



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
 Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

VI. HOJA DE APRECIO INDIVIDUALIZADA

EXPROPIACIÓN: calle San Juan nº 40
PARCELA: Nº 1
PROPIETARIO: Agustín Hernández Molina.

HOJA DE APRECIO

1. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

Superficie parcela: 20,00 m²s
 Afección: Total
 Superficie expropiada: 20,00 m²s

2. SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO

Situación básica del suelo: Urbanizado, sometido a actuaciones de transformación urbanística de reforma o renovación de la urbanización, y no edificado.

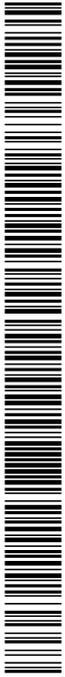
3. VALOR DEL SUELO

Edificabilidad y uso asignado por la ordenación urbanística.

Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo (E): 2,90 m²c/m²s
 Uso atribuido: Residencial
 Valor repercusión suelo (VRS): 282,60 €/m²c
 Edificabilidad (E): 2,90 m²c/m²s
 Valor unitario suelo (VS): $VS = E \times VRS$ 819,54 €/m²s

RESUMEN HOJA DE APRECIO

SITUACIÓN BÁSICA	Urbanizado, no edificado		
BIENES			
	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	VALOR
SUELO	20,00 m ² s	819,54 €/m ² s	16.390,80 €
Premio de afección (5%)			819,54 €
TOTAL INDEMNIZACIÓN			17.210,34 €





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

V. CRITERIOS DE VALORACIÓN

V.1 VALOR DEL SUELO

V.1.1 Base legal

El justiprecio de los bienes y derechos a indemnizar se determinará conforme a lo establecido en los títulos II y V del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU/15) y capítulos II y IV del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones del texto refundido de la Ley de Suelo (en adelante RVLS), que desarrolla la citada ley.

El marco jurídico vigente a observar viene determinado por: el TRLSRU/15 desarrollado por el RVLS; la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa; la Ley 5/2014 de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP); el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante (en adelante PGMO); y el Plan Especial del Casco Antiguo de Alicante (PECA).

V.1.2 Situaciones básicas del suelo

A los efectos del TRLSRU/15, todo el suelo se encuentra en una de las situaciones básicas de suelo rural o urbanizado. Para el segundo supuesto, determina que *"se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento"*.

La parcela a expropiar está situada en la calle San Juan nº 40. Se ha plasmado en el *plano nº 1 – SITUACIÓN*. Este suelo se encuentra integrado en la red de dotaciones y servicios propios del núcleo de población de Alicante y, por consiguiente, se considera que su situación es de suelo urbanizado.

V.1.3 Valoración suelo urbanizado

Para la situación básica de suelo urbanizado nos podemos encontrar con que éste se halle: sin edificar, edificado, en curso de edificación o sujeto a transformaciones urbanísticas por reforma, renovación de la urbanización o actuaciones de dotación.

En el presente caso nos encontramos ante lo que el TRLSRU/15 denomina como suelo urbanizado sometido a actuaciones de transformación urbanística de reforma o renovación de la urbanización.





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
 Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

La valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización y que no se encuentra edificado se obtiene, según determina el artículo 25 del RVLS, aplicando a la edificabilidad de referencia el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, tal como establece el art. 22 del RVLS, de acuerdo con la siguiente expresión: **VS = EM x VRS**.

Siendo **VS** el valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo; **EM** la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial homogéneo en el que se integre (según determina el art. 20 RVLS), en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo, considerando exclusivamente los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen (artículos 24.3 TRLS y 25 del RVLS), es decir, el planeamiento vigente en el momento de adopción del acto administrativo que establezca la reforma o renovación; y **VRS** el valor de repercusión del suelo del uso considerado, en euros por metro cuadrado edificable.

En la presente expropiación forzosa, por el procedimiento de tasación conjunta, las valoraciones se entienden referidas al momento de exposición al público del proyecto de expropiación, según determina al artículo 34 del TRLSRU/15.

V.1.4 Edificabilidad y uso atribuido al suelo

El Plan General Municipal de Ordenación clasificó todo el casco antiguo como suelo urbano, respetando íntegramente las determinaciones del *Plan Especial del Centro Histórico: Sector Casco Antiguo*, que lo ordenaba pormenorizadamente desde su aprobación definitiva el 20 de marzo de 1981.

Posteriormente, se han venido tramitando y aprobando distintas Modificaciones Puntuales, las cuales han modificado alineaciones y se han calificado parcelas de titularidad privada como espacio libre y, por consiguiente, sin edificabilidad.

Para determinar el uso y edificabilidad de referencia de terrenos que se encuentran en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización se ha de tomar la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial homogéneo en el que se integren (art. 20.2 RVLS), considerando exclusivamente los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen (art. 25 RVLS), vigente en el momento de adopción del acto administrativo que estableció la reforma o renovación; en el presente caso se consideran los determinados por el *Plan Especial del Centro Histórico: Sector Casco Antiguo*.

