costes de construcción que resultan de aplicar los módulos de valoración del COAMU, para construcciones plurifamiliares en manzana cerrada de menos de 16 viviendas, 464,57 €/m², y unos gastos de:

- costes de construcción: 14% de gastos generales construcción y un 6% de beneficio del constructor
- gastos de promoción: 6 % de honorarios facultativos, 1% de impuestos y aranceles, 4% de tasas y licencias, 1 % de control técnico, 2 % de seguros, y un 4% de gastos de administración.
- gastos de venta: 4% de gastos de comercialización y un 1% de gastos financieros
- y un 18 % de margen de beneficio global

resultando:

$F = VM \times (1 - b) - \sum Ci$	
VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado =	1.048,70
Valor unitario de repercusión del suelo urbanizado (€/m ²).	149,67 €/m ² .

Edificabilidad media del sector	0,975 m2/m2
Valor unitario de básico (€/m2).	145,93 €/m2.
Gastos de urbanización	58,25 m2/m2
Valor unitario de repercusión del suelo en €/m2 construido descontando gastos de urbanización	87,68 €/m2.

Valor inferior al considerado.

C. JUSTIFICACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES A INQUILINOS.

C.1. Antecedentes

Al no existir diferencias, se consideran los mismos criterios establecidos en el proyecto de expropiación en su aprobación definitiva, según Decreto de 05 de julio de 2007, para las indemnizaciones a inquilinos. Son los siguientes:

- *Para los inquilinatos, como renta actual a pagar por una vivienda se tomará el valor de las rentas establecidas para las viviendas de VPO según Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre por el que se regula el Plan Estatal de vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (y Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, que lo modifica) y el Decreto 321/2009 de 2 de octubre por el que se regula el Plan Regional de vivienda para el cuatrienio 2009-2012.*

Según dichas normas legales, los parámetros a determinar son los siguientes:

- *Área Geográfica: Área Singular de Cartagena.*
- *Venta precio general y arrendamiento renta básica: 1.576,64 €/m² útil*
- *Porcentaje de renta sobre el precio de venta: 5,5%*
- *Valor unitario por m² construido de renta de alquiler: 69,37 €/m² c/año*

Para rentas antiguas se supondrá un incremento anual uniforme del 2,5 %.

- *Otras indemnizaciones: Indemnización por traslado 12.000 € para inquilinatos con fecha de contrato anteriores a la entrada en vigor de la última Ley de Arrendamientos Urbanos y 24.000 € para residentes propietarios.*

D. JUSTIFICACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES POR TRASLADO DE ACTIVIDAD.

Al no existir diferencias, se consideran los mismos criterios establecidos en el proyecto de expropiación en su aprobación definitiva, según Decreto de 05 de julio de 2007, para las indemnizaciones por traslado de actividad:

- *En cuanto a los locales comerciales existentes, se aplican las siguientes indemnizaciones:*
 - instalaciones y obras de adecuación realizadas en el local expropiado: 200,00 €/m².*
 - traslado de la actividad a otro inmueble del entorno con similares características: incluye el traslado de material, muebles, enseres y maquinaria del local expropiado al local de nueva instalación. Se estima en un valor global de 12.000,00 €.*
 - adecuación del nuevo local a la actividad a la que se destina, que incluye las obras de adecuación, las instalaciones, proyectos técnicos, permisos y licencias administrativas: 500,00 €/m².*

- *Para local en planta baja en edificio de uso mixto, con actividad comercial, y causística distinta a la anterior, se considera el valor publicado en la Orden de 19 de diciembre de 2005 de la Consejería de Economía y Hacienda, relativa a precios medios en el mercado en la Región de Murcia para el ejercicio 2006 (BORM 29.12.2005), y en concreto el precio en c/ Jara-casco antiguo, por considerar que es la ubicación más próxima al ámbito en estudio, siendo el valor igual a 1.115,5 €/m².*

Se considera, el mismo valor y los mismos criterios anteriores, pues aunque ha existido una merma en el valor de mercado del suelo, se estima que no ha existido diferencia respecto al negocio del que se trata.

Cartagena, marzo de 2014

Los redactores

Firma:

Fernando Masdeu Puche.
Arquitecto Jefe del Servicio Técnico de
Gestión Urbanística.

Firma:

Antonia M^a Martínez Inglés.
Arquitecto Municipal.