



Ajuntament d'Almassora
Plaça de Pere Cornell, 1
12550 Almassora
Tel. 964 560 001
Fax 964 563 051
www.almassora.es
CIF: P-1200900-G

Nº de expediente: 1/2025/URBEXP

La secretaría del Ayuntamiento de Almassora (Castellón)

CERTIFICA: Que el Pleno en sesión celebrada con carácter ordinaria en primera convocatoria el día 14/07/2025 , aprobó, entre otros, el siguiente **ACUERDO:**

I.- Visto que en fecha 7 de mayo de 2025 se ha emitido Providencia de la Concejalía de Urbanismo en la que insta a proceder a la obtención del terreno calificado en el Plan General Municipal de Almassora como dotacional viario en la Calle Segorbe con Calle Nueve de Octubre para su urbanización y posterior apertura, acordándose el inicio del expediente de expropiación forzosa correspondiente.

II.- Visto que la adquisición del terreno viene determinada por la propia calificación como dotación pública del mismo, de acuerdo con el Plan General Municipal de Ordenación Urbana.

III.- Visto que la descripción de la parcela es la siguiente:

. Referencia catastral: 1170931YK5217S0001WE

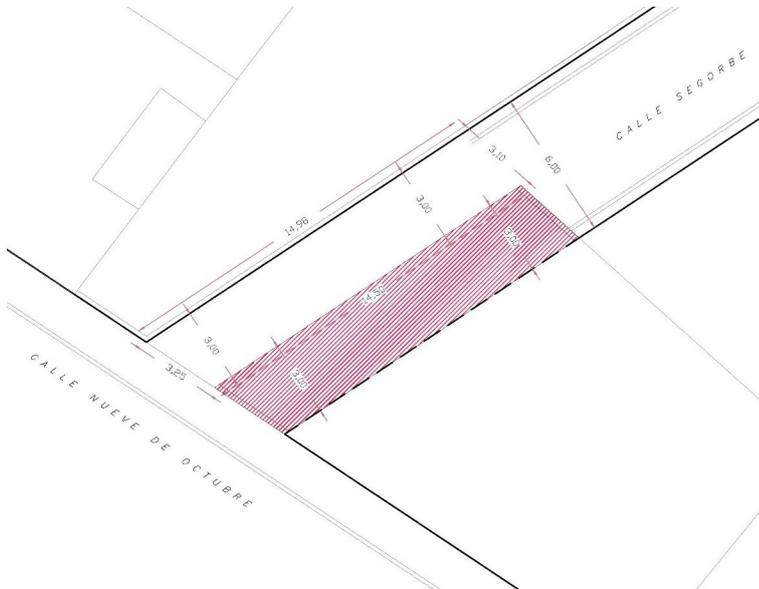
. Superficie medición: 43,23m2 Superficie catastral 43m2

. Datos registrales según nota simple expedida por el Registro de la Propiedad n.º 3 de Vila-Real en fecha 6 de marzo de 2025 (Certificado de titularidad y cargas):

- Finca registral 30005: URBANA: Parcela de terreno destinada a vial público, sita en la población de Almassora, calle Nueve de Octubre, hoy número 2A de policía, comprensiva de cuarenta y dos metros cuadrados; lindante: frente, dicha Calle, derecha entrando, resto de finca matriz de la que esta se segregó y vendido a don José Quesada Jimenez; izquierda, y una línea de trece metros y cincuenta centímetros lineales, María Portalés Arteo; y fondo o espaldas, solar o parcela hoy propiedad de la mercantil "ZEPOL 1923, S.L.".

- Titularidad registral: GESTIÓN, ADMINISTRACIÓN Y MEDIACIÓN INMOBILIARIA, S.L., con C.I.F. B12105045, en cuanto a la totalidad en pleno dominio.

Consta como cargas, anotación de embargo a favor de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB), sobre la totalidad, contra Gestión, Administración y Mediación Inmobiliaria, S.L., practicado en virtud de mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Castellón, procedimiento de ejecución de títulos no judiciales, con número 8, con fecha de providencia dictada el 17 de mayo de 2022.



. Información urbanística:

Plan General de Ordenación Urbana y normativa subsidiaria, siéndole de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Almassora, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en 1998 y publicadas en el BOP de 1 de agosto de 1998.