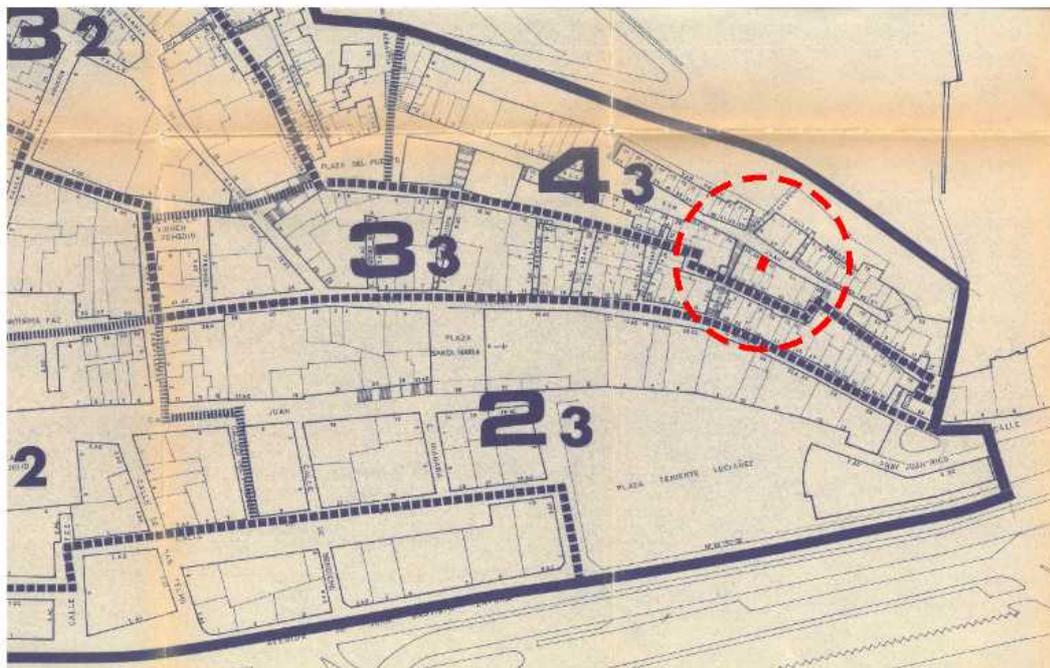
Procede considerar como ámbito espacial homogéneo, en el que se encuentra incluido el terreno a indemnizar:

- La zona alta situada al Este del centro histórico, delimitado al Norte por la ladera del monte Benacantil, al Sur por por las calles Balsea y Lucentum, al Oeste por la calle Remigio Sebastián y Plaza del Puente, y al Este por la Muralla de Levante de la ciudad, que lo separa del barrio del Rabal Roig. Así, el *Plan Especial del Centro Histórico: Sector Casco Antiguo* (ordenación de origen en la presente valoración) delimitó y numeró esta zona como la **cuatro**, subzona 3 (clave **43**).



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA



Copia parcial, sin escala, del plano 1 DELIMITACIÓN Y ZONIFICACIÓN del Plan Especial del Centro Histórico: Sector Casco Antiguo sobre el que se ha resaltado en color rojo la situación aproximada de la parcela afectada objeto de la presente expropiación. Está en el ámbito espacial homogéneo de la zona 4₃.

Este Plan Especial determinó para la zona 4₃ una edificabilidad neta de 2,90 m²c/m²s, según cuadro resumen general de características de la edificación que se adjunta.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACION :RESUMEN GENERAL

ZONA		1	2.1	2.2	2.3	3.1	3.2	3.3	4.1	4.2	4.3	TOTAL
SUPERFICIE BRUTA	m ²	28.300	27.200	17.400	24.300	16.700	14.100	11.100	14.100	8.000	10.300	171.500
SUPERFICIE NETA	m ²	13.107	20.058	9.945	12.219	10.757	9.293	6.862	6.102	4.631	4.718	97.692
	%	46,31	73,74	57,16	50,28	64,41	65,91	61,82	43,28	57,89	45,81	56,96
SUPERFICIE OCPADA NETA	m ²	11.493	17.347	8.835	10.879	9.250	7.417	5.930	5.934	4.253	4.718	86.056
	%	87,69	86,48	88,84	89,03	85,99	79,81	86,42	97,25	91,84	100	88,09
SUPERFICIE LIBRE PRIVADO NETA	m ²	1.614	2.711	1.110	1.340	1.507	1.876	932	168	378	—	11.636
	%	12,31	13,52	11,16	10,97	14,01	20,19	13,58	2,75	8,16	—	11,91
SUPERFICIE LIBRE PUBLICO BRUTA	m ²	15.193	7.142	74.35	12.081	5.943	4.807	4.238	7.998	3.369	5.582	73.808
	%	53,69	26,26	42,84	49,72	35,59	34,09	38,18	56,72	42,11	54,19	43,04
SUPERFICIE CONSTRUIDA	m ²	92.466	67.998	48.513	48.536	36.796	27.594	22.398	13.017	9.594	13.675	380.587
EDIFICABILIDAD	BRUTA m ² /m ²	3,27	2,50	2,79	2,00	2,20	1,96	2,02	0,92	1,20	1,33	2,22
	NETA m ² /m ²	7,05	3,39	4,88	3,97	3,42	2,97	3,26	2,13	2,07	2,90	3,90
VIVIENDAS	nº	314	307	191	175	259	157	177	130	92	91	1.893
	VIV/Ha	111	113	110	72	155	111	159	92	115	88	110



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Analizando la situación actual del entorno, encontramos que prácticamente la totalidad de los inmuebles están destinados a vivienda, incluso la planta baja de los inmuebles, apreciándose que es un área con escasa actividad terciaria. Por consiguiente, se ha considerado que el uso residencial es el uso mayoritario, además del más probable en una hipotética promoción inmobiliaria.

