

EVALUACIÓN DE COMPETENCIA PROFESIONAL
ASSESSMENT OF PROFESSIONAL COMPETENCE (APC)

Ruta: profesional experto

Planeamiento Urbanístico y Desarrollo

Expropiación forzosa y compensación

Catastro y gestión de suelo

Casos Prácticos

Bernat Bosch Folch

Junio 2013

AGREDECIMIENTOS

Quiero agradecer, en primer lugar, a RICS España, y en especial a los miembros del panel de evaluación, la oportunidad de poder llegar a formar parte de la organización RICS.

También debo mi agradecimiento más sincero a los profesionales que durante los pasados seis años me han acompañado e ilustrado profesionalmente en el Jurado de Expropiación de Cataluña.

También me gustaría recordar aquí al Doctor Josep Roca Cladera, director del Máster de Investigación en Gestión y Valoración Urbana de la UPC-ETSAB, por sus aportaciones intelectuales en materia de urbanismo, gestión y valoración inmobiliaria.

Quiero agradecer, finalmente, al apreciado colega y Consejero RICS, Josep Terrones Marín, su inestimable apoyo en este proceso.

Casos Prácticos

Expropiación de un inmueble urbano en Barcelona:

CASO 1 - Valoración por el método de comparación	5
1.1. Breve introducción	
1.1.1. Objeto	
1.1.2. Papel desempeñado por el candidato	
1.1.3. Asuntos principales	
1.1.4. Antecedentes del caso	
1.2. Datos, parámetros y valores calculados	
1.2.1. Descripción física y jurídica del inmueble	
1.2.2. Características de la localización	
1.2.3. Base de la valoración y marco legal aplicable	
1.2.4. Fuentes de información y documentos utilizados	
1.3. Aplicación metodológica	
1.3.1. Características del inmueble tasado relevantes a efectos de mercado	
1.3.2. Selección de los testigos comparables	
1.3.3. Características mercantiles básicas de los testigos comparables	
1.3.4. Estudio estadístico de regresión múltiple	
1.3.5. Valor del inmueble existente por comparación	
1.4. Retos planteados por el caso y solución adoptada	
1.4.1. Límites y dificultades metodológicas	
1.4.2. Desarrollo metodológico del caso ante los límites y dificultades planteadas	
CASO 2 - Valoración del mismo inmueble por el método residual estático	12
2.1. Breve introducción	
2.1.1. Objeto	
2.1.2. Papel desempeñado por el candidato	
2.1.3. Asuntos principales	
2.1.4. Antecedentes del caso	
2.2. Datos, parámetros y valores calculados	
2.2.1. Descripción física y jurídica del inmueble	
2.2.2. Características de la localización	
2.2.3. Base de la valoración y marco legal aplicable	
2.2.4. Fuentes de información y documentos utilizados	
2.3. Aplicación metodológica	
2.3.1. Edificabilidad media ponderada (EMP) del polígono fiscal	
2.3.2. Valor de repercusión del uso mayoritario del polígono fiscal	
2.3.3. Cargas pendientes para realizar la hipótesis de edificabilidad prevista	
2.3.4. Valoración de la propiedad por el método residual estático	
2.4. Retos planteados por el caso y solución adoptada	
2.4.1. Límites y dificultades metodológicas	
2.4.2. Desarrollo metodológico del caso ante los límites y dificultades planteadas	
2.4.3. Nota adicional sobre el justiprecio expropiatorio	

CASO 3 - Valoración de los perjuicios causados al arrendatario

18

- 3.1. Breve introducción
 - 3.1.1. Objeto
 - 3.1.2. Papel desempeñado por el candidato
 - 3.1.3. Asuntos principales
 - 3.1.4. Antecedentes del caso
- 3.2. Datos, parámetros y valores calculados
 - 3.2.1. Descripción física y jurídica del inmueble
 - 3.2.2. Características de la localización
 - 3.2.3. Base de la valoración y marco legal aplicable
 - 3.2.4. Fuentes de información y documentos utilizados
- 3.3. Aplicación metodológica
 - 3.3.1. Valoración de extinción del derecho de arrendamiento
 - 3.3.2. Indemnización por traslado de la actividad a un nuevo emplazamiento
 - 3.3.3. Indemnización de los gastos de puesta en marcha de la actividad
 - 3.3.4. Indemnización de la pérdida de beneficios previstos
 - 3.3.5. Indemnización de la pérdida temporal de clientes por nuevo emplazamiento
 - 3.3.6. Total de indemnizaciones al arrendatario del inmueble
- 3.4. Retos planteados por el caso y solución adoptada
 - 3.4.1. Límites y dificultades metodológicas
 - 3.4.2. Desarrollo metodológico del caso ante los límites y dificultades planteadas

Nota previa sobre los casos expuestos

Los casos expuestos corresponden con casos reales de valoración en los que el candidato intervino en ejercicio de su responsabilidad profesional en el Jurado de Expropiación de Cataluña.

