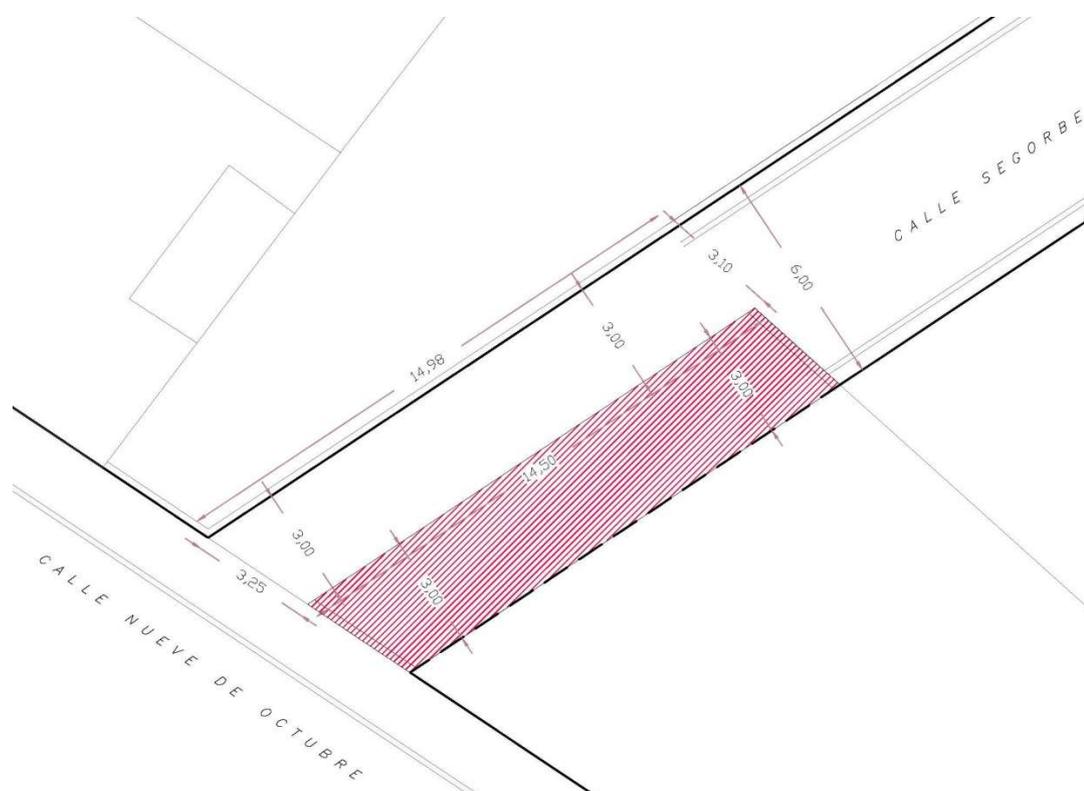




**AJUNTAMENT
d'ALMASSORA**

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARCELA EN CALLE SEGORBE



**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**

ÁNGEL MOTOS BOU
Arquitecto Municipal

JULIO 2025



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

ÍNDICE

A) MEMORIA

1.- ANTECEDENTES, JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PROYECTO	4
2.- ÁMBITO DE LA EXPROPIACIÓN.	4
3.- MARCO LEGAL.....	5
3.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.	7
3.2.- LEGITIMACIÓN	7
3.3.- PROCEDIMIENTO.....	7
3.4.- CONTENIDO Y EFECTOS.....	9
4.- RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.....	10
5.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.....	12
5.1.- MOMENTO DE LA VALORACIÓN	12
5.2.- SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO	12
5.3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO	14
5.4.- VALORACIÓN ECONÓMICA.....	16
5.4.1.- VALORACIÓN DEL SUELO.....	17
1. CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA	
2. CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	
a) Valor en Venta (Vv)	
a.1. Estudio de mercado	
a.2. Cualidades y características del inmueble	
a.3. Valores en venta del mercado inmobiliario en la fecha de valoración	
a.4. Análisis del segmento del mercado inmobiliario de comparables	
a.5. Muestra representativa de comparables	
a.6. Homogeneización	
a.7. Asignación del valor unitario del inmueble	
b) Valor de construcción (Vc)	
c) Coeficiente K	
d) Valor de repercusión del suelo	
3. VALORACIÓN UNITARIA DE SUELO	
4. VALORACIÓN UNITARIA DE SUELO DESCONTANDO DEBERES Y CARGAS PENDIENTES	
5. VALOR TOTAL DEL SUELO	
5.4.2. VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES Y ARBOLADO.....	28
5.5.- JUSTIPRECIO Y PREMIO DE AFECCIÓN	32
6.- IMPORTE DE LA EXPROPIACIÓN.....	32

B) FICHA DESCRIPTIVA INDIVIDUALIZADA



A. MEMORIA



1.- ANTECEDENTES, JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PROYECTO

El presente proyecto de expropiación por Tasación Conjunta tiene por objeto la obtención de los terrenos calificados como vía pública en la Calle Segorbe, entre la calle Moncofar y la calle Nueve de Octubre. Este Ayuntamiento pretende completar la apertura de la Calle Segorbe de este término municipal. Para ello resulta necesario obtener los terrenos calificados en el Plan General Municipal de Almassora como suelo urbano - dotacional viario en la Calle Segorbe con Calle Nueve de Octubre, en concreto la parcela catastral 1170931YK5217S0001WE, finca registral 30.005 sita en la Calle Nueve de Octubre, hoy número 2A de policía, para su urbanización y apertura.

Se redacta en cumplimiento de la PROVIDENCIA DEL CONCEJAL DE URBANISMO de fecha 7 de mayo de 2025, el cual indica:

“Por la presente se encarga al Arquitecto Municipal la redacción del Proyecto de Expropiación por tasación conjunta para la adquisición de dicho terreno, así como las gestiones necesarias para su correcta elaboración, y al personal jurídico de Urbanismo la realización de los informes y trámites necesarios del presente expediente de expropiación forzosa, todo ello teniendo en cuenta que la declaración de utilidad pública y del interés social derivan de la aprobación del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Almassora de 1998.”

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Almassora vigente fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón el 5 de noviembre de 1998 y fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón el 1 de diciembre de 1998. Dentro de las previsiones del PGOU se encuentra la denominada Calle Segorbe, calificada como suelo urbano dotacional viario, que se ha ido ejecutando de forma aislada, sin haberse culminado su ejecución. Tras la ejecución parcial de vial de forma asistemática, para la conclusión de un vial y su conexión con la Calle Nueve de octubre se hace preciso la adquisición del suelo -y posterior urbanización - de un tramo del vial, previsto en el Plan General, de aproximadamente 14 metros de longitud.

Este tramo de vial se encuentra en un suelo calificado como urbano, en un ámbito de suelo residencial con ordenación pormenorizada.