Por tanto, se considera como ámbito espacial homogéneo a la zona 4_{3,a} a la que le corresponde una edificabilidad media de 2,90 m²c/m²s, de uso residencial.

V.1.5 Valor de repercusión del suelo

El valor de repercusión del suelo se ha de determinar por el método residual estático, de acuerdo con el procedimiento de cálculo desarrollado en el artículo 22 del RVLS, según la expresión:

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

Siendo **VRS** el valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado, **Vv** el 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** el 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 y **Vc** el valor de la construcción en euros metro cuadrado edificable del uso considerado.

Al buscar el valor de repercusión del suelo deberá tenerse en cuenta las peculiares características geométricas de la parcelas, sobre todo en lo que se refiere a su reducida superficie, que dificulta la distribución de un programa de vivienda.

a) **Vv**: valor de mercado del inmueble en la hipótesis de edificio terminado

Para valorar el hipotético inmueble de obra nueva se ha aplicado el método de comparación, regulado en el artículo 24 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo. Su aplicación ha sido posible gracias a que existe en el entorno geográfico cercano un mercado representativo de inmuebles análogos comparables que reflejan adecuadamente la situación actual del mercado inmobiliario, disponiéndose de suficientes datos sobre ofertas de venta de inmuebles de uso residencial.

Si bien en el momento de redacción del presente documento no se han encontrado en la zona más próxima ninguna promoción en venta de obra nueva (mercado primario); no obstante, si que existen suficientes testigos de viviendas unifamiliares y plurifamiliares de segunda mano (mercado secundario).

El estudio de mercado se ha realizado en el entorno del ámbito espacial homogéneo en el que se encuentra el suelo a valorar y que comparte características tipológicas, como son la zona alta, media, baja y de borde del casco antiguo. No se han incluido testigos de otras zonas