Para facilitar la exposición y el debate se ha optado por centrar la presentación de 3 casos de valoración en torno a un mismo inmueble, situado en el ensanche de Barcelona, en los que el candidato intervino como ponente del Jurado de Expropiación.

Con el fin de preservar la identidad y los derechos de terceros, así como para mantener el necesario secreto profesional, se ha omitido toda referencia textual o directa a los datos personales.



Expropiación de un inmueble urbano en Barcelona
CASO 1 - Valoración por el método de comparación

1.1. Breve introducción

1.1.1. Objeto

Se trata de la fijación del justiprecio expropiatorio de una propiedad urbana situada en el ensanche de Barcelona.

1.1.2. Papel desempeñado por el candidato

Análisis técnico y jurídico del caso y propuesta de resolución ante los demás miembros del Jurado de Expropiación de Cataluña.

1.1.3. Asuntos principales

- Fecha de referencia a los efectos de la valoración.
- Marco legal aplicable y fundamentos jurídicos del caso.
- Superficie de techo a valorar.
- Estudio estadístico del mercado de comparables en la zona.
- Valoración del inmueble existente según su uso y estado actuales.

1.1.4. Antecedentes del caso

14.07.76	Aprobación del Plan General Metropolitano de Barcelona, por el que se califica el suelo de 17/6 (mantenimiento de uso con destino a zona verde).
15.01.03	Advertencia a la Administración, por parte de la propiedad, del inicio del expediente expropiatorio por ministerio de la ley.
03.03.03	Declaración de improcedencia del inicio del expediente expropiatorio por ministerio de la Ley por parte del Ayuntamiento de Barcelona.
17.11.07	Sentencia núm.1048, que falló favorablemente a las pretensiones de la propiedad e instó la fijación del Justiprecio expropiatorio.
08.07.08	Aportación hoja de aprecio de la propiedad al Jurado de Expropiación.
01.12.09	Aportación hoja de aprecio de la Administración al Jurado de Expropiación.
15.01.10	Celebración del Acto de avenencia cerrado sin acuerdo.

1.2. Datos, parámetros y valores calculados

1.2.1. Descripción física y jurídica del inmueble

Se trata de una parcela en chafflán de la calle Consell de Cent, núm. 125-129, consistente en una antigua nave que fue rehabilitada recientemente y que se encuentra arrendada a terceros, existiendo contrato de alquiler en vigor hasta el día 01.01.10.

Se realiza inspección ocular in situ, en la que se comprueba que efectivamente se trata de un local arrendado, encontrándose el inmueble en un estado de conservación excelente. Se comenta que el local fue objeto de reforma integral en el año 2004.

Características básicas de la construcción

Se trata de una nave a una sola planta con una altura media de 5,50 metros libres que se destina a restauración. La estructura portante es de muro cerámico en fachada mientras que en el centro de la planta se organiza mediante pilares metálicos con revestimiento de placa de yeso. La cubierta del edificio esta construida con viguetas de perfiles laminados, machihembrado cerámico y placa ondulada.

Datos registrales:

Titular: (se omite el dato personal)

Superficie registral: 776,50 m²s y 776,50 m²t

Cargas reales vigentes: no

1.2.3. Base de la valoración y marco legal aplicable

La fijación del valor del inmueble a los efectos expropiatorios tiene el justiprecio como base de valoración (**VS 3.5 Fair Value**).

Cabe decir que en España la valoración expropiatoria tiene carácter reglado y se realiza de acuerdo con las directrices periciales concretas establecidas por la legislación de suelo y urbanismo.

En función del tipo de procedimiento administrativo de que se trate, se establece la fecha de referencia de la valoración, a partir de la que se despliega el marco legal aplicable a los efectos expropiatorios.

En función del marco legislativo aplicable al caso, particularmente en materia de suelo, se establecen los criterios fundamentales para el desarrollo de la valoración.

Tipo de procedimiento: ministerio de la Ley

Fecha de referencia: aportación hoja de aprecio propiedad (03.07.08)

Marco legal aplicable a la valoración:

- Ley de Expropiación Forzosa de 1954 y su Reglamento de 1957.
- Decreto Legislativo 2/2008 del texto refundido de la Ley de Suelo.
- Decreto Legislativo 1/2005 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña.
- Decreto 305/2006 del Reglamento de la Ley de Urbanismo de Cataluña.
- Decreto-Ley 1/2007 de medidas urgentes en materia urbanística.

...y, subsidiariamente, hasta la aprobación de reglamento de la Ley de suelo:

- Orden ECO 805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Criterios periciales básicos establecidos por la Ley de suelo (RDL 2/2008):

- Situación básica: suelo urbanizado (art. 12)
- Estado del inmueble: edificado legalmente y en buen estado (art. 24.2)

En primer lugar se debe comprobar el valor del activo materializado por el método de la comparación con el valor de mercado de activos materializados análogos.