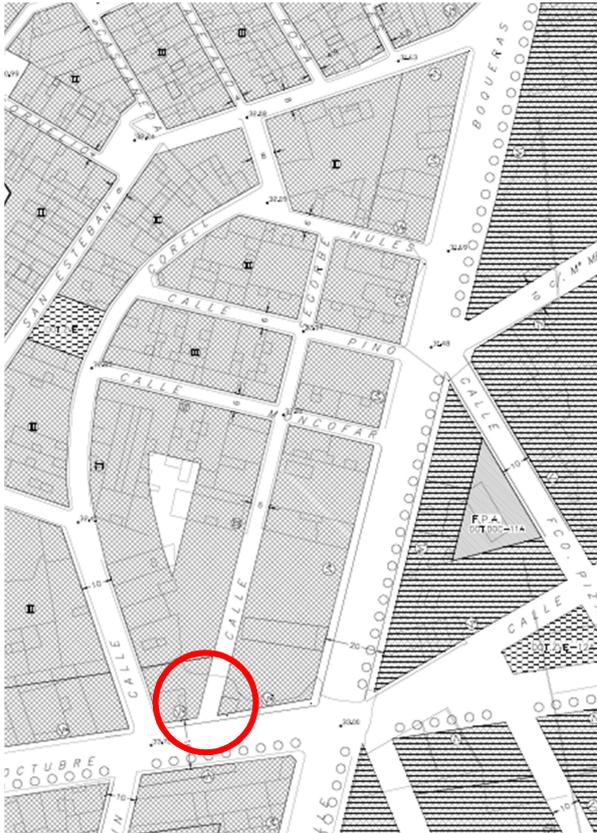
Todo ello justifica la presente actuación expropiatoria del Ayuntamiento de Almassora, que tiene por objeto definir la relación concreta e individualizada de los bienes derechos afectados y su valoración, a los efectos previstos en el artículo 17 de la Ley de Expropiación Forzosa. El presente documento comprende tanto la relación de bienes y derechos de la finca afectada por la expropiación de los terrenos afectados, como las hipótesis y cálculos necesarios para determinar el justo precio de dichos bienes y derechos.

2.- ÁMBITO DE LA EXPROPIACIÓN.

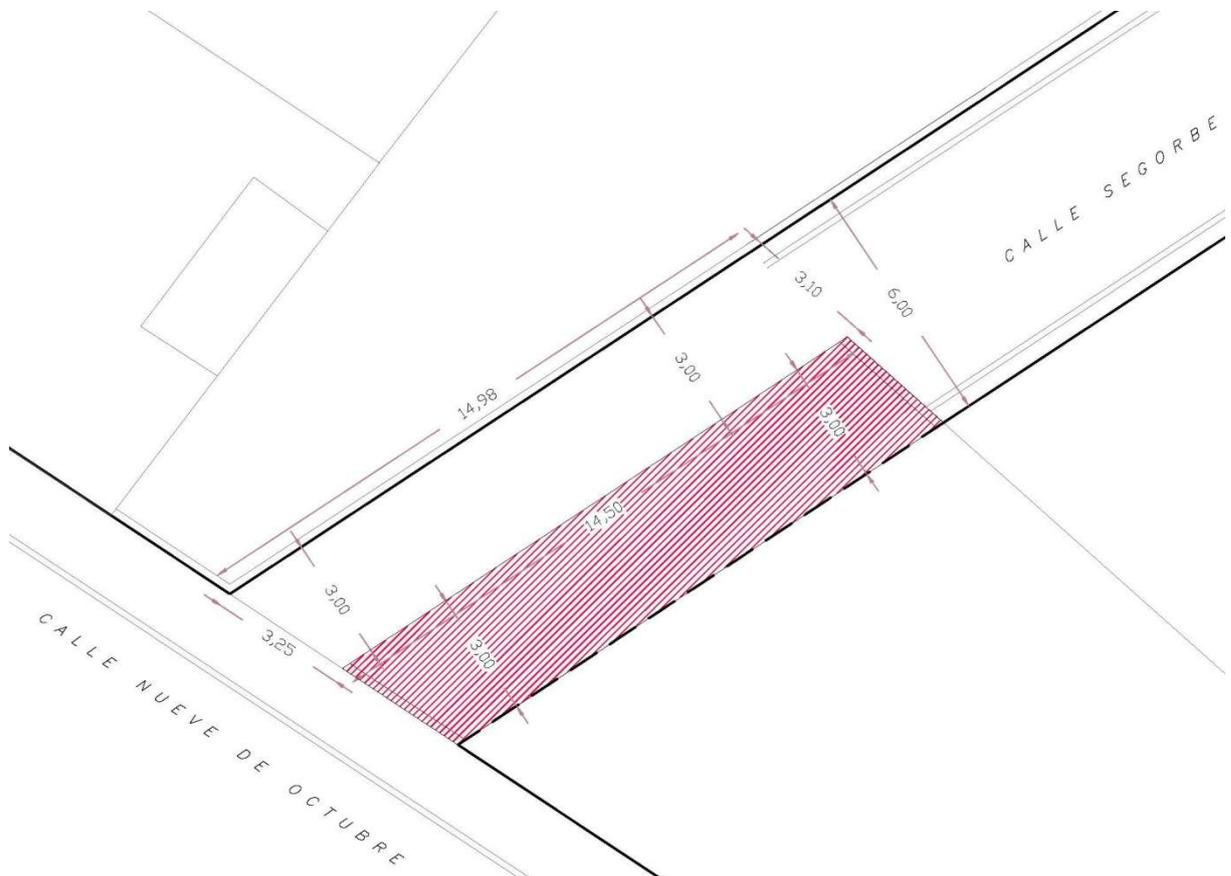
El ámbito a expropiar es el del suelo calificado como viario público en el PGOU de Almassora necesario para la apertura de la Calle Segorbe hasta la Calle Nueve de Octubre. El ámbito de la actuación, con una única parcela afectada, queda reflejado en la siguiente imagen y comprende una superficie de 43,23m². Para definir el suelo de titularidad privada afectado, se realizó un levantamiento topográfico del estado actual de la zona, en coordenadas oficiales ETRS89 según Real Decreto 1071/2007 de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia en España.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE PARCELA EN CALLE SEGORBE
Ajuntament d'Almassora
JULIO 2025



Situación del inmueble sobre Plan General (PGOU-98)





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE PARCELA EN CALLE SEGORBE
Ajuntament d'Almassora
JULIO 2025





3.- MARCO LEGAL

3.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El suelo objeto del expediente de expropiación está clasificado, según el planeamiento vigente, como Suelo Urbano dotacional red viaria (vía pública), dentro del área de Ordenanza municipal AO-3 "ENSANCHE".

3.2.- LEGITIMACIÓN

Para la formulación del presente proyecto está legitimado el Ayuntamiento de Almassora, de acuerdo con el artículo 3 y 5 del reglamento de Expropiación forzosa.

3.3.- PROCEDIMIENTO

El marco jurídico a observar viene determinado por:

- El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU)
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS)
- La Ley de 16 de diciembre de 1954, expropiación forzosa (LEF)
- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa. Artículos 60 y 62 (RLEF)
- 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.
- El Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP).
- Plan General de Ordenación Urbana de Almassora (PGOU-1998)

El TRLSRU dispone en su artículo 34.1.b):

"Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación a ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley, cuando tengan por objeto: [...] b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualesquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive."

El TRLSRU, en su art. 42.1 y 2, establece:



“1. La expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de dicha ordenación, de conformidad con lo dispuesto en esta ley y en la Ley de Expropiación Forzosa.

2. La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación”.

La **declaración de utilidad pública y del interés social**, a los efectos de la expropiación que tiene por objeto este Proyecto, deriva de la aprobación del vigente PGOU de 1998.

El artículo 108 del TRLOTUP, dispone: *“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.”*

Con objeto de que, mediante el pertinente acuerdo, se declare la **necesidad de ocupación**, se formula el presente proyecto en el que se contiene la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos de necesaria expropiación.

La redacción del presente Proyecto de Expropiación para la obtención de los terrenos por tasación conjunta, se justifica en el artículo 109.1 del TRLOTUP:

“La administración podrá expropiar los terrenos dotacionales previstos en los planes. En el caso de expropiación para formar viales o nuevas dotaciones o equipamientos, los costes de la expropiación se podrán repercutir sobre las y los propietarios de toda parcela edificable a la que la actuación dote de la condición de solar”.

Así, la declaración de utilidad pública y del interés social, a los efectos de la expropiación que tiene por objeto este proyecto, deriva de la aprobación del PGOU de Almassora que califica como suelo dotacional público los que se proyecta expropiar.