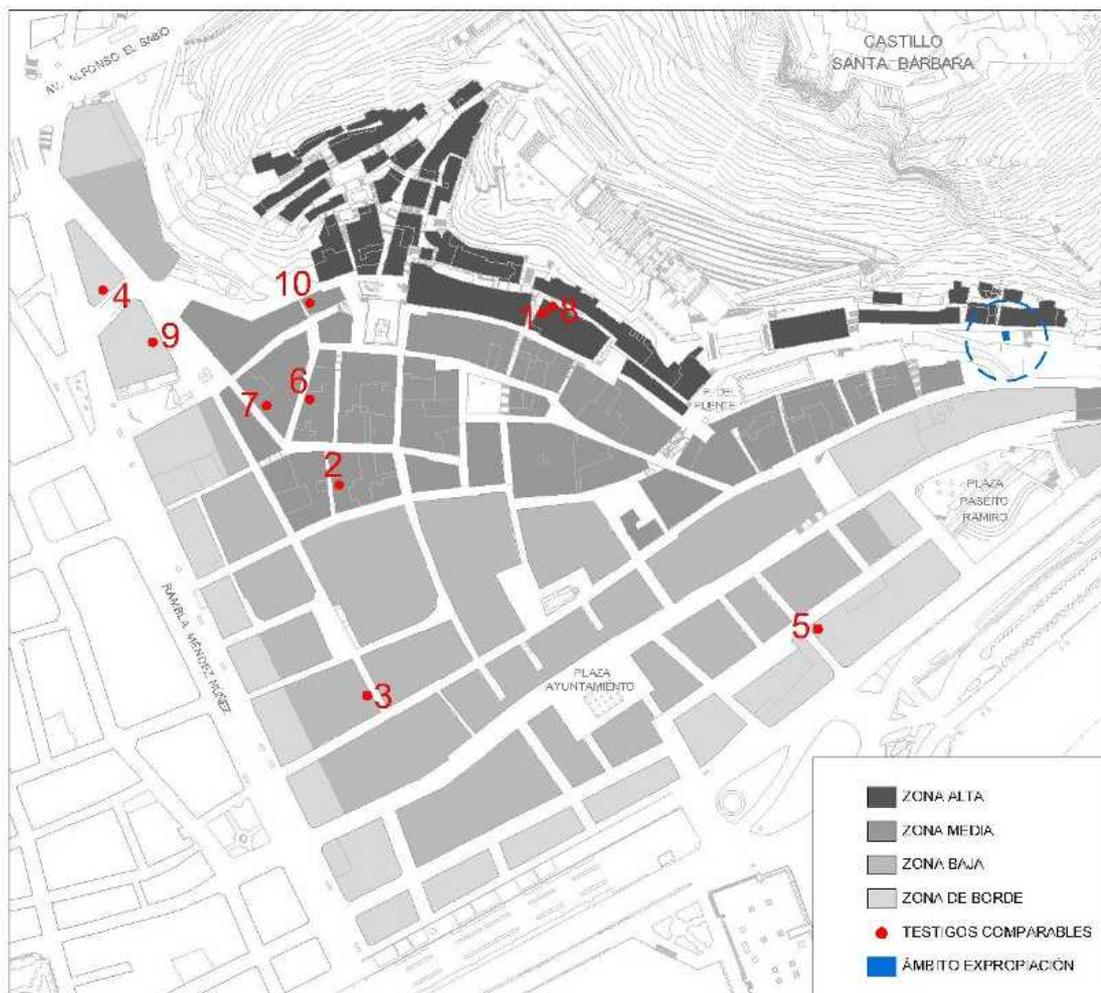




Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

relativamente cercanas pero cuyos inmuebles gozan de características especiales, como son la fachada marítima o el frente a calles especialmente comerciales, que los sitúan en estratos muy superiores del mercado inmobiliario, como algunas de las ofertas de la zona de borde del casco antiguo (Explanada de España, av. Juan Bautista Lafora, plaza Paseito Ramiro y Rambla Méndez Núñez). Con estos criterios, se han encontrado un total de 10 ofertas de inmuebles en venta, que forman un conjunto significativo de muestras comparables, cuya localización se representa en el siguiente plano:



El presente estudio de mercado se ha realizado a partir de muestras procedentes de diez ofertas de venta, tanto directamente de los particulares como de agencias inmobiliarias. Estas ofertas se refieren al precio al que desea vender el propietario o agente inmobiliario, siendo corriente en la actualidad que durante la negociación del precio entre vendedor y comprador, previa al momento de cerrar definitivamente la venta, que el comprador obtenga una rebaja en el precio definitivo.



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Descripción de la muestra representativa de testigos comparables seleccionados en el entorno:

1.- Calle Pedro Sebastián, 14

Casa situada en la calle Sebastián nº 14 (aunque en la oferta indica el número 7 se ha contrastado que es el número 14, se sitúa en la zona alta del casco antiguo). Edificio entre medianeras de 3 plantas sin ascensor, de 44 m² de parcela y 170 m² construidos según oferta publicada (78 m² construidos según Sede Electrónica del Catastro), que parece que sea la superficie real a la vista de las numerosas fotos publicadas. Consta de 3 dormitorios y 2 baños. El edificio es original de 1920 y habría sido reformado en 1995 (según catastro). Se encuentra en buen estado de conservación. La oferta, consultada el 4 de marzo de 2020, de particular en el portal inmobiliario fotocasa (www.fotocasa.es) es de 289.000 €.



2.- Calle San Pascual, 5

Piso situado en la calle San Pascual nº 5 (zona media del casco antiguo), segunda planta de un edificio de 3 plantas, sin ascensor. Su superficie es de 120 m² construidos (82 m² según catastro), tiene 2 dormitorios y 1 baño. El edificio es original de 1940 y el piso fue reformado y se encuentra en buen estado de conservación. La oferta de la inmobiliaria "Engel & Völkers Alicante", publicada en el portal inmobiliario Idealista (www.idealista.com), es de 225.000 €, consultada el 4 de marzo de 2020.



3.- Calle Mayor, 11

Piso situado en la calle Mayor número 11, aunque en el anuncio figura como calle Muñoz número 3 (Zona Baja del casco antiguo), planta 3ª de un edificio de 5 plantas, con ascensor. Su superficie es de 136 m² construidos, tiene 4 dormitorios y 2 baños. El edificio es original de 1975 y el piso no se encuentra en mal estado de conservación siendo este aceptable. La oferta es de un particular publicitada en el portal inmobiliario Idealista (www.idealista.com) es de 199.000 €, consultada el 4 de marzo de 2020.





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
 Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA



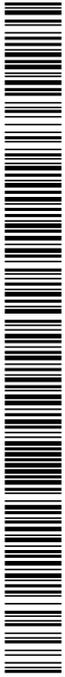
4.- Calle Zaragoza, 1

Piso situado en la calle Zaragoza nº 1 (Zona Baja del casco antiguo), 2ª planta de un edificio de 12 plantas con ascensor. Su superficie es de 179 m² construidos según consta en la sede Electrónica del Catastro (aunque en la oferta se indica 190 m²) y tiene 4 dormitorios y 2 baños. El edificio es original de 1960 y el piso no se encuentra en mal estado de conservación a pesar de su antigüedad, siendo este aceptable. La oferta de la inmobiliaria "Compañía de Seguros División Inmobiliaria", publicada en el portal inmobiliario Idealista (www.idealista.com), es de 311.000 €, consultada el 4 de marzo de 2020.



5.- Calle Bendicho, 5

Piso situado en la calle Bendicho nº 5 (Zona Baja del casco antiguo), planta 8ª con ascensor en esquina. Su superficie es de 120 m² construidos, de los cuales 96 m² son útiles según oferta, y tiene 3 dormitorios, 1 baño, 1 aseo, cocina con galería y salón-comedor. El edificio es original de 1966, se encuentra en aceptable estado de conservación. La oferta de la inmobiliaria "Domo Center", publicada en el portal inmobiliario Idealista (www.idealista.com), es de 268.000 €, consultada el 4 de marzo de 2020.