1.2.4. Fuentes de información y documentos utilizados

- Inspección ocular de la localización.
- Hojas de aprecio de las partes.
- Declaraciones de las partes durante el acto de avenencia.
- Registro de la propiedad y Gerencia Territorial del Catastro.
- Departamento de estadística municipal de Barcelona.
- Portales inmobiliarios online (para la selección de comparables).

1.3. Aplicación metodológica

Se trata de una construcción de gran dimensión, recientemente reformada para destinarse a restauración especializada en fiestas para empresas y grupos.



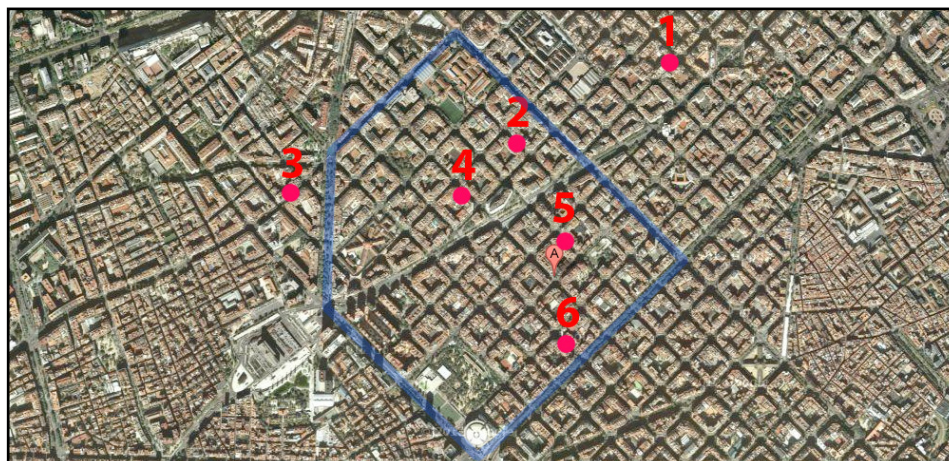
1.3.1. Características del inmueble tasado relevantes a efectos de mercado

	<i>unidades estandarizadas</i>	<i>datos reales</i>
Localización	130	consell de cent (VRB-130)
Superficie	768	grandes dimensiones (768 m2t)
Estado	9	excelente
Acabados	7	calidad media-alta

1.3.2. Selección de los testigos comparables

Se realiza a partir de la búsqueda de ofertas sobre inmuebles análogos publicadas online, que son corregidas según los criterios siguientes:

- margen negociación: -10% s. precios ofertados (tendencia bajista del mercado)
- comisión comercialización: -3% s. valor transaccional (ratio media)



1.3.3. Características mercantiles básicas de los testigos comparables

Testigo	Localización	Superficie	Estado	Acabados	Precio (€/m2t)
T1	140	520	6	9	2.404
T2	130	490	7	6	2.449
T3	125	325	9	8	2.615
T4	130	660	7	6	2.197
T5	130	380	4	4	1.842
T6	130	800	5	7	2.000

1.3.4. Estudio estadístico de regresión múltiple

Estadísticas de la regresión	
Observaciones	6,00
Coefficiente de correlación múltiple R	0,97
Coefficiente de determinación R ²	0,94
Error típico	153,32
Intercepción	-819,77
Variable independiente X 1	16,22
Variable independiente X 2	-0,28
Variable independiente X 3	145,63
Variable independiente X 4	26,35

1.3.5. Valor del inmueble existente por comparación

$$V = -819,77 + 16,22*(130) - 0,28*(768) + 145,63*(9) + 26,35*(7)$$

$$V = 2.568,91 \text{ €/m}^2\text{t}$$

El uso comercial en chaflán se pondera con un valor añadido medio del 8% según los datos sobre la zona analizados por el Jurado de Expropiación en casos anteriores similares.

$$V_i = 768 \text{ m}^2\text{t} \times 2.568,91 \text{ €/m}^2\text{t} \times 1,08 = 2.130.756,70 \text{ euros}$$

Dicho valor deberá corregirse para expresar la evolución del mercado de locales en la zona entre la fecha de elaboración del informe y la fecha de referencia a efectos expropiatorios, siendo la primera el día 20.06.10 y la segunda el día 08.07.08.

6. Estimació dels preus del mercat immobiliari					
6.5. Preus mitjans de venda dels locals comercials. 2007-2011					
Districtes	2007	2008	2009	2010	2011
BARCELONA	2.919	2.764	2.481	2.329	2.039
1. Ciutat Vella	3.677	3.325	3.134	2.688	2.341
2. Eixample	3.361	3.073	2.761	2.624	2.271
3. Sants-Montjuic	2.706	2.527	2.218	2.015	1.838
4. Les Corts	3.285	3.336	3.001	2.821	2.285
5. Sarrià-Sant Gervasi	3.910	3.690	3.104	3.204	2.899
6. Gràcia	3.035	2.967	2.651	2.273	2.036
7. Horta-Guinardç	2.346	2.216	1.930	1.846	1.655
8. Nou Barris	2.326	1.959	1.856	1.659	1.583
9. Sant Andreu	2.601	2.371	2.012	1.839	1.584
10. Sant Martí	2.744	2.708	2.412	2.339	2.055

Nota: dades expressades en /m2.

Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.
Font: Departament d'Estudis Fiscals. Institut Municipal d'Hisenda. Ajuntament de Barcelona.

$$\text{coef. var. } 10/08 = 2.624/3.073 = 0,853$$

$$V_i = (1/0,853) \times 2.130.756,70 =$$

$$2.495.356,50 \text{ euros}$$

1.4. Retos planteados por el caso y solución adoptada

1.4.1. Límites y dificultades metodológicas

La actividad pericial de un Jurado de Expropiación tiene un ámbito territorial de actuación muy extenso, hecho que impide la posibilidad de un conocimiento previo profundo de la zona concreta en el que se desarrollan sus estimaciones periciales, siendo pues uno de los retos de cualquier valoración del Jurado la correcta aproximación al mercado local.

La principal dificultad metodológica en aplicación del método de la comparación está por definición estrechamente ligada a la correcta aplicación de los mecanismos propios de la estadística aplicada: colección de testigos, captación de factores variables de modulación de precios y cálculo de la función de regresión, si se trata de un mercado desconocido, o bien homogeneización de testigos según criterios previamente observados por el perito, si se trata de un mercado conocido.

1.4.2. Desarrollo metodológico del caso ante los límites y dificultades planteadas

En este caso, el estudio de la función de regresión nos resulta de gran utilidad para realizar una correcta aproximación al mercado de la zona sin tener la experiencia previa de un perito local. Solo así podemos llegar a la aplicación del método de la comparación sin perder el rigor estadístico necesario.



CASO 2 - Valoración del mismo inmueble por el método residual estático

2.1. Breve introducción

2.1.1. Objeto

Se trata de la valoración de la misma propiedad que en el caso anterior, pero esta vez por el método residual estático.

2.1.2. Papel desempeñado por el candidato

Análisis técnico y jurídico del caso y propuesta de resolución ante los demás miembros del Jurado de Expropiación de Cataluña.

2.1.3. Asuntos principales

- Fecha de referencia de la valoración (ídem caso anterior).
- Marco legal aplicable y fundamentos jurídicos del caso (ídem caso anterior).
- Superficie de suelo a valorar.
- Estimación del aprovechamiento medio ponderado del polígono fiscal.
- Cálculo del valor de repercusión del uso mayoritario del polígono fiscal.
- Cálculo de los deberes y cargas pendientes.
- Valoración del suelo por el método residual estático.
- Fijación del justiprecio a los efectos expropiatorios.

2.1.4. Antecedentes del caso

Se obvia repetir los datos pues son los mismos que en el caso anterior.

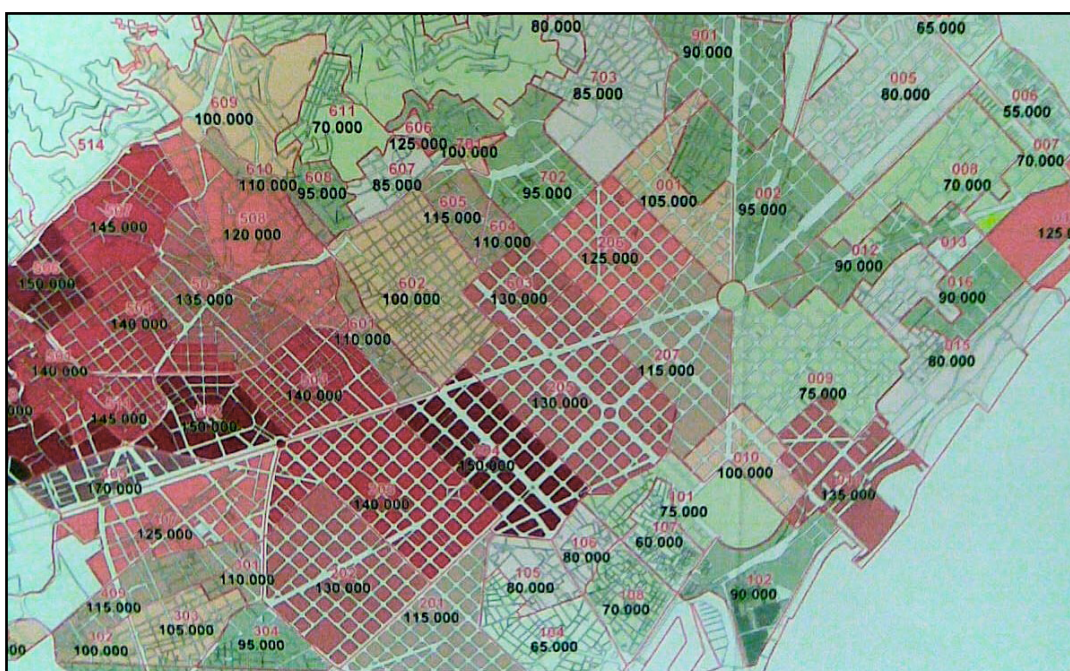
2.2. Datos, parámetros y valores calculados

2.2.1. Descripción física y jurídica del inmueble

Se obvia repetir los datos pues son los mismos que en el caso anterior.