Los bienes y derechos a expropiar se determinarán, más concretamente, conforme a lo establecido por la legislación estatal, en los Títulos II, V y VI del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y capítulos II a III del Reglamento de Valoraciones; y por la legislación autonómica, en el capítulo IV del Título I del Libro II del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

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 y 112 del TRLOTUP. Según el artículo 111.1 de 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. Si hay acuerdo con la parte expropiada, se podrá satisfacer en especie”.

El procedimiento completo se desarrollará siguiendo lo prescrito en el art. 112. Procedimiento de tasación conjunta en los apartados 2 al 5 del TRLOTUP.



Y en relación a la legislación estatal, así lo especifica el art. 43.1 del TRLSRU:

“El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de esta ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie”.

3.4.- CONTENIDO Y EFECTOS

El contenido de la documentación del presente proyecto se ajusta a las exigencias del art. 112.1 de TRLOTUP:

“1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la administración expropiante formará el expediente de expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:

a) 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.

b) 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.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no solo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones”.

Y los efectos de la aprobación del expediente de Expropiación por tasación conjunta son los establecidos en el art. 112, apartados del 6 al 8 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje:

“6. La administración expropiante finalizará el expediente de tasación conjunta mediante resolución motivada.

7. Esta resolución legitimará la ocupación de los bienes o derechos afectados, previo pago o depósito del importe íntegro de la valoración establecida y producirá los efectos previstos la ley de Expropiación Forzosa.

8. Las personas interesadas podrán impugnar el justiprecio, a efectos de su determinación definitiva en vía administrativa, ante el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa. En este caso, la Administración dará traslado del expediente a este último”.

En el mismo sentido, el artículo 203.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, señala:

“2. El pago o depósito del importe de la valoración establecida por la Comisión Provincial de Urbanismo en el acto de aprobación del expediente producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio”

Los efectos a que alude tal precepto, derivados de los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación forzosa, consisten esencialmente en que efectuado el depósito y abonada o consignada la previa indemnización, se puede proceder a la inmediata ocupación.

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



4.- RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.

La parcela catastral afectada (de 43,00m²) suma una única finca registral (de 42,00m²). Para contabilizar la superficie de dicha parcela, afectada totalmente, se han tenido en consideración los metros cuadrados obtenidos topográficamente (43,23m²) ya que esta medida se ajusta a la realidad del emplazamiento.

En la hoja descriptiva individualizada de la parcela se desarrolla la información de la parcela. En esta se incluyen los datos catastrales, registrales, superficie afectada y una relación de elementos constructivos que se ven afectados.

Se trata de una parcela trapezoidal de aproximadamente 14,50m de largo y 3,00m de ancho dispuesta longitudinalmente dentro de un vial de 6m de ancho. La superficie total que contempla el tramo del vial es de 43,23m², y se corresponde con el 50% del tramo vial abierto en la actualidad.

Se afecta íntegramente a la siguiente parcela:

Nº PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE RC	SUPERFICIE FR	SUPERFICIE REAL
1	1170931YK5217S0001WE	30.005	43 m ²	42 m ²	43,23 m ²

DESCRIPCIÓN CATASTRAL:

- . Referencia catastral: 1170931YK5217S0001WE
- . Superficie catastral 43m²

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

- . Datos registrales según nota simple expedida por el Registro de la Propiedad n.º 3 de Vila-Real (Certificado de titularidad y cargas).
- . Finca registral: 30005
- . Descripción: 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 a dicha Calle, derecha entrando, resto de finca matriz de la que esta se segregó y vendido a don José Quesada Jiménez; izquierda, y en una línea de trece metros y cincuenta centímetros lineales, María Portalés Artero; y fondo o espaldas, solar o parcela hoy propiedad de la mercantil "ZEPOL 1923, S.L.". Referencia catastral: 1170931YK5217S0001WE
- . Superficie registral: 42m²
- . Titularidad registral: GESTIÓN, ADMINISTRACIÓN Y MEDIACIÓN INMOBILIARIA, S.L.
- . Cargas: ANOTACIÓN DE EMBARGO A FAVOR DE SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A.

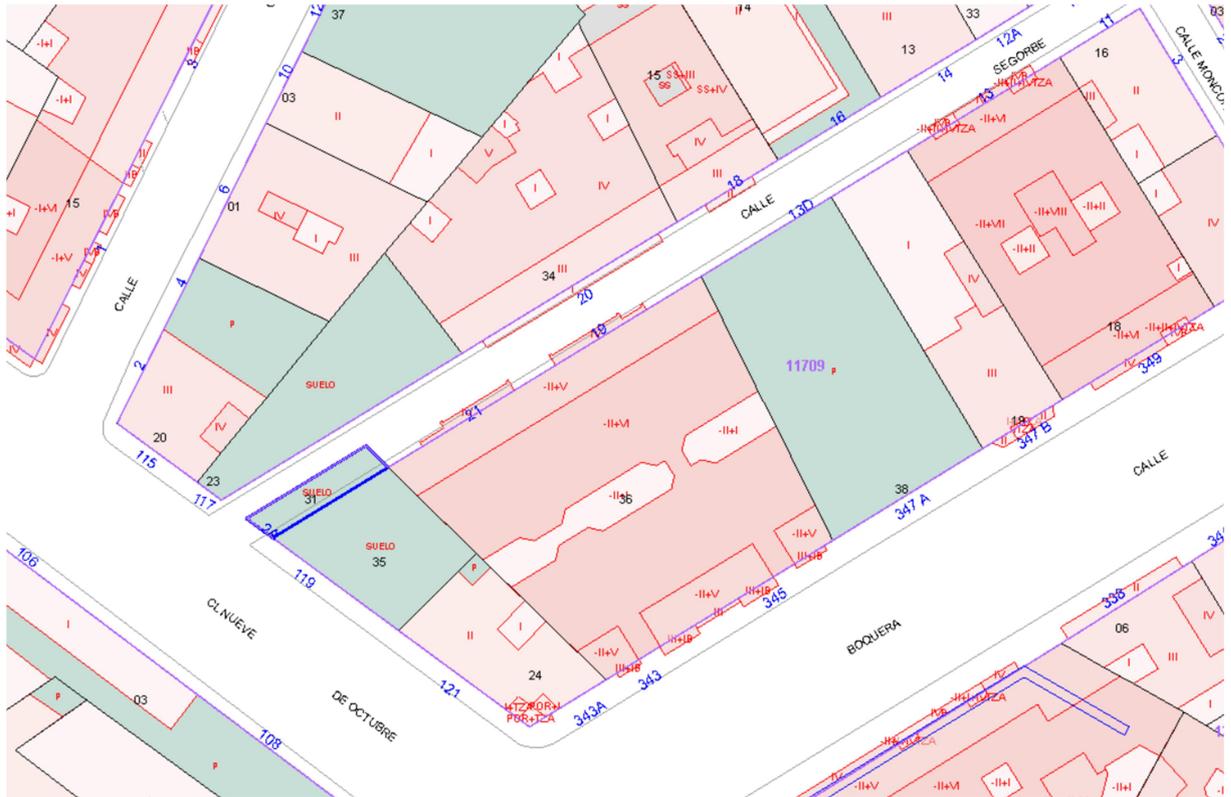
INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

El inmueble sobre esta situado en la calle Segorbe, entre las calles Moncófar y Nueve de Octubre. Este inmueble está clasificado por el Plan General como suelo urbano, y clasificado como dotacional red viaria. Los lindes del citado inmueble son los siguientes:

- NORTE, suelo de propiedad municipal clasificado como dotacional red viaria (Calle Segorbe)
- SUR, parcela con referencia catastral: 1170931YK5217S0001WE.
- ESTE, suelo de propiedad municipal clasificado como dotacional red viaria (Calle Segorbe)
- OESTE, suelo de propiedad municipal clasificado como dotacional red viaria (Calle Nueve de Octubre)



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE PARCELA EN CALLE SEGORBE
Ajuntament d'Almassora
JULIO 2025