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

6.- Calle Cienfuegos, 8

Piso situado en la calle Cienfuegos nº 8 (Zona Media del casco antiguo), planta 1 sin ascensor. Su superficie es de 125 m² según oferta y coincide con lo reflejado en catastro y tiene 3 dormitorios y 1 baño, cocina y salón-comedor con terraza exterior. El edificio es original de 1959, se encuentra en aceptable estado de conservación. La oferta de la inmobiliaria "Housefy" publicada en el portal inmobiliario (www.fotocasa.com) es de 139.500 €, consultada el 4 de marzo de 2020.



7.- Calle Santos Médicos, 4

Piso loft situado en la calle Santos Médicos nº 4 (Zona Media del casco antiguo), planta 1 sin ascensor. Su superficie es de 60 m² según oferta y tiene 1 dormitorio, 1 baño, cocina y salón-comedor. El edificio es original de 1950, se encuentra en buen estado de conservación. La oferta es de un particular, publicada en el portal inmobiliario (www.idealista.com), es de 116.000 €, consultada el 5 de marzo de 2020.



8.- Calle San Roque, 32

Casa situada en la calle San Roque nº 32 (Zona Alta del casco antiguo), distribuida en 3 plantas. Su superficie es de 150 m² según oferta y tiene 3 dormitorios, 1 baño, cocina y salón. Es original de 1950, aunque se encuentra en aceptable estado de conservación. La oferta de la inmobiliaria Redtoone, publicada en el portal inmobiliario (www.idealista.com), es de 198.000 €, consultada el 5 de marzo de 2020.





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA



9.- Plaza San Cristóbal, 2

Piso situado en la plaza San Cristóbal nº 2 (Zona Baja del casco antiguo), planta 3ª con ascensor. Su superficie es de 116 m² según oferta y tiene 2 dormitorios, 1 baño, cocina y salón-comedor con terraza. Es original de 1978, se encuentra rehabilitada recientemente. La oferta de la inmobiliaria Tú porperty in Spain, publicada en el portal inmobiliario (www.idealista.com), es de 235.000 €, consultada el 5 de marzo de 2020.



10.- Calle Argensola, 11

Piso situado en la calle Argensola nº 11 (Zona Media del casco antiguo), planta 1ª sin ascensor. Su superficie es de 80 m², según oferta, y tiene 1 dormitorio, 1 baño, cocina y salón-comedor. Es original de 1930, se encuentra en aceptable estado de conservación. La oferta es de un particular, publicada en el portal inmobiliario (www.idealista.com), es de 145.150 €, consultada el 6 de marzo de 2020.



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Tabla resumen de los 10 testigos de ofertas de venta de viviendas encontradas en el entorno:

nº	situación testigos	fuelle	referencia	consulta	contacto	teléfono
1	Pedro Sebastián, 7	fotocasa.es	148063911	04/03/20	particular	650 406 945
2	San Pascual, 5	idealista.com	33670918	04/03/20	Engel & völkers	966 531 391
3	Mayor, 11	idealista.com	29347356	04/03/20	particular	671 110 080
4	Zaragoza, 1	idealista.com	471323	04/03/20	Compañía de Seguros División Inmobiliaria	918 003 126
5	Bendicho, 5	idealista.com	88578761	04/03/20	Inmobiliaria Domo	966 538 379
6	Cienfuegos, 8	fotocasa.es	154675086	04/03/20	housfy	935 438 135
7	Santos Médicos, 4	idealista.com	31274915	05/03/20	particular	
8	San Roque, 32	idealista.com	85875665	05/03/20	Red to one	965 093 749
9	Plaza San Cristobal, 2	idealista.com	88673394	05/03/20	Tú property in Spain	966 532 602
10	Argensola, 11	idealista.com	31066463	06/03/20	particular	636 474 891

En el caso de testigos cuya comercialización corre a cargo de agentes de la propiedad inmobiliaria u otros profesionales distintos del propietario del inmueble, los precios ofertados se han reducido un 5% sobre el precio de venta al público, en concepto de comisión de los profesionales intermediarios. Idéntica reducción del 5% se ha aplicado en el caso de propietarios que publicitan que el precio ofertado es negociable.

nº	Situación testigos	Precio ofertado	Gasto comercial	Precio real	Sup const.	Precio unitario sin homogeneizar
		€	%	€	m ² c	€/m ² c
1	Pedro Sebastián, 7	289.000	0%	289.000	170	1.700,00
2	San Pascual, 5	225.000	5%	213.750	120	1.781,25
3	Mayor, 11	199.000	0%	199.000	136	1.463,24
4	Zaragoza, 1	311.000	5%	295.450	190	1.650,56
5	Bendicho, 5	268.000	5%	254.600	120	2.121,67
6	Cienfuegos, 8	139.500	5%	132.525	125	1.060,20
7	Santos Médicos, 4	116.000	0%	116.000	60	1.933,33
8	San Roque, 32	198.000	5%	188.100	150	1.254,00
9	Plaza San Cristobal, 2	235.000	5%	223.250	116	1.924,57
10	Argensola, 11	145.150	0%	145.150	80	1.814,38