2.2.2. Características de la localización

Según datos elaborados por la Gerencia del Catastro de Barcelona, el distrito presenta un valor de repercusión del suelo, referido al uso residencial, de tipo medio, corroborando lo que indican las estadísticas municipales de renta familiar.



Fuente: Gerencia Territorial del Catastro (Ponencia 2000).

2.2.3. Base de la valoración y marco legal aplicable

Comparte la base de valoración con el caso anterior. Recordemos pues que dicha base era el justiprecio (**VS 3.5 Fair Value**), que, como se ha comentado, tiene carácter reglado.

En este segundo caso se debe comprobar el valor del derecho de la propiedad referido al suelo, considerando para el cálculo de dicho valor una hipótesis de desarrollo de la parcela según un escenario de aprovechamiento razonable o *medio zonal* (most probable use) por el método residual estático.

La legislación aplicable sigue siendo la misma que en el caso anterior, aunque con especial relevancia de los aspectos urbanísticos.

2.2.4. Fuentes de información y documentos utilizados

- Ponencias catastrales vigentes.
- Departamento de urbanismo de Barcelona.
- Datos estadísticos de precios de venta del Institut Apolda.
- Publicaciones estadísticas del Institut Tecnològic de la Construcció (iTEC)
- Boletín Económico de la Construcción.
- Ratios medias del sector.

2.3. Aplicación metodológica

Al ser una parcela sin edificabilidad ni uso privado asignados por el planeamiento, para la determinación del valor del suelo se analizará el ámbito espacial homogéneo en que se encuentra la parcela y se asignará la edificabilidad media y el uso mayoritario del mismo al suelo a valorar (artículo 24.1.a del RDL 2/2008).

Conforme lo dispuesto por el artículo 3 del Decreto-Ley 1/2007 de medidas urgentes en materia urbanística, dicho ámbito espacial homogéneo debe corresponderse, en Cataluña, con el del polígono fiscal.

Asimismo, el concepto de edificabilidad media, mencionado en el artículo 24.1.a del RDL 2/2008, se asimilará, conforme el mismo artículo citado en el párrafo anterior, a aquel de aprovechamiento urbanístico fijado en el artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Cataluña.

2.3.1. Edificabilidad media ponderada (EMP) del polígono fiscal

Uso	techo edificable m2t ccc	Polígono 202 (VR)	Coef. Ponderación (w)	techo edif. pond. m2t ccc
Residencial	2.031.937	2.265	1,00	2.031.937
VP	28.906	450	0,20	5.743
Equipamientos	152.786	1.620	0,72	109.277
Oficinas	217.396	1.305	0,58	125.255
Comercial	217.285	1.150	0,51	110.321
Industrial	67.194	910	0,40	26.996
Total	2.715.504			2.409.530

Tipo de suelo	suelo m2s	E m2t ccc/m2s	EMP m2t ccc/m2s
zonas	648.158	2,20	1,96
sistemas	584.325	-	-
Total	1.232.483		

2.3.2. Valor de repercusión del uso mayoritario del polígono fiscal

Conforme lo dispuesto por la Disposición Transitoria tercera del RDL 2/2008, mientras no esté aprobado un reglamento específico, se calculará según los estándares periciales de la normativa ECO 805/2003 para el cálculo residual estático.

Estimación del precio medio de venta de obra nueva residencial en la zona

ratios medias			€/m2t ccc
P. medio de oferta	fuente: Estudio estadístico del Institut Apolda		5.671,39
Margen negociación	-10,00%	s/P.Oferta	-567,14
VM			5.104,25

Estimación del precio medio de la construcción residencial entre medianeras

ratios medias			€/m2t ccc
PEM	fuente: BEC 3T 2008 corregido +10%		923,89
SS	2,00%	s/PEM	18,48
GI	13,00%	s/PEM	120,11
B	6,00%	s/PEM	55,43
PEC			1.117,91

Estimación de los gastos de promoción medios (art. 18.4 ECO 805/2003)

ratios medias			€/m2t ccc
PEC	-		1.117,91
Honorarios	10,00%	s/PEC	111,79
Promoción	7,00%	s/PEC	78,25
Gestión	7,00%	s/PEC	78,25
ΣCi			1.386,20