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 1170931YK5217S0001WE

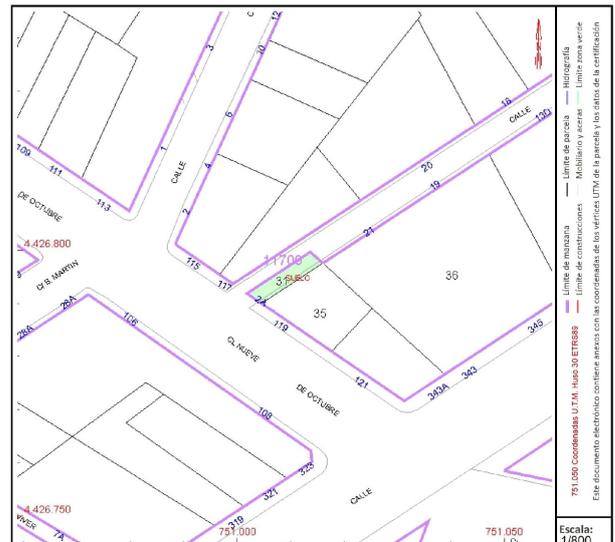
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL NUEVE DE OCTUBRE 2[A] Suelo
12550 ALMASSORA [CASTELLÓN]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 43 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:





5.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

5.1.- MOMENTO DE LA VALORACIÓN

Para establecer el momento de la valoración nos remitimos al artículo 34.2 del TRLSRU que define:

“Las valoraciones se entienden referidas: [...] b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.”

Valoración del inmueble al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio; de acuerdo con el art.36.1 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa (LEF) las tasaciones se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiables al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio, sin tenerse en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plano o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación y las previsibles para el futuro. Según el art.43.2.a. de la LEF para la fijación del justiprecio de expropiaciones de bienes inmuebles se estará exclusivamente al sistema de valoración previsto en la Ley que regule la valoración del suelo y además, según el art. 47 de la misma, en todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5% como premio de afección.

De acuerdo con el TRLSRU, en su art.34.1.a. las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive. A su vez, según el art.34.2.b, las valoraciones se entienden referidas, cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta. Por lo anterior la valoración contenida en este proyecto se realiza a fecha de la firma del mismo, **2 de julio de 2025**.

5.2.- SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO

Según los criterios generales para la valoración de inmuebles del TRLSRU, vigente en ese momento, en su art. 35.1. y 35.2:

“1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasará según su situación básica y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.”

Para establecer la valoración del suelo conforme a la legislación actual nos remitimos al Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU), en él se distinguen dos posibles situaciones básicas del suelo: suelo rural o suelo urbanizado. En el art.21 TRLRU se describen las dos situaciones básicas de suelo; suelo rural y suelo urbanizado:



"1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto."

Según la citada norma se trata de una valoración de suelo urbanizado, como situación básica. El suelo forma parte de una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas, y a pesar de no tener aprovechamiento objetivo, se considera, a efectos de valoración, como suelo urbanizado por su inclusión en una trama de viales sin salida que se encuentran urbanizados. Sin embargo, en esta hipótesis de valoración, se deberán descontar los costes correspondientes a las infraestructuras y los servicios necesarios para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones previstos por la ordenación urbanística, dado que son insuficientes, así como los costes de urbanización de la totalidad de los viales a los que da frente la parcela, cesión, en su caso, así como la integración territorial con la malla urbanizada del municipio, de conformidad con la ordenación urbanística. A su vez, la parcela objeto de valoración se encuentran en un ámbito clasificado como urbano en el Plan General de Ordenación Urbana, en el que tradicionalmente se ha ido otorgando licencias de edificación.

Por tanto, se puede considerar que la parcela objeto de valoración se encuentra en situación básica de suelo urbanizado. Tal como expresa el citado artículo 21.3 del TRLSRU.



5.3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO

Dado que en la parcela no existe edificación, de conformidad con el art.37.2 del TRLSRU, el valor de la tasación se determina según el art.37.1 aplicado exclusivamente al suelo, se trata de **suelo urbanizado no edificado**:

“1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.”

Teniendo en cuenta que no ha sido derogado por el Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU) el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS), y que en su Disposición adicional única “Remisiones normativas” establece que las referencias normativas efectuadas en otras disposiciones al Real Decreto Legislativo 2/2008, y a la Ley 8/2013, de rehabilitación regeneración y renovación urbana se entenderán efectuadas a los preceptos correspondientes del Texto Refundido que se aprueba, hay que aplicar esta norma legal, el Real Decreto 1492/2011, para efectuar la valoración que nos ocupa, la cual desarrolla reglamentariamente lo dispuesto en el texto refundido sobre criterios y método de cálculo para las valoraciones de suelo.

Con todo ello determinamos que principalmente nuestro caso se adscribe al de un suelo urbanizado no edificado, reconocida por el art. 19.1 del RVLS donde determina que:

“1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el Artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, (...)”

Por tanto, para la valoración de los terrenos que se encuentran en situación básica de suelo urbanizado no edificado, hay que seguir los criterios establecidos en el artículo 37 del TRLSRU y en el art.22. del RVLS, el valor unitario del **suelo urbanizado no edificado** se obtiene aplicando a la edificabilidad de referencia el valor de repercusión del suelo, determinando el procedimiento para el cálculo por el método residual estático. Art.22.del RVLS, Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado:

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

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

Siendo:

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



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

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

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

- a. Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*
- b. Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.*

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado anterior la totalidad de los costes



y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

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

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

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

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

En definitiva para valorar este suelo al que el planeamiento no ha asignado aprovechamiento privativo, le asignaremos la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido, aplicando a dicha edificabilidad el valor residual del suelo obtenido por el método residual estático y detrayendo el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista. La valoración de esta parcela deberá realizarse atendiendo al artículo 22 del RVLS atendiendo al artículo 37.1.a, segundo párrafo, del TRLSRU.

5.4.- VALORACIÓN ECONÓMICA

5.4.1. VALORACIÓN DEL SUELO

1. CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA

La parcela objeto de la presente expropiación se halla clasificada urbanísticamente como suelo urbano, calificada como dotacional público, y destinado a viario. No está incluida en ninguna unidad de ejecución ni sector. Por tanto, dichos terrenos no tienen asignada edificabilidad lucrativa por el planeamiento al encontrarse ocupando suelo dotacional público destinado a equipamiento viario, por lo que se debe definir un ámbito espacial homogéneo para el cálculo de la edificabilidad media y el uso a aplicar sobre dicho suelo. Para la determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración, dado que los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuye la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido (art. 37.1.a TRLSRU), el cual se desarrolla en el art.20.3 del RVLS. Por tanto para la delimitación y conformación del ámbito espacial homogéneo hay que remitirse al art. 37 del TRLS y en concreto al art. 20.3 del RVLS:



“Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.

- 1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.*
- 2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.*
- 3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.”*

Determinación del ámbito espacial homogéneo: El ámbito espacial homogéneo, es la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, dispone de unos concretos parámetros jurídico urbanísticos que permiten identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo. Para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplica la expresión contenida en el art.21. del RVLS:

“Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum \frac{Ei * Si * VRSi}{VRSr}}{SA - SD}$$

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Si = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRSi = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRSr = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.”

