



## I. PRINCIPADO DE ASTURIAS

### • OTRAS DISPOSICIONES

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

*ACUERDO de 21 de marzo de 2013, de la Comisión Ejecutiva de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), por el que se informa desfavorablemente la solicitud de retasación de la finca n.º 5 del expediente SGDU-G:13/2012 de expropiación forzosa del Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) del Área Residencial "La Cortina" (concejo de Cangas del Narcea).*

En el marco del artículo 58 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre Expropiación Forzosa (BOE 17/12/1954), en concordancia con el artículo 74 del Reglamento que la desarrolla (BOE 20/06/1.957); los artículos 182 y siguientes del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (en adelante, TROTU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril (BOPA 27/04/2004); los artículos 460 y siguientes del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTU), aprobado por Decreto 278/2007, de 4 de diciembre (BOPA 15/02/2008); y los artículos 29 y siguientes del texto refundido de la Ley del Suelo (TRLRSL), aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (BOE 26/06/2008); previo examen de los documentos que integran el expediente y trámites a los que ha sido sometido, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Principado de Asturias (CUOTA), en Comisión Ejecutiva, en su sesión de fecha 21 de marzo de 2013, acordó:

*Primero.*—Informar desfavorablemente la retasación de la finca n.º 5 del expediente de expropiación del P.E.R.I. del Área residencial "La Cortina" (Cangas de Narcea), en los términos que resultan de los informes obrantes en el expediente y que se describen a continuación:

En este expediente de expropiación forzosa en la modalidad de tasación conjunta, el Ayuntamiento de Cangas de Narcea es la Administración actuante, siendo la beneficiaria la sociedad urbanística Sogepsa, S.A.

El 1 de julio de 2004 la CUOTA aprueba el expediente y establece una valoración global para la finca n.º 5 de 172.925,50 €, con el 5% de premio de afección (p.a.). Esta cantidad es satisfecha a los expropiados en el levantamiento de actas de ocupación y pago, de 13 de diciembre de 2004.

El Jurado de Expropiación del Principado de Asturias (JEPAA), en su sesión de 17 de febrero de 2009, fija en vía administrativa el justiprecio de la finca objeto de este expediente en un total, con el p.a., de 184.063,19 €.

El Tribunal Superior de Justicia de Asturias (TSJA), dicta con fecha 31 de octubre de 2011 la sentencia n.º 1069/2011 que determina el justiprecio de la finca n.º 5 en: 241.142,58 €, con p.a., más los intereses de demora.

Con fecha 25 de mayo de 2012, la beneficiaria de la expropiación paga a los expropiados un total de 90.603,55 €, resultado de la liquidación de intereses y principal efectuada en cumplimiento de la citada sentencia del TSJA.

Mediante escritos de 30 de abril y 2 de mayo de 2012, los titulares de la finca n.º 5 solicitan ante el Ayuntamiento de Cangas del Narcea su retasación, aportando la hoja de aprecio por importe total, con p.a., de 546.598,83 €, más los intereses de demora.

La beneficiaria de la expropiación presenta, mediante oficio de remisión de 20 de febrero de 2013, informe con pronunciamiento desfavorable a la solicitud de retasación, por los motivos que se verán a continuación y dejando constancia de los pagos ya expuestos.

El PERI de La Cortina encuentra su encaje en el marco de una actuación de urbanización, según vienen éstas contempladas en el artículo 14 del ya citado TRLRSL. A su vez el artículo 34 del mismo texto legal, prevé la procedencia de la retasación "cuando se alteren usos o la edificabilidad del suelo, en virtud de una modificación del instrumento de ordenación territorial y urbanística que no se efectúe en el marco de un nuevo ejercicio pleno de la potestad de ordenación, y ello suponga un incremento de su valor conforme a los criterios aplicados en su expropiación (...)". En consecuencia, al no haberse producido desde la aprobación definitiva del PERI de La Cortina ninguna variación o modificación en el uso ni en la edificabilidad de la actuación, no se cumple la premisa fundamental prevista en el citado TRLRSL para proceder a la retasación de la finca.