Estimación del margen de beneficio del promotor (art. 41 ECO 805/2003)

ratios medias			€/m2t ccc
b mín. (TR+TLR)	18,00%	s/VM	918,77
gastos comerciales	5,00%	s/VM	255,21
gastos financieros	2,50%	s/VM	127,61
b	25,50%		1.301,58

El valor de repercusión del suelo se calcula como residuo de los parámetros anteriores:

Valor de repercusión por el método residual estático (art. 42 ECO 805/2003)

VM	b	ΣCi	F
5.104,25	25,50%	1.386,20	2.416,46

2.3.3. Cargas pendientes para realizar la hipótesis de edificabilidad prevista

Puesto que se trata de suelo urbano consolidado no se consideran más obligaciones para la propiedad que las de derribo de la construcción existente. El justiprecio debe referirse a la situación del inmueble libre de los demás derechos, reales o personales, que en su caso pudieran existir.

Los costes se estimarán a partir de los datos estadísticos publicados por el ITEC (Institut Tecnològic de la Construcció de Catalunya) en 2008.

Estimación del coste de derribo

	precio unitario	m2	m3	importe
Cubiertas	40,65	886,81		36.048,83
Muros	155,76		337,92	52.634,42
Suelos	164,30		211,97	34.826,34
Cimientos	126,38		110,59	13.976,62
Coste Total				137.486,21

Estimación del coste de derribo incluidos gestión de residuos y honorarios técnicos

	ratios medias		importe
Coste derribo	-		137.486,21
Gestión de residuo:	20,00%	s/Coste	27.497,24
Honorarios	10,00%	s/Coste	13.748,62
Σ Costes Derribo			178.732,07

2.3.4. Valoración de la propiedad por el método residual estático

S	EMP	F	Σ gastos derribo	Vs
780,00	1,96	2.416,46	-178.732,07	3.506.170,15

Siendo por lo tanto dicho valor superior al correspondiente con el valor de mercado de la construcción, se toma como base del justiprecio expropiatorio (art. 24.2 RDL 2/2008).

Se le añade, a los efectos de lo establecido por el artículo 47 de la LEF, un 5% en concepto de premio de afección.

2.4. Retos planteados por el caso y solución adoptada

2.4.1. Límites y dificultades metodológicas

La principal dificultad metodológica que se plantea viene derivada del hecho de aplicar el método residual estático sin tener la parcela edificabilidad ni uso privado asignados por el planeamiento urbanístico (cuestión planteada por el artículo 24 del RDL 2/2008).

Aunque en Cataluña la legislación urbanística nos remite al cálculo del aprovechamiento medio del polígono fiscal, la interpretación del concepto de aprovechamiento medio de un ámbito fiscal, de grandes dimensiones, no está exenta de polémica metodológica, siendo objeto, en muchas ocasiones, de desacuerdo entre las partes implicadas.

2.4.2. Desarrollo metodológico del caso ante los límites y dificultades planteadas

Por lo que concierne al cálculo del aprovechamiento medio, la posición de los vocales del Jurado de Expropiación de Cataluña no es siempre la de unanimidad, dependiendo pues la resolución definitiva del justiprecio del debate abierto, *ad casum*, en el seno del Jurado.

En mi caso, he mantenido el criterio de que la tradicional discusión entre si el cómputo de la edificabilidad media urbanística debía de responder a la neta o a la bruta, en el caso de analizar un polígono fiscal carece de todo sentido.

Los polígonos fiscales responden generalmente a zonas urbanas de gran extensión en las que, por sus anchas dimensiones, coexisten realidades urbanísticas distintas, de las que se derivan derechos y deberes de naturaleza urbanística distinta para los propietarios, según se trate de suelos consolidados o sujetos a reordenación de los usos y edificabilidades.

En este caso, la presencia de ámbitos de gestión urbanística sujetos a reordenación de los usos y edificabilidades (suelo urbano no consolidado) formando parte del polígono fiscal o ámbito de referencia eran tan poco relevantes que se optó por despreciarlos, siendo pues el concepto de aprovechamiento urbanístico utilizado correspondiente el de edificabilidad neta media (edificabilidad referida solo a las zonas con aprovechamiento urbanístico).

2.4.3. Nota adicional sobre el justiprecio expropiatorio

Nos sirve este caso como ilustración de lo que diferencia el justiprecio (**VS 3.5 Fair Value**), aplicado en el campo de la expropiación forzosa, de otras bases de valoración, tales como el valor de mercado (**VS 3.2 Market Value**) o el de inversión (**VS 3.4 Investment Value**).

No resulta difícil imaginar, dada la buena condición de localización y excelente calidad de la parcela, un valor de mercado o de inversión superiores al justiprecio expropiatorio. Esta diferencia es debida al poder especial que tiene la Administración pública, inherente a su condición de regulador urbanístico, de incidir en las condiciones de la transmisión del bien para salvaguardar su interés particular.