IV.- Visto que se ha redactado Proyecto de Expropiación por tasación conjunta para la adquisición de suelo calificado como red viaria (Vía Pública) para completar la apertura de la calle Segorbe entre la calle Moncófar y la calle Nueve de Octubre, redactado por el Arquitecto Municipal en fecha 2 de julio de 2025, disponiendo de todo el contenido exigido en el artículo 112.1 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Normativa aplicable:

- 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. (TRLRUR).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.
- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa. Artículos 60 y 62.
- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. Capítulo IV



Expropiaciones y ocupación directa. Artículo 112 Procedimiento de tasación conjunta.

- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. Artículo 22.

II.- Procedimiento de expropiación:

II.I.- En cuanto a la declaración de utilidad pública e interés social y necesidad de ocupación.

La Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 (en adelante LEF), en su **artículo 9** establece como requisito previo procedimental que “para proceder a la expropiación forzosa será indispensable la previa declaración de utilidad pública o interés social del fin a que haya de afectarse el objeto expropiado”.

En ese sentido, el artículo 108 del TRLOTUP, dispone que: “La **aprobación de los planes** y programas de actuación implicará la **declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y los derechos correspondientes**, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres. La expropiación puede alcanzar solo a derechos limitativos del dominio o facultades específicas de este cuando sea innecesario extenderla a su totalidad.”

En el caso que nos ocupa, la declaración de utilidad pública a los efectos de la expropiación, deriva de la propia calificación del suelo como dotacional viario en el Plan General de Ordenación Urbana de Almassora de 1998.

En cuanto a la necesidad de ocupación, el artículo 15 de la LEF de 1954, indica que declarada la utilidad pública o el interés social, la Administración resolverá sobre la necesidad concreta de ocupar los bienes o adquirir los derechos que sean estrictamente indispensables para el fin de la expropiación.

II.II.- En cuanto a la elección del procedimiento de expropiación a seguir, indicar que el procedimiento elegido para la tramitación del Proyecto de Expropiación, así como la fijación del justiprecio, es el de **tasación conjunta**, de acuerdo con el artículo 111.1 de la TRLOTUP:

“El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de la legislación estatal sobre el suelo mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta”.

El momento al que se entenderá referida la expropiación es el de exposición pública del proyecto de expropiación (artículo 34.2.b del TRLS).

II.III.- En cuanto al contenido del Proyecto de expropiación de tasación conjunta, el artículo 112.1 del TRLOTUP indica que la administración expropiante

formará el expediente de expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:

- Determinación del ámbito expropiable, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que la identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, según certificación registral, acompañados de un plano de situación en el término municipal y de un plano parcelario.
- Fijación de precios razonada por grupos de inmuebles o categorías de terrenos, según sus condiciones de urbanización y demás elementos a considerar conforme a la legislación de valoraciones.
- Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, de acuerdo con la legislación vigente en materia de valoraciones.
- Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

Destacar que el Proyecto de expropiación redactado por el Arquitecto municipal cumple con dicho contenido mínimo.

II.IV.- En cuanto a la tramitación administrativa del Proyecto de expropiación, destacar que se deberá cumplir con los siguientes trámites: (artículo 112 TRLOTUP)

. Exposición al público por plazo de 1 mes, mediante anuncios en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia, del Proyecto de expropiación, a los efectos de que las personas que puedan resultar interesadas formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

. Notificación individualizada de las tasaciones a quienes aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones o una valoración contradictoria en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

. Resolución motivada de la administración expropiante de finalización del expediente de tasación conjunta que legitimará la ocupación de los bienes o derechos afectados, previo pago o depósito del importe íntegro de la valoración establecida.

III.- En cuanto a la valoración del bien objeto de la expropiación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, los terrenos afectados por la presente expropiación se valorarán conforme a las reglas del referido Real Decreto Legislativo.

Asimismo el artículo 47 de la LEF establece que una vez obtenido el valor total del objeto a expropiar mediante la suma del valor del suelo y el de las instalaciones, construcciones y plantaciones que deban ser indemnizadas, **se procederá a incrementar el resultado en un 5% en concepto de Premio de Afección**, y que este valor final o JUSTIPRECIO viene precisado de forma individualizada para la parcela objeto de expropiación.



IV.- En cuanto a la incidencia de la expropiación en la legislación hipotecaria.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, establece que se solicitará certificación por la que se acredite el dominio y cargas de las fincas inscritas afectadas, haciéndose constar dicha certificación por nota marginal, expresando su fecha y procedimiento de que se trate, pudiendo indicarse también en la misma, simultánea o posteriormente, que se ha optado por la aplicación del procedimiento de tasación conjunta.