Si bien, las ofertas encontradas corresponden a testigos lo más semejantes posible a la hipotética promoción inmobiliaria del suelo a tasar, es decir, vivienda en edificio unifamiliar entre medianeras situado en la zona alta del casco antiguo; no obstante, con el objetivo de asimilar las características de los testigos al hipotético inmueble a tasar, se ha empleado la técnica de homogeneización de precios de las ofertas, mediante la introducción de coeficientes de ponderación en función de sus características. Así pues, con el fin de igualarlos, cuando una característica de la muestra es mejor que el hipotético inmueble a tasar se le resta el mayor valor que esa característica representa y, por el contrario, si una característica es peor se le suma valor para corregir el precio. Los cuatro criterios de homogeneización empleados son:





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

- **1º) En función de la localización o emplazamiento.** El casco antiguo de Alicante se encuentra ubicado a las faldas del monte Benacantil, distinguiéndose cuatro zonas en función de su altura respecto al nivel del mar, que se reflejan en el mercado inmobiliario en sus respectivas cuatro franjas de precios:

La *zona alta* es la que presenta mayores pendientes y desniveles topográficos, con sus características escaleras para salvarlos, que dificultan la accesibilidad. Prácticamente en su totalidad está destinada a uso residencial unifamiliar, careciendo de uso comercial. También se diferencia morfológicamente por una estructura de manzanas de escasa profundidad y ancho de fachada, adaptadas a la topografía, y edificaciones de dos alturas. Se sitúa por encima de las calles Álvarez, Toledo, Baseta y Lucentum. En el ámbito del casco antiguo esta zona alta es la de menor valor para el mercado inmobiliario. Al encontrarse en ella el suelo a valorar, los testigos localizados en esta zona no se han ponderado.

La *zona baja* se corresponde con la más llana, careciendo de escaleras, siendo la más accesible desde el resto de centro histórico que la envuelve, tanto para los peatones como para el tráfico rodado. Se encuentra próxima al puerto y playa y, además, disfruta de gran actividad económica. En comparación con la zona alta, morfológicamente sus calles son más anchas, las manzanas y las parcelas son de mayor tamaño, al igual que la altura de la edificación. Se encuentra delimitada por debajo de las calles Teniente Daoiz, Mestre Martínez, Labradores, San Pascual, Montegón, Monjas, Lonja de Caballeros y Villavieja. Esta zona baja es la que presenta un mayor atractivo para el mercado inmobiliario, por lo que los testigos ubicados en ella se han ponderado con una disminución del 10% de su precio.

Entre las zonas alta y baja, queda la *zona media* o central del casco antiguo, teniendo unas características intermedias. Los testigos localizados en ella se han ponderado aplicando una disminución del 5% de su precio.

Finalmente, encontramos una *zona de borde perimetral* del casco antiguo, caracterizada por una edificación intensiva alta. El borde sur del casco antiguo, que se corresponde con el frente a la Explanada de España, av. Juan Bautista Labora y la plaza Paseito Ramiro, goza de una exclusiva localización de frente marítimo y excepcionales vistas sobre la playa de El Postiguet, el mar y el puerto. Y el borde oeste, destaca por su privilegiada localización en el eje comercial de la Rambla de Méndez Núñez. En el mercado inmobiliario esta zona se sitúa en un estrato de valor muy superior al suelo a valorar, por lo que se han descartado las muestras con fachada marítima directa o con el frente directo a calles comerciales (Explanada de España, av. Juan Bautista Labora y Rambla Méndez Núñez). El resto de muestras situadas en esta zona, también presenta un gran atractivo para el mercado inmobiliario, por lo que los testigos ubicados en ella, y no descartados, se han ponderado con una disminución del 15% de su precio.

- **2º) En función de la superficie.** El mercado inmobiliario disminuye el precio por metro cuadrado de las viviendas de gran superficie, al existir un número menor de potenciales compradores con posibilidad de adquirir un inmueble de precio total mayor. Y, contrariamente, aumenta el precio unitario de los inmuebles de tamaño reducido. Siendo 125 m², la media de la superficie construida de los testigos, se ha ponderado un \pm 1% el precio de venta de las muestras por cada 10% de diferencia respecto dicha superficie.



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

- 3º) En función de la tipología. La tipología del suelo a valorar es la de edificio residencial unifamiliar de hasta tres plantas entre medianeras. El mercado inmobiliario otorga mayor valor a los pisos ubicados en plantas más altas, especialmente en calles estrechas, por lo que los testigos correspondientes a pisos se han ponderado en función de la altura que ocupan en el inmueble. Aquellos situados en la planta baja, primera o segunda se entiende que tiene un valor equivalente al objeto de valoración. Pero se ha disminuido el precio de los que se sitúan en plantas superiores: un -3% para la tercera planta, un -6% para la cuarta planta, los de la quinta planta un -10% y un -15% aquellos que se sitúan por encima de la quinta planta. También se les ha aplicado un coeficiente de ponderación sobre el precio ofertado a las muestras que no disponen de ascensor, incrementándolo un +3% si es un primer piso, un +6% para el segundo piso, un +10% para el tercer piso y un +15% para el cuarto piso.