En el ámbito espacial homogéneo al que pertenece esta parcela son de aplicación las normas urbanísticas particulares contempladas en el Área de Ordenanza AO-3 Ensanche del vigente Plan General. Este ámbito tiene uso y tipología general correspondiente a vivienda plurifamiliar entremedianeras, gran parte del suelo dotacional existente está afectado ya a su destino, y además según las determinaciones del Plan General se conoce la edificabilidad total del área de Ordenación así



como la superficie neta de las parcelas y el suelo dotacional existente afectado ya a su destino, simplificándose la anterior expresión en:

$$EM = Er / (SA - SD)$$

$$EM_{AO-3} = 2.334.834,25m^2_{t_{AO-3}} / (1.043.924,38m^2_{s_{AO-3}} - 360.665,23 m^2_{s_{AO-3}})$$

$$EM_{AO-3} = 2.334.834,25m^2_{t_{AO-3}} / 683.259,15m^2_{s_{AO-3}} = \mathbf{3,42m^2_{t_{AO-3}}/m^2_{s_{AO-3}}}$$

La edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo considerado es **3,42m²_{t_{AO-3}}/m²_{s_{AO-3}}**

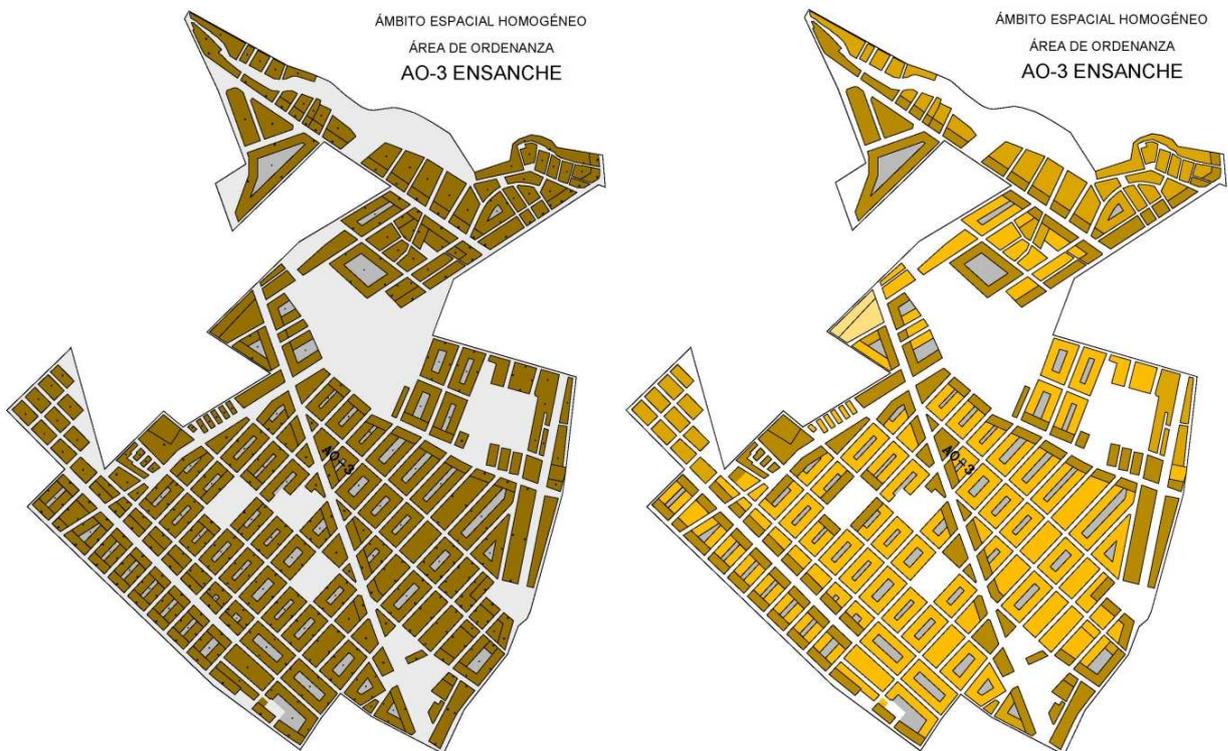
ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO:

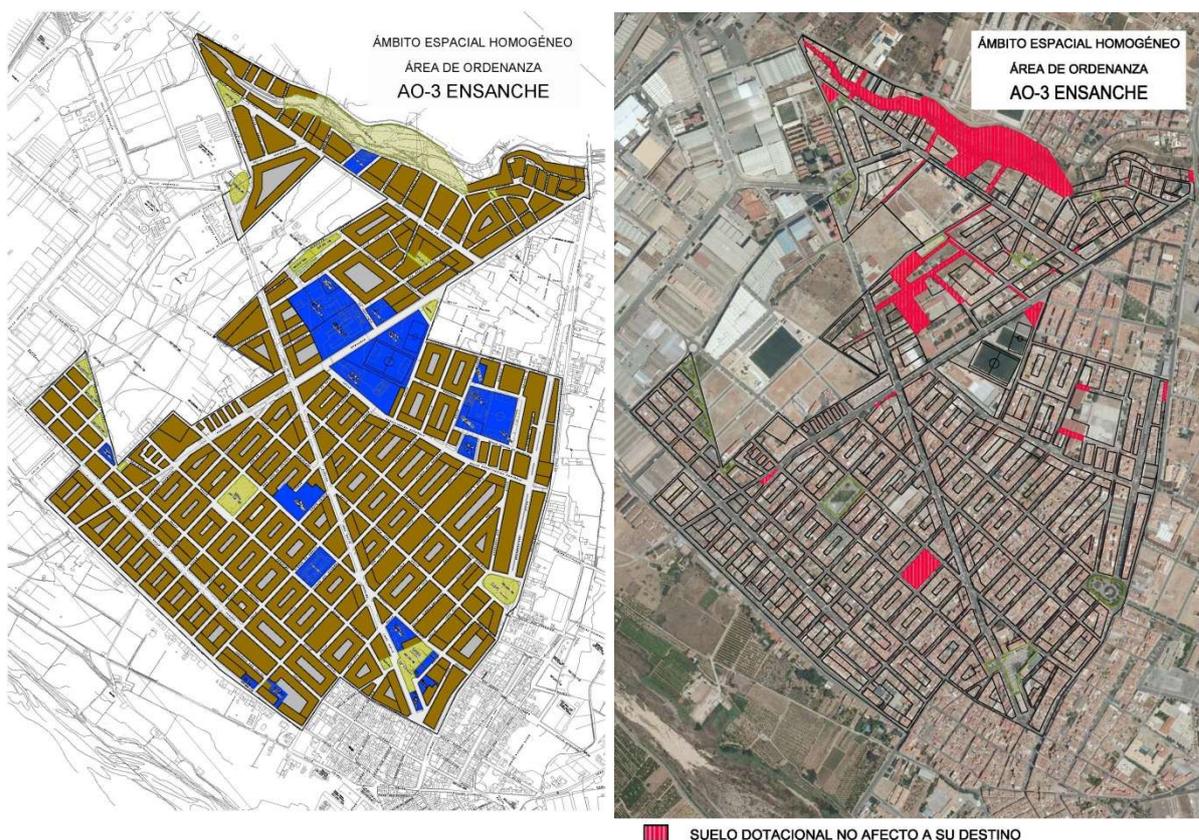
ÁREA DE ORDENANZA: AO-3 ENSANCHE

Sup.bruta ámbito:	1.043.924,38
Sup.neta residencial:	599.412,42
Sup.dotacional:	444.511,96
Edificabilidad:	2.334.834,25
Ind. edif.bruta:	2,24
Ind. edif. med. neta:	3,90
Sup. Dot. no afecta	83.846,73
Sup. Dot. afecta	360.665,23

Ind. edif. med.:	3,42
-------------------------	-------------

Alturas	Suelo m ² s	Plantas nº	Edificabilidad m ² t
I	51.427,38	1	51.427,38
II	6.476,18	2	12.952,36
III	80.535,94	3	241.607,82
IV	276.017,91	4	1.104.071,64
V	184.955,01	5	924.775,05
	599.412,42		2.334.834,25





2. CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO (VRS)

Atendiendo al artículo 22 del RVLs, hay que calcular el valor de repercusión del suelo por el método residual estático y la expresión es:

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

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

a) Valor en Venta (Vv):

Según el RVLs, el valor en venta (Vv) corresponde al valor 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 (Art.22).