V.- Crédito presupuestario.

En el Presupuesto del Ayuntamiento de Almassora del ejercicio 2025 existe crédito adecuado y suficiente para hacer frente al presente expediente con cargo a la aplicación presupuestaria 14/1532/600 (Proyecto 24.045 Apertura calle Segorbe).

VI.- En cuanto al órgano competente para llevar a cabo la expropiación.

El artículo 22.2.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local atribuye el Pleno las demás competencias que expresamente le confieran las leyes.

En base a lo anterior, el artículo 3.4 del Reglamento de la Ley Expropiación Forzosa establece que cuando expropie el Municipio, corresponde al Ayuntamiento en pleno, adoptar los acuerdos en materia de expropiación que conforme a la Ley o a este Reglamento tengan carácter de recurribles en vía administrativa o contenciosa.

Así pues, se considera que tanto el acuerdo de sometimiento a información pública del Proyecto de expropiación como la propia aprobación del mismo, serán competencia del pleno por mayoría simple por no encontrarnos ante ningún supuesto de los establecidos en el artículo 47.3 de la Ley 7/1985.

Por todo ello, visto el informe favorable de la Vicesecretaria y del Adjunto de la Sección de Obras, Planeamiento y Gestión Urbanística, se propone que por el Ayuntamiento Pleno, se adopte el siguiente **ACUERDO**:

Primero.- Declarar la utilidad pública y la necesidad concreta de ocupación del terreno objeto del Proyecto de expropiación por tasación conjunta que nos ocupa (Referencia catastral: 1170931YK5217S0001WE), en ejecución de su calificación como dotacional viario prevista en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Almassora, con la finalidad de proceder a la apertura de la calle Segorbe de Almassora.

Segundo.- Aprobar inicialmente el procedimiento de Tasación conjunta y someter el Proyecto de Expropiación por tasación conjunta a exposición pública, por plazo de un mes, mediante la inserción de anuncios en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana (DOCV), Tablón de anuncios del Ayuntamiento y un diario de amplia difusión de la provincia, a los efectos de que las personas que puedan resultar interesadas formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

Tercero.- Aprobar la valoración municipal efectuada en el proyecto de expropiación y notificar de forma individualizada la tasación efectuada al titular del bien objeto de la expropiación, dándole traslado de la correspondiente hoja de aprecio y la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que pueda formular alegaciones o una valoración contradictoria en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación. En el caso de estar conforme con la valoración municipal, se procederá por parte del interesado a cumplimentar y firmar el documento que esta Administración le traslada con el presente acuerdo donde se acreditará el mutuo acuerdo.

CUADRO JUSTIFICATIVO PARCELA EN CALLE SEGORBE CON CALLE NUEVE DE OCTUBRE

VALOR DEL SUELO		10.886,70 €	
Superficie suelo x 239,84€	10.368,28 €	43,23 m2	
5% Premio afección	518,41 €		
TOTAL 1	10.886,70 €		
VALOR DEL VUELO		1.364,33 €	
VALOR DE EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES			
	VALOR	Medición	Coste Unitario
			Corrección CU
			PEM Corregido
			Valor reposición (VR2)
			Vida útil
			Antigüedad y conservación
			Coefficiente corrector
			Valor unitario
1 Muro BH	689,00 €	15,00 m2	35,98 €/m2
2 Solera y solado	177,04 €	10,00 m2	16,78 €/m2
3 Cimentación 60x40	433,32 €	6,00 ml	68,45 €/ml
	1.299,36 €		
5% Premio afección	64,97 €		
TOTAL 2	1.364,33 €		
VALOR DE LAS PLANTACIONES		0,00 €	
TOTAL 3	0,00 €		
VALOR TOTAL		12.251,02 €	
(SUELO +VUELO + PREMIO AFECCIÓN)			

Cuarto.- Dar traslado al Registro de la Propiedad nº 3 de Vila-real, a los efectos de extender la nota marginal relativa a la iniciación del procedimiento expropiatorio.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, se libra el presente en los términos del artículo 206 del R.D. 2568/86 de 28 de noviembre, a reserva de aprobación de acta, de orden y con el visto bueno de la alcaldesa.

Vº. Bº.



Ajuntament d'Almassora
Plaça de Pere Cornell, 1
12550 Almassora
Tel. 964 560 001
Fax 964 563 051
www.almassora.es
CIF: P-1200900-G

Nº de expediente: 1/2025/URBEXP