- 4º) En función del estado de conservación. La diferencia entre el hipotético edificio nuevo y los costes de conservación y mantenimiento de los testigos, para alcanzar la misma calidad, se ha valorado con unos costes unitarios: de 50 €/m² para los testigos que se encuentran en buen estado y solo precisan un mantenimiento estético; de 200 €/m² para los que tienen un estado de conservación aceptable, pero sería recomendable una actualización o modernización estética; y de 400 €/m² para los que se encuentran en mal estado y precisan rehabilitar íntegramente. Aquellas muestras que son obra nueva o que se han reformado o rehabilitado recientemente no se han ponderado. Por el contrario, se ha minorado en 100 €/m² aquellos testigos cuyos materiales y acabados son superiores a lo que se considera una calidad media de construcción.

Tabla resumen criterios de homogeneización:

Criterio	Localización		Superficie		Tipología		Estado Conservación	
	Zona	Coef.	m ² c.	Coef.	Planta - ascensor	Coef.	Estado	€/m ² c
+ 5	—	—	50 < x ≤ 62,5	-5%	—	—	—	—
+ 4	—	—	62,5 < x ≤ 75	-4%	>5ª si	-15%	—	—
+ 3	Borde	-15%	75 < x ≤ 87,5	-3%	5ª si	-10%	—	—
+ 2	Baja	-10%	87,5 < x ≤ 100	-2%	4ª si	-6%	—	—
+ 1	Media	-5%	100 < x ≤ 112,5	-1%	3ª si	-3%	Acabado lujo	-100
0	Alta	0%	112,5 < x < 137,5	0%	Casa, 1ª ó 2ª si	0%	Obra nueva/ rehabilitada	0
- 1	—	—	137,5 ≤ x < 150	+1%	1ª no	+3%	Bueno	+50
- 2	—	—	150 ≤ x < 162,5	+2%	2ª no	+6%	Aceptable	+200
- 3	—	—	162,5 ≤ x < 175	+3%	3ª no	+10%	Malo	+400
- 4	—	—	175 ≤ x < 187,5	+4%	4ª no	+15%	—	—
- 5	—	—	187,5 < x < 200	+5%	—	—	—	—

Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Para asimilar las ofertas de los testigos de viviendas encontradas a la hipotética promoción del suelo a tasar se aplican los criterios de homogeneización a los precios sin homogeneizar:

testigo	Precio unitario sin homogeneizar	Localización		Superficie		Tipología / Altura			Estado de conservación		Precio unitario homogen.
	€/m ² c	Coef.	€/m ² c	Coef.	€/m ² c	Pl./asc.	Coef.	€/m ² c		€/m ² c	€/m ² c
1	1.700,00	0%	0,00	3%	51,00	casa	0%	0,00	Bueno	50	1.801,00
2	1.781,25	-5%	-89,06	0%	0,00	2/no	6%	106,88	Bueno	50	1.849,06
3	1.463,24	-10%	-146,32	0%	0,00	3/si	-3%	-43,90	Aceptable	200	1.473,01
4	1.650,56	-10%	-165,06	5%	82,53	2/si	0%	0,00	Aceptable	200	1.768,03
5	2.121,67	-10%	-212,17	0%	0,00	8/si	-15%	-318,25	Aceptable	200	1.791,25
6	1.060,20	-5%	-53,01	-1%	-10,60	1/no	3%	31,81	Aceptable	200	1.228,39
7	1.933,33	-5%	-96,67	-5%	-96,67	1/no	3%	58,00	Bueno	50	1.848,00
8	1.254,00	0%	0,00	2%	25,08	casa	0%	0,00	Aceptable	200	1.479,08
9	1.924,57	-10%	-192,46	0%	0,00	3/si	-3%	-57,74	Rehabilitada	0	1.674,38
10	1.814,38	-5%	-90,72	-3%	-54,43	1/no	1%	18,14	Aceptable	200	1.887,37

PROMEDIO**1.679,96**

Tras homogeneizar todas las ofertas de mercado encontradas, se ha obtenido que el precio de venta en la zona a expropiar, en marzo de 2020, para una hipotética promoción inmobiliaria de obra nueva para uso de vivienda unifamiliar con tipología entre medianeras sería de **1.679,96 €** por metro cuadrado construido (m²c).

b) **K**: coeficiente que pondera la totalidad de gastos de la actividad de promoción inmobiliaria

Según el artículo 22 del RVLS este 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, tiene un valor con carácter general de 1,40.

No obstante, el coeficiente K puede reducirse hasta un mínimo de 1,20. En el presente caso se considera que debido a la singularidad de la ubicación de la hipotética promoción inmobiliaria, resultaría una inversión lo suficientemente segura como para que, a unos gastos de comercialización y financiación constantes, el beneficio empresarial fuese reducido. Por consiguiente, se aplica un coeficiente K de 1,20.

c) **Vc**: valor de la construcción

En el cálculo de los gastos necesarios a tener en cuenta en la construcción de un inmueble además del coste de construcción de la edificación propiamente dicha, se han de añadir el resto de gastos necesarios para poder llevar a cabo la construcción del inmueble, como los gastos de honorarios profesionales o los tributos que gravan la construcción.