El valor en venta del producto inmobiliario acabado se obtiene por el método de comparación de mercado cuyo procedimiento de cálculo viene determinado en el art.24 del RVLS. Para calcular el valor en venta se realiza un estudio de mercado estadísticamente significativo, y para ello se utilizará el método de comparación, regulado por el artículo 24 del citado reglamento:

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

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a. Localización.*
- b. Uso.*
- c. Configuración geométrica de la parcela.*
- d. Tipología y parámetros urbanísticos básicos.*
- e. Superficie.*
- f. Antigüedad y estado de conservación.*
- g. Calidad de la edificación.*
- h. Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.*
- i. Fecha de toma de datos del comparable.*

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

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

2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.



Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente β , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.”

a.1. Estudio de mercado. En cumplimiento con el artículo 24 del RVLS, calculamos el valor de venta medio del producto inmobiliario dominante en la zona utilizando el método de comparación y realizando un estudio de mercado, en el que se han encontrado muestras comparables.

Para estimar el valor en venta (Vv) del inmueble a promover, para la hipótesis de edificio terminado referido a la fecha de la valoración, se puede utilizar el método de comparación puesto que existe un conjunto estadístico de transacciones reales o de ofertas igual o superior a seis. También se disponen de suficientes datos que permiten identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables. Así, para calcular el valor en venta por comparación:

- Se establecen las cualidades y las características del inmueble a promover que pueden influir en su valor.
- Se observan los diferentes valores de venta medios del mercado inmobiliario en la fecha de valoración.
- Se analiza el segmento del mercado inmobiliario de comparables y se obtienen precios contemporáneos de compraventa al contado de dichos inmuebles.
- Se selecciona una muestra representativa de comparables.
- Se realiza la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y ponderaciones que resultan adecuados para el inmueble de que se trata.
- Se asigna el valor del inmueble en función de los precios homogeneizados.

a.2. Cualidades y características del inmueble. Siguiendo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo al económicamente más aconsejable, o el que resulte de construirlo con la intensidad que permita obtener su mayor valor se toma como referencia la superficie de la finca y la edificabilidad atribuida, lo que corresponde a una edificabilidad de 148,06m²t (3,42m²t/m²s x 43,23m²s). Esta edificabilidad supondría según el principio de mayor y mejor uso una hipotética promoción de un edificio de 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS de 148,06m², computables urbanísticamente.



En la hipótesis del inmueble a valorar se establecen a continuación las principales características de esta vivienda:

Uso: Residencial

Tipología: Vivienda unifamiliar entremedianeras

Localización: prolongación calle Segorbe

Características constructivas: Vivienda de obra nueva, de 148,06m²c, en dos plantas de edificio entremedianeras, de calidad similar a las contemporáneas ejecutadas en la zona. La vivienda dispone de trastero y plaza de aparcamiento en planta baja.

Superficie construida: 148,06m²c

Superficie útil: 128,75m²u (148,06m²c/1,15)

a.3. Valores en venta del mercado inmobiliario en la fecha de valoración. En varias páginas especializadas se han obtenido publicaciones sobre los resultados de los valores medios en venta de vivienda en el municipio de Almassora:

- *Idealista. Informe valor venta Almassora, zona Boqueras, publicación mayo 2025: 1.039€/m²c*

- *Tinsa. Informe de valor medio provincia Castellón. 1er trimestre 2025: 1.169€/m²c*

En la hipótesis del inmueble a valorar se estima, dada la tipología edificatoria, que el valor venta de la vivienda unifamiliar entremedianareas en la zona de Ordenación AO-3 Ensanche, de este municipio, corresponderá a un valor aproximado superior al valor venta medio.

a.4. Análisis del segmento del mercado inmobiliario de comparables. Una vez determinadas y conocidas las principales características de la vivienda, se realiza un análisis del mercado inmobiliario. Se recopila toda información posible referente a ofertas de mercado y transacciones realizadas, obtenidas de distintas fuentes.

En este supuesto, para la determinación de comparables se utilizan valores de oferta como muestras válidas para tasar por comparación de mercado, puesto que lo suyo es que en el proceso de negociación se obtenga una rebaja sobre el valor, en la homogeneización se depreciarán atendiendo a criterio del técnico valorador.

a.5. Muestra representativa de comparables. Una vez determinadas y conocidas las principales características de la vivienda respecto de la hipótesis del inmueble a valorar se han escogido comparables correspondientes con valores de oferta de vivienda plurifamiliar entremedianareas, del portal "idealista.com", ubicadas en Almassora, en las proximidades del inmueble a valorar

Nº Testigo	Ubicación	Año const.	Precio	m2 const.	€/m2
Testigo 1	Plaza Víctimas Terrorismo	2008	92600	97	954,64
Testigo 2	Plaza Víctimas Terrorismo	2008	118000	107	1102,80
Testigo 3	Calle Segorbe	2010	125000	110	1136,36
Testigo 4	Calle San Fernando	2005	130000	120	1083,33
Testigo 5	Calle Almenara	1994	90000	133	676,69
Testigo 6	Calle Virgen de Gracia	2007	140000	107	1308,41

a.6. Homogeneización

- **Factores de homogeneización:** Se han seleccionado las muestras a utilizar en base a criterios de "estratificación" y a las características más significativas del inmueble. Se comparan éstas, operando los ajustes necesarios, hasta obtener el valor "corregido" de cada muestra. El "ajuste" de cada característica es porcentual sobre el valor del inmueble. Conocidos los comparables existentes en la zona se establecen los coeficientes de homogeneización y sus factores en base a las características más significativas descritas:



Uso y Tipología

Localización

Calidad de la vivienda

Conjunto residencial

Superficie construida

Planta

Plaza garaje

Trastero

Factor de negociación

Antigüedad inmueble y estado de conservación. Según art.24.2 (F=0,80) y Anexo II del RVLS.

- Homogeneización de comparables: Se realiza la homogeneización de comparables con los criterios y ponderaciones determinadas en el apartado anterior. A criterio del técnico valorador se establecen cuatro coeficientes con factores de homogeneización que engloban las características significativas:

C1. Factor de negociación

C2. Calidad, localización, conjunto residencial, superficie, garaje, trastero

C3. Tipología (vivienda unifamiliar/vivienda plurifamiliar)

C4. Antigüedad y estado de conservación

Nº Testigo	€/m2	C1: V.oferta V.mercado	C2: cal/loc./co	C3: tipologia	C4: antigüedad	Valor Homogeneizado
Testigo 1	954,64	1,00	0,95	1,10	1,0865	1083,87
Testigo 2	1102,80	0,95	0,95	1,10	1,0865	1189,49
Testigo 3	1136,36	1,00	1,05	1,10	1,0742	1409,84
Testigo 4	1083,33	1,00	0,90	1,10	1,1062	1186,39
Testigo 5	676,69	0,95	1,30	1,10	1,1940	1097,63
Testigo 6	1308,41	1,00	0,95	1,10	1,0928	1494,24
						1243,58

a.7. Asignación del valor unitario del inmueble

Mediante la reconciliación de valores, una vez corregidos los valores de cada muestra, y obtenidos por tanto los valores homogeneizados de cada una de ellas, se calcula el valor final del inmueble, mediante el método de la media aritmética.

Se asigna el valor del inmueble, en función de los precios homogeneizados, según el principio de sustitución, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquel. Del estudio se deduce que el metro cuadrado construido de la obra nueva de vivienda se vendería a 1.243,58€/m²t en la fecha de valoración y en el Área de Ordenanza AO-3 Ensanche.

Por tanto, el valor de venta a considerar, obtenido a partir del estudio de mercado utilizando el método de comparación, se establece en **1.243,58€/m²t_{AO-3}**.

$$\text{Valor venta (Vv)} = 1.243,58\text{€/m}^2\text{t}_{\text{AO-3}}$$

b) Valor de construcción (Vc)

En el art.22.2 del RVLS se define el valor de construcción Vc:



“Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.”