Por otro lado, el artículo 58 de la citada Ley de Expropiación Forzosa —en su redacción actual, tras ser modificado con efectos desde 1 de enero de 2013 y vigencia indefinida por disposición final 23 de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 2013 (BOE 28/12/2012 y rectificación BOE 12/02/2013)— prevé que si transcurrieran cuatro años sin que el pago de la cantidad fijada como justo precio se haga efectivo o se consigne, habrá de procederse a evaluar de nuevo las cosas o derechos objeto de expropiación, con arreglo a los preceptos contenidos en el Capítulo III del Título II de dicha Ley. Una vez efectuado el pago o realizada la consignación, aunque haya transcurrido el plazo de cuatro años, no procederá el derecho a la retasación.

En el momento de la solicitud de retasación formulada por los expropiados —es decir, con anterioridad a la modificación de dicho artículo 58— el plazo estipulado era de dos años. No obstante y en cualquier caso, ha quedado demostrado que no transcurrieron dos años —según lo expuesto— desde que el justiprecio quedó fijado en vía judicial sin haberse



hecho efectivo a los expropiados, por lo que tampoco procede la retasación de acuerdo con el artículo 58 de la Ley de Expropiación Forzosa.

*Segundo.*—A mayor abundamiento y partiendo de la premisa de la improcedencia de la retasación de la finca por los motivos expuestos bajo el epígrafe primero de este Acuerdo, cabe mencionar que en el caso de procederse a realizar una retasación, la valoración de ésta, a la fecha de la solicitud (abril de 2012), resultaría inferior al precio fijado como justiprecio en vía judicial. A los solos efectos de exponer dicha disminución del valor, se ha procedido a realizar una valoración de la finca n.º 5 en el siguiente sentido:

El marco legal de valoración es el TRLS y Reglamento que lo desarrolla (RVLS); las condiciones urbanísticas vienen dadas por el PERI "La Cortina", aprobado por la CUOTA el 4 de marzo de 2002 (BOPA de 29/05/2002), que establece la clasificación de los terrenos de referencia como Suelo Urbano, confirmada por la Sentencia del TSJA, y que asimismo parece determinar la categoría de aplicación directa, considerada por el Proyecto de Expropiación y Acuerdo adoptado por el JEPA.

Están reconocidas tres sub-parcelas en la Finca n.º 5, con superficies no controvertidas; la 5A:113,18m<sup>2</sup> y 5B:116,19 m<sup>2</sup>, están edificadas, no así la 5C:285,28 m<sup>2</sup>. Para esta última es de aplicación el artículo 24.1 del TRLS, y para las dos primeras el artículo 24.2. En consecuencia, han de tasarse de forma independiente.

Como ya se ha expuesto, el importe global de la nueva valoración es inferior al justiprecio determinado en vía judicial y ello por los siguientes argumentos:

- De conformidad con el artículo 24.1 del TRLS, deben considerarse como uso y edificabilidad los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, siendo el uso característico residencial y la edificabilidad de: 0,608 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
- Uno de los parámetros controvertidos en las hojas de aprecio es el precio unitario de venta del uso residencial. Se ha realizado un muestreo a partir de los testigos utilizados por ambas valoraciones, los cuales se resultan válidos. Aplicando el método de comparación y realizada la homogeneización, se obtiene un precio unitario de 1.487,25 €/m<sup>2</sup>c., superior al obtenido por la beneficiaria e inferior al de la hoja de aprecio de parte. Respecto a este último, debe significarse que el muestreo utilizado es de la misma zona del núcleo, con un conjunto de comparables estadísticamente no significativo. Otro factor que determina el alto precio unitario referido a la superficie construida es el factor de transición superficie ú-c: 0,85, no ajustado al intervalo que puede llegar a aceptarse entre 0,75 y 0,80.
- Dado que los terrenos tienen la clasificación de Suelo Urbano de aplicación directa y consolidado, no resulta necesaria la cesión obligatoria y gratuita del 10% del aprovechamiento, según los artículos 118 y 119 del Trotsu.
- El coste unitario de ejecución material para el uso residencial es sensiblemente coincidente en ambas valoraciones, si bien es más adecuado el del informe de la beneficiaria: 586,58 €/m<sup>2</sup>c., al tener los baremos del Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias (COAA), carácter de mínimos. No obstante, los gastos propios de la construcción deben estar comprendidos en el intervalo 35-40%, de acuerdo con criterio precedente en expedientes similares, siendo correcto un 38%, por lo que el coste unitario puede adoptarse en: 809,48 €/m<sup>2</sup>c.
- Los gastos de urbanización, toda vez que de la lectura de la Sentencia no se deducen, han de estimarse dados por la comprobación fáctica tras la ejecución de las obras, recogidos en el informe de la beneficiaria, y repercusión de 109,69 €/m<sup>2</sup>.
- El coeficiente k según el artículo 222 del RVLS es, dadas las circunstancias normales: 1,4.
- No procede considerar la indemnización por traslado de actividad, pues la sentencia del TSJA de 31 de octubre de 2011 no reconoce dicha pretensión.

La valoración arroja un valor unitario de suelo de 153,73 €/m<sup>2</sup>s, si bien de conformidad con el art. 223 del RVLS, dado que los terrenos no están completamente urbanizados, para determinar el valor del suelo es de aplicación la formulación del artículo 223 del RVLS, de donde se obtiene un valor unitario final de suelo de 30,98 €/m<sup>2</sup>s., que ha de aplicarse exclusivamente al suelo para la valoración de la sub-parcela 5C al no estar edificada.

Para el caso de las sub-parcelas 5A y 5B, debe ponderarse el valor determinado según lo expuesto para la 5C y el determinado por la tasación conjunta del suelo y la edificación.

De este modo, las edificaciones afectadas presentan una tipología residencial semi-urbana y en el momento de la expropiación originaria tenían una antigüedad superior a 90 años y estado de conservación regular, según se desprende del expediente. Una aproximación considerando estas características físicas, da como resultado un valor que si puede resultar superior al obtenido por aplicación del método residual estático exclusivamente al suelo al ser éste muy bajo, es inferior al justiprecio de la sentencia.

En tal sentido, el informe de la beneficiaria aporta un estudio de mercado de propiedades unifamiliares en el concejo de Cangas de Narcea, a fecha de valoración, que arroja un valor unitario de venta de 736,51 €/m<sup>2</sup>c.; tomando este parámetro y realizando la homogenización según lo dispuesto en el artículo 24.2 del RVLS se demuestra lo expuesto; incluso tomando como referencia el precio de venta del uso residencial colectivo en virtud de las connotaciones tipológicas urbanas de las edificaciones, y tras la asimilación por antigüedad y estado de conservación, el valor obtenido sería inferior al fijado como justiprecio en vía judicial, y ello estimando que el uso global para los inmuebles es residencial, cuando del expediente se desprenden además usos comerciales, o de almacenamiento.

Consecuencia de lo expuesto, la retasación ofrece un valor inferior al determinado como justiprecio por la sentencia de 31 de octubre de 2011 del TSJA.



*Tercero.*—Se notificará el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Cangas del Narcea, a la entidad beneficiaria y a los titulares interesados a fin de que, en caso de disconformidad con la valoración establecida, puedan manifestarlo por escrito en el plazo de veinte días ante la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), a efectos de dar traslado de la hoja de aprecio impugnada al Jurado de Expropiación del Principado de Asturias, todo ello de conformidad con el artículo 500.4 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTU), aprobado por Decreto 278/2007, de 4 de diciembre.

En Oviedo, a 4 de abril de 2013.—El Secretario de la CUOTA.—Cód. 2013-07827.