En cuanto al coste de construcción (Cc) como norma general se considera en función de la tipología edificatoria, que en el presente caso es uso residencial unifamiliar en manzana cerrada. Pero la especial ubicación de este suelo situado en el casco antiguo, tiene una gran influencia en el coste de construcción, elevándolo, por la dificultad de acceso de los vehículos y





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

el acopio y almacenamiento, tanto de materiales de construcción como de los residuos generados.

Con el fin de no caer en métodos de carácter subjetivo, se ha optado por acudir a dos fuentes: el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) y la base de costes de CYPE Ingenieros, S.A.

El IVE es una fundación de interés público basada en el principio de imparcialidad, entre cuyas funciones se encuentra la difusión de información útil en materia de edificación, resultado del trabajo de investigación. Una de las aplicaciones que pone a disposición de los profesionales de la construcción es el Coste Unitario de Ejecución (CUE), que permite estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material (en adelante PEM) de una edificación de nueva planta a partir de las características del edificio. En el caso que nos ocupa, la tipología edificatoria que más se asimila al tipo de construcción de la zona a expropiar, es la de edificaciones de escaso fondo edificable, de menos de 3 plantas y estructura similar a la de viviendas unifamiliares en hilera. Se selecciona esa tipología porque su coste de ejecución es el que más se aproxima a las edificaciones de esta zona concreta. A partir del Módulo Básico de la Edificación, determinado para julio de 2019 en 605 €/m²c, para una promoción residencial con tipología en hilera, con una altura de hasta 3 plantas, ubicada en el centro histórico, para un número de menos de 20 viviendas, con una superficie útil mayor de 70 m² y una calidad de acabados de nivel medio, resulta un coste de ejecución material de referencia de 847,58 €/m²c. Se adjunta copia en el apartado Anexos IV.

También se ha recurrido a la base de datos especializada en costes del ramo de la construcción de CYPE Ingenieros, S.A., empresa con una sólida experiencia profesional de más de 25 años en el sector de la Arquitectura. En concreto, se han consultado los MÓDULOS DE COSTES DE REFERENCIA SEGÚN USOS de la aplicación informática Generador de precios de la construcción, actualización de julio de 2018, incluida en el software CYPE 2019.e. Para una promoción unifamiliar en la provincia de Alicante de menos de 10 viviendas en hilera, en un solar con una accesibilidad de dificultad alta y topografía con desniveles mínimos, en una situación de mercado en fase de crecimiento sostenido y una calidad de construcción media, el coste de ejecución material de referencia es de 832,67 €/m²c. Se adjunta copia en el apartado Anexos IV.

En base a las dos fuentes citadas, se obtiene un PEM promedio para la construcción de una tipología de casa unifamiliar entre medianeras con calidad media de 840,13 €/m²c. El coste de construcción de contrata (en adelante Cc), aplicando un 19% de gastos fijos correspondientes a la suma de gastos generales más la estimación del beneficio industrial de la empresa constructora, es de 999,75 €/m²c.

Han de añadirse, también, los gastos de los honorarios profesionales (H) de los diferentes técnicos involucrados en la edificación, tanto en la redacción de proyectos como en la ejecución y dirección de la obra, y que en la actualidad se pueden estimar en un 7% del PEM. Por consiguiente, los honorarios suponen 58,81 €/m²c.

Además, hay que considerar los tributos que gravan la construcción (T) que incluyen las tasas por tramitación y obtención de la licencia municipal de obras, ocupación de la vía pública, así como el impuesto por la realización de las obras sometidas a licencia municipal. Estos costes en el municipio de Alicante se pueden estimar en un 6% del PEM. Por consiguiente, el conjunto





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
 Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

de tributos (T) que gravan la construcción, impuestos más tasas, suman un total de 50,41 €/m²c.

También se debe tener en cuenta el importe de las primas de los seguros obligatorios (S) de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas. Estos costes se pueden estimar en un 1% del PEM, lo que implica que el conjunto de las primas de los seguros obligatorios de la edificación (S), suman un total de 8,40 €/m²c.

Por tanto, el coste de construcción de una vivienda unifamiliar de tipología de edificación entre medianeras, sumando el total de pagos necesarios para realizar dicha promoción es de 1.117,37 €/m²c:

$$\sum C_i = C_c + H + T + S = 999,75 + 58,81 + 50,41 + 8,40 = 1.117,37 \text{ €/m}^2\text{c}$$

Una vez conocidos todos los factores, aplicándolos a la fórmula de obtención del valor de repercusión del suelo:

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

V_v: 1.679,96 €/m²c

K: 1,2

V_c: 1.117,37 €/m²c

Se logra un **valor de repercusión del suelo** en la zona del área de "La Medina", casco antiguo, destinado a uso residencial unifamiliar con tipología entre medianeras de **282,60 €/m²c**.

V.2 PREMIO DE AFECCIÓN

De acuerdo con lo previsto en el artículo 47 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, Decreto de 26 de abril de 1957, el premio de afección afecta solo a lo expropiado por privación definitiva del uso y disfrute de los bienes o derechos expropiados, pero no sobre aquellas partidas que constituyan indemnización de perjuicios derivados de la expropiación.

Por tanto, en la presente valoración procede aplicar el 5% de premio de afección.