Cabe observar que detrás del concepto de aprovechamiento urbanístico medio ponderado del entorno no está, como se podría pensar, la depreciación sistemática de la propiedad, sino el rechazo de la Administración a usar el valor de inversión como base de valoración, puesto que la Administración tendría que indemnizar al propietario por aprovechamientos nunca materializados por él ni tampoco materializables en el futuro (basados en hipótesis de desarrollo de la parcela irreales en el presente e irrealizables en el futuro).

También resulta pertinente resaltar algo a menudo olvidado: que en muchos otros casos, aquellos en los que las parcelas a expropiar son residuales o bien que no responden a las condiciones medias de calidad de su entorno, el justiprecio tenderá y tiende a apreciar el valor del suelo en lugar de depreciarlo, puesto que se indemniza al propietario con el valor medio. En estos casos, que son muy habituales en el campo expropiatorio, el mercado (o los inversores) tienden a ser mucho más severos que la Administración en la valoración de los derechos de desarrollo.



CASO 3 - Valoración de los perjuicios causados al arrendatario

3.1. Breve introducción

3.1.1. Objeto

Se trata de indemnizar al arrendatario del local por los perjuicios que le puede suponer la extinción súbita del contrato de arrendamiento, por causa imputable a la Administración.

3.1.2. Papel desempeñado por el candidato

Análisis técnico y jurídico del caso y propuesta de resolución ante los demás miembros del Jurado de Expropiación de Cataluña.

3.1.3. Asuntos principales

- Diferencia de rentas
- Traslado
- Gastos de puesta en marcha de la actividad
- Pérdida de los beneficios previstos
- Pérdida temporal de clientes

3.1.4. Antecedentes del caso

Se obvia repetir los datos pues son los mismos que en el caso anterior.

3.2. Datos, parámetros y valores calculados

3.2.1. Descripción física y jurídica del inmueble

Se obvia repetir los datos pues son los mismos que en el caso anterior.

3.2.2. Características de la localización

Se obvia repetir los datos pues son los mismos que en el caso anterior.

3.2.3. Base de la valoración y marco legal aplicable

Como en los casos anteriores, se trata de un justiprecio (**VS 3.5 Fair Value**), en este caso destinado al arrendatario.

La valoración de la extinción de derechos personales a los efectos expropiatorios se realiza conforme a los criterios establecidos por acuerdo del Jurado de Expropiación de Cataluña a tales efectos, basados en criterios comúnmente aceptados por la jurisprudencia.

Estos criterios son los siguientes:

1. Valoración de la extinción del derecho de arrendamiento

Se trata de un contrato celebrado con posterioridad al 1 de enero de 1995 (entrada vigor Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994) por lo que prima la libertad de pacto entre las partes sobre la duración del contrato, que en este caso se estableció en 5 años.

Se valorará por la diferencia de rentas, entre la renta contractual y la renta de mercado de inmuebles arrendados con uso similar, referida al período contractual pendiente a la fecha de referencia de la valoración hasta cumplirse los 5 años pactados.

2. Indemnización de los gastos de traslado de la actividad a nuevo emplazamiento

Para el año 2008 y el uso de restauración se considerará el módulo siguiente:

- Traslado: 17,15 €/m²t

3. Indemnización de los gastos de puesta en marcha de la actividad en un nuevo emplazamiento

Para el año 2008 y el uso de restauración se considerarán los módulos siguientes:

- Contratación de suministros varios: 730 €
- Acondicionamiento del local: 55,00 €/m²t

4. Indemnización de la pérdida de beneficios previstos

Únicamente se considerarán pérdidas de los beneficios acreditados en las declaraciones fiscales (IRPF, IVA, Sociedades) o bien mediante el correspondiente Certificado Registral del depósito de cuentas del Registro Mercantil, así como mediante presentación delante del Jurado de las cuentas de explotación correspondientes a la actividad.

Para determinar el beneficio anual neto del negocio se considerarán, como mínimo, los gastos fijos y variables de la actividad.

En los casos en que, acreditadas por la parte afectada los datos correspondientes a los beneficios netos anuales del negocio mediante los correspondientes justificantes legales, deba considerarse la indemnización de estos conceptos, su valoración se realizará a partir de la **media de resultados de la empresa en los últimos tres años anteriores a la fecha de referencia** del expediente expropiatorio.

5. Indemnización de la pérdida temporal de clientela por nuevo emplazamiento

Se considerará que el agravio en cuanto a clientes se recupera con una duración de 4 años y que se produce una recuperación progresiva de la cuota de mercado del negocio según la escala siguiente:

- primer año: 70% de las ganancias medias anteriores
- segundo año: 80% de las ganancias medias anteriores
- tercer año: 90% de las ganancias medias anteriores
- cuarto año: 100% de las ganancias medias anteriores

3.2.4. Fuentes de información y documentos utilizados

- Contrato de arrendamiento.
- Datos estadísticos de precios de alquiler del Institut Apolda.
- Publicaciones estadísticas sobre alquiler del Departamento de urbanismo de Barcelona.
- Módulos de costes del Jurado para la indemnización de derechos personales.
- Cuentas de explotación de la actividad de los últimos ejercicios.
- Fotocopia de declaraciones impositivas de Sociedades.