La determinación de los costes de construcción puede obtenerse a través de distintas instituciones relacionadas con el sector, como puede ser el colegio de Arquitectos o el Instituto Valenciano de la Edificación. Vamos a obtener el valor de construcción a partir del coste de la construcción tomando como base el coste de ejecución material según el Instituto Valenciano de la Edificación. Para la obtención de dicho valor se ha accedido a la web del IVE, donde se propone ponderar el Módulo Básico de la Edificación con un conjunto de coeficientes.

Los datos obtenidos corresponden al mes de julio de 2025 y el modelo de construcción planteado para la obtención del valor de coste unitario de ejecución consiste en una edificación residencial entre medianeras con una altura menor o igual a 3 plantas, de menos de 20 viviendas en total, con una superficie útil media de más de 70 m². Para la obtención del valor final del coste unitario, se ha optado por escoger un nivel de calidades básicas en la edificación:

MBE = 880 €/m²

Módulo Básico de Edificación vigente desde Julio 2025

OBRA NUEVA

REHABILITACIÓN

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Julio 2025 MBE 07/2025 = 880 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 717,29 €/m²

Ct TIPO DE EDIFICIO	Ch Nº DE PLANTAS	Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO
<input checked="" type="radio"/> Entre medianeras	<input checked="" type="radio"/> nº de plantas ≤ 3	<input checked="" type="radio"/> No
<input type="radio"/> Abierta	<input type="radio"/> 4 ≤ nº de plantas ≤ 8	<input type="radio"/> Sí
<input type="radio"/> En hilera	<input type="radio"/> nº de plantas > 8	
<input type="radio"/> Unifamiliar aislada		
Cv Nº DE VIVIENDAS	Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS	Ca ACABADOS E INSTALACIONES
<input type="radio"/> nº de viviendas > 80	<input checked="" type="radio"/> 5 viviendas > 70m ²	<input checked="" type="radio"/> Básico
<input type="radio"/> 21 ≤ nº de viviendas ≤ 80	<input type="radio"/> 46m ² ≤ 5 viviendas ≤ 70m ²	<input type="radio"/> Medio
<input checked="" type="radio"/> nº de viviendas ≤ 20	<input type="radio"/> 5 viviendas ≤ 45m ²	<input type="radio"/> Alto

Edificación residencial entre medianeras con una altura menor o igual a 3 plantas, de 20 o menos viviendas de una superficie útil media mayor de 70m² y de un nivel básico de acabados.

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN (CALIDAD BÁSICA) = 717,29€/m²

Por lo tanto, aplicando la herramienta del IVE, el coste unitario de ejecución (PEM) es de **717,29€/m²**, ajustando de esta forma a la tipología edificatoria existente en el ámbito de estudio proporcionado por las viviendas tomadas como testigo, en el cálculo del Valor de venta (Vv) realizado en el apartado anterior.



Teniendo en cuenta el art. 22.2 del RVLS, para obtener el valor de construcción, se debe incrementar el valor anterior teniendo en consideración los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, así como el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble. En este incremento no se deben incluir ni los gastos de financiación, gestión o promoción, ni el beneficio del promotor, ya que estos importes se incluyen en el coeficiente K.

A continuación, se justifica el porcentaje a aplicar sobre el coste de ejecución material de la obra (PEM):

JUSTIFICACIÓN OTROS GASTOS DE CONSTRUCCIÓN %	
Gastos generales (GG)	13%
Beneficio industrial (BI)	6%
Honorarios profesionales	10%
Tributos que gravan la construcción	3,75%
Otros gastos necesarios	0,25%
Total otros gastos de construcción	33,00%

Según la documentación analizada anteriormente, el valor de construcción (Vc) para la vivienda entre medianeras planteada en el Área de Ordenanza AO-3 Ensanche de este municipio se establece, en el momento actual, en **954,00€/m²t_{AO-3}**.

$$\text{Valor de construcción (Vc)} = 717,29\text{€/m}^2\text{t} \cdot 1,33 = 954,00\text{€/m}^2\text{t}_{\text{AO-3}}$$

c) Coeficiente K

En la determinación del coeficiente K, coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad, se tiene en cuenta lo señalado en el artículo 22.2 del RVLS, donde indica que con carácter general tendrá un valor de 1,40, y podrá ser reducido o aumentado entre 1,50 y 1,20.

Teniendo en cuenta la situación del mercado inmobiliario y tomando como hipótesis la ejecución de un edificio residencial con una única vivienda unifamiliar entre medianeras, por razón de esta tipología, y su dificultad para tratar desde el punto de vista de la promoción, puesto que lo más probable sea la ejecución mediante la autopromoción, se considera adecuado aplicar el valor reducido mínimo del coeficiente **K = 1,20**, como valor más ajustado a la realidad de la hipótesis planteada.

$$\text{Coeficiente K} = 1,20$$

d) Valor de repercusión (VRS)

Con los resultados anteriores ya podemos calcular el valor de repercusión del suelo urbanizado por metro cuadrado edificable para un uso residencial. Sustituyendo los valores anteriormente obtenidos tenemos un **valor de repercusión (VRS) de 82,31€/m²t**

$$V_v = 1.243,58\text{€/m}^2\text{t}$$

$$V_c = 954,00\text{€/m}^2\text{t}$$

$$K = 1,20$$



$$VRS = \left(\frac{Vv}{K}\right) - Vc$$

$$VRS = \left(\frac{1.243,58}{1,20} - 954,00\right) = 82,31€/m^2t$$

3. VALORACIÓN UNITARIA DE SUELO (Vs)

El valor unitario del suelo (Vs) se obtiene del producto de la edificabilidad media (EM) anteriormente justificada por el valor de repercusión (VRS):

$$EM_{AO-3} = 3,42m^2t_{AO-3}/m^2s$$

$$VRS_{AO-3} = 82,31€/m^2t_{AO-3}$$

$$VS = EM \cdot VRS$$

$$VS_{AO-3} = 3,42m^2t_{AO-3}/m^2s \times 82,31€/m^2t_{AO-3} = 281,50€/m^2s_{AO-3}$$

Se obtiene el **valor unitario de suelo de 281,50€/m²s_{AO-3}**

4. VALORACIÓN UNITARIA DE SUELO DESCONTANDO DEBERES Y CARGAS PENDIENTES.

Se trata de suelo urbanizado no edificado por lo que es de aplicación el art. 37.1.c del TRLSRU:

“De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.”

El suelo que forma parte de una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas. A pesar de no tener cedidos y urbanizados todos los viales, se considera, a efectos de valoración, como suelo urbanizado por su proximidad a viales sin salida que se encuentran urbanizados. Sin embargo, en esta hipótesis de valoración, se deberán descontar los costes correspondientes a las infraestructuras y los servicios necesarios para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones previstos por la ordenación urbanística, dado que son insuficientes, así como los costes de urbanización de la totalidad de los viales a los que de frente la parcela, cesión, en su caso, así como la integración territorial con la malla urbanizada del municipio, de conformidad con la ordenación urbanística.

Hay que tener en cuenta que el suelo no soportado cargas de urbanización, por lo que se le deben deducir estos costes del valor obtenido de Vs. El art.22.3. del RVLS, establece la operativa para descontar el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista:

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

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

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

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

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.



La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.”

Gastos urbanización (G)

Por tanto, de conformidad con legislación urbanística para poder realizar la edificabilidad prevista, en la finca en cuestión está pendiente el deber de urbanización de la totalidad de la prolongación de la calle. Se trata de un vial de seis metros, y según el módulo de urbanización del IVE (para un vial de seis metros es 838,82€/m) el valor unitario de suelo viario se establece por un PEM de 139,80€/m², lo que representa un VC de 185,93€/m² (139,80€/m² x 1,33).