3.3. Aplicación metodológica

3.3.1. Valoración de extinción del derecho de arrendamiento

Fecha de referencia de la valoración ⇒ 08.07.08

Fecha de vencimiento del contrato arrendamiento ⇒ 01.01.10

Para la estimación de la renta media de mercado en la zona para el caso del uso comercial se toman como referencia los datos del Ayuntamiento de Barcelona para el distrito “nova esquerra de l'eixample”. Dicha renta se ha ponderado, para reflejar el valor de mercado de un local de dimensión superior, aplicándose un coeficiente de homogeneización de 0,90.

	años vivos	renta mensual €/m2t ccc	superficie m2t	renta anual €	importe €
contractual	-	5,09	768,00	46.878,84	-
mercado	-	11,89	768,00	109.585,61	-
diferencial	-	6,80	768,00	62.706,77	-
Indemnización	1,51				94.425,95

3.3.2. Indemnización por traslado de la actividad a un nuevo emplazamiento

	módulo 2008 JEC €/m2t ccc	superficie m2t	importe €
traslado	17,50	768,00	13.440,00
Indemnización			13.440,00

3.3.3. Indemnización de los gastos de puesta en marcha de la actividad

	módulo 2008 JEC €	módulo 2008 JEC €/m2t ccc	superficie m2t	importe €
adecuación local	-	55,00	768,00	42.240,00
alta suministros	730,00	-	-	730,00
Indemnización				42.970,00

3.3.4. Indemnización de la pérdida de beneficios previstos

	2005	2006	2007	valor medio
Ingresos	349.620,00 €	361.856,70 €	376.330,97 €	362.602,56 €
Alquiler	-46.878,84 €	-46.878,84 €	-46.878,84 €	-46.878,84 €
Gastos directos	-206.275,80 €	-212.464,07 €	-220.962,64 €	-213.234,17 €
Gastos indirectos	-43.003,26 €	-44.293,36 €	-46.065,09 €	-44.453,90 €
Amortiz. inst.	-7.167,21 €	-7.382,23 €	-7.677,52 €	-7.408,98 €
Gastos financieros	-17.481,00 €	-18.005,43 €	-18.725,65 €	-18.070,69 €
Impuestos	-8.644,17 €	-8.903,49 €	-9.259,63 €	-8.935,76 €
BENEFICIO NETO	20.169,72 €	23.929,28 €	26.761,60 €	23.620,20 €

Períodos contractuales pendientes: 1,51 años

Indemnización = 23.620,20 €/año x 1,51 años = 35.666,50 euros

3.3.5. Indemnización de la pérdida temporal de clientes por nuevo emplazamiento

	año 1	año 2	año 3	Total
Beneficio neto	23.620,20	23.620,20	23.620,20	-
Pérdida clientela	30,00%	20,00%	10,00%	-
Indemnización	7.086,06	4.724,04	2.362,02	14.172,12

3.3.6. Total de indemnizaciones al arrendatario del inmueble

	indemnización
Diferencia renta	94.425,95 €
Traslado	13.440,00 €
Gastos	42.970,00 €
Pérdida beneficios	35.666,51 €
Pérdida temporal de clientes	14.172,12 €
TOTAL	200.674,58 €

En total se indemniza al arrendatario por la cantidad de 200.674,58 euros.
Conforme el artículo 47 de la LEF dicho importe no debe incorporar premio de afección.

3.4. Retos planteados por el caso y solución adoptada

3.4.1. Límites y dificultades metodológicas

En el caso de la evaluación de los perjuicios causados a terceros por extinción de derechos personales vinculados o relacionados con la explotación de actividades económicas, uno de los inconvenientes más frecuentes es la identificación del alcance real de las mismas y posterior estimación de los flujos de efectivo relacionados con dicha actividad, siendo no siempre posible el conocimiento de las condiciones reales del negocio por falta de interés o colaboración por parte del arrendatario.

En el caso de disponer de la información relativa a la cuenta de explotación, el reto pasa también por comprobar la veracidad de los datos facilitados.

3.4.2. Desarrollo metodológico del caso ante los límites y dificultades planteadas

En este caso no hubo impedimento para disponer de los datos económicos relativos al negocio de restauración, hecho que facilitó la tarea del valorador.

Por otra parte, cabe mencionar, en relación con la fiabilidad de los datos facilitados por el arrendatario durante el procedimiento expropiatorio, que la solicitud de información fiscal correspondiente a la actividad es un buen mecanismo para comprobar, en contraste con los impuestos declarados, la fiabilidad de los datos relativos a los beneficios obtenidos.

Junio 2013

Bernat Bosch Folch