Módulo de urbanización de viales

Viales

Sección del vial Sv = m

Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcatarillado
- Alumbrado público
- Red de baja y media tensión
- Abastecimiento de agua
- Red de riego
- SemafORIZACIÓN
- Distribución de gas
- Telecomunicaciones
- Mobiliario urbano
- Jardinería

Módulo de urbanización:

Vial de 6 m de sección = 838,82 €/m

(*) Módulo para actuación singular = 1127,76 €/m

(*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

Tomando como referencia una hipotética actuación aislada con la parcela catastral colindante, de 170m²s de suelo lucrativo, y nuestra parcela como parte vial pendiente de urbanizar, de 43,23m²s, la participación en cargas de urbanización sería del 20% de 8.037,75€ (43,23/(170+43,23)). Por tanto la estimación de los costes de urbanización sobre la valoración unitaria de suelo sería de 37,70€/m²s.

$$\text{Gurb} = \text{Curb} / \text{Superficie} = 8.037,75\text{€} / 213,23\text{m}^2\text{s} = \mathbf{37,70\text{€/m}^2\text{s}}$$

En este valor de 37,70€/m²s es un valor de construcción y por tanto incluye los gastos generales, beneficio industrial de la empresa constructora, honorarios técnicos profesionales, tributos, conceptos definidos en el art. 22.2 del RVLS.



Tasa libre de riesgo (TLR))

La tasa libre de riesgo (TLR) a aplicar corresponde a la presentada en el mes de junio de 2025, última publicación del Banco de España del tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.

BANCO DE ESPAÑA

11194 Resolución de 3 de junio de 2025, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Mayo de 2025

Tipo de referencia ¹	Porcentaje
1) Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años ² .	2,512

Prima de riesgo (PR)

La prima de riesgo se obtiene del ANEXO IV del RVLS, donde se considera el tipo de inmueble, que para el caso que nos ocupa, será el correspondiente a Edificio de uso residencial (primera residencia), con un valor de PR=8%

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12

Valor unitario del suelo descontados los deberes y cargas pendientes (Vso)

Por aplicación de la fórmula del art.22.3. del RVLS:

$$V_{so} = 281,50\text{€/m}^2 s_{AO-3} - 37,70\text{€/m}^2 s \times (1 + 0,08 + 0,02512) = 239,84\text{€/m}^2 s$$

Por lo tanto, el **valor unitario de suelo descontados los deberes y cargas pendientes es de 239,84€/m²s**

5. VALOR TOTAL DEL SUELO

Dado que la superficie del inmueble es de **43,23m²s**, la valoración total de suelo es de **10.368,28€**.

$$V_{so} \times S = 239,84\text{€/m}^2 s \times 43,23\text{m}^2 s = 10.368,28\text{€}$$



5.4.2. VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y ARBOLADO

En la parcela de estudio se encuentran pequeñas construcciones que es preciso valorar. Así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.3 TRLS, la valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

1. Metodología de cálculo

El artículo 18 del RVLS desarrolla la valoración de estas en función del valor de reposición, el valor final de la vida útil y el coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación:

“1. La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

V_R = Valor de reposición bruto, en euros.

V_F = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

4. El coeficiente corrector β, por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

Siendo:

a = Antigüedad

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o



rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

Fc = fecha de construcción o implantación.

Fr = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente *i* adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.”

El valor unitario de las construcciones existentes, se deberá incrementar con un porcentaje correspondiente a los gastos generales (13% PEM), beneficio industrial (6,00% PEM), así como los honorarios técnicos y otros gastos legales que gravan la construcción. La suma de todos ellos se estima en un 33% del presupuesto de ejecución material. Por lo tanto, cada precio unitario se deberá multiplicar por 1,33.

El coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación (β), se encuentra recogido en la tabla incluida en el Anexo II del RVLS, y se expone a continuación:

estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso	estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
antigüedad					antigüedad				
0%	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000	51%	0,3851	0,4773	0,6925	1,0000
1%	0,0051	0,1543	0,5025	1,0000	52%	0,3952	0,4859	0,6976	1,0000
2%	0,0102	0,1587	0,5051	1,0000	53%	0,4055	0,4946	0,7027	1,0000
3%	0,0155	0,1631	0,5077	1,0000	54%	0,4158	0,5034	0,7079	1,0000
4%	0,0208	0,1677	0,5104	1,0000	55%	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
5%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000	56%	0,4368	0,5213	0,7184	1,0000
6%	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000	57%	0,4475	0,5303	0,7237	1,0000
7%	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000	58%	0,4582	0,5395	0,7291	1,0000
8%	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000	59%	0,4691	0,5487	0,7345	1,0000
9%	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000	60%	0,4800	0,5580	0,7400	1,0000
10%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000	61%	0,4911	0,5674	0,7455	1,0000
11%	0,0611	0,2019	0,5305	1,0000	62%	0,5022	0,5769	0,7511	1,0000
12%	0,0672	0,2071	0,5336	1,0000	63%	0,5135	0,5864	0,7567	1,0000
13%	0,0735	0,2124	0,5367	1,0000	64%	0,5248	0,5961	0,7624	1,0000
14%	0,0798	0,2178	0,5399	1,0000	65%	0,5363	0,6058	0,7681	1,0000
15%	0,0863	0,2233	0,5431	1,0000	66%	0,5478	0,6156	0,7739	1,0000
16%	0,0928	0,2289	0,5464	1,0000	67%	0,5595	0,6255	0,7797	1,0000
17%	0,0995	0,2345	0,5497	1,0000	68%	0,5712	0,6355	0,7856	1,0000
18%	0,1062	0,2403	0,5531	1,0000	69%	0,5831	0,6456	0,7915	1,0000
19%	0,1131	0,2461	0,5565	1,0000	70%	0,5950	0,6558	0,7975	1,0000
20%	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000	71%	0,6071	0,6660	0,8035	1,0000
21%	0,1271	0,2580	0,5635	1,0000	72%	0,6192	0,6763	0,8096	1,0000
22%	0,1342	0,2641	0,5671	1,0000	73%	0,6315	0,6867	0,8157	1,0000
23%	0,1415	0,2702	0,5707	1,0000	74%	0,6438	0,6972	0,8219	1,0000
24%	0,1488	0,2765	0,5744	1,0000	75%	0,6563	0,7078	0,8281	1,0000
25%	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000	76%	0,6688	0,7185	0,8344	1,0000
26%	0,1638	0,2892	0,5819	1,0000	77%	0,6815	0,7292	0,8407	1,0000
27%	0,1715	0,2957	0,5857	1,0000	78%	0,6942	0,7401	0,8471	1,0000
28%	0,1792	0,3023	0,5896	1,0000	79%	0,7071	0,7510	0,8535	1,0000
29%	0,1871	0,3090	0,5935	1,0000	80%	0,7200	0,7620	0,8600	1,0000
30%	0,1950	0,3158	0,5975	1,0000	81%	0,7331	0,7731	0,8665	1,0000
31%	0,2031	0,3226	0,6015	1,0000	82%	0,7462	0,7843	0,8731	1,0000
32%	0,2112	0,3295	0,6056	1,0000	83%	0,7595	0,7955	0,8797	1,0000
33%	0,2195	0,3365	0,6097	1,0000	84%	0,7728	0,8069	0,8864	1,0000
34%	0,2278	0,3436	0,6139	1,0000	85%	0,7863	0,8183	0,8931	1,0000
35%	0,2363	0,3508	0,6181	1,0000	86%	0,7998	0,8298	0,8999	1,0000
36%	0,2448	0,3581	0,6224	1,0000	87%	0,8135	0,8414	0,9067	1,0000
37%	0,2535	0,3654	0,6267	1,0000	88%	0,8272	0,8531	0,9136	1,0000
38%	0,2622	0,3729	0,6311	1,0000	89%	0,8411	0,8649	0,9205	1,0000
39%	0,2711	0,3804	0,6355	1,0000	90%	0,8550	0,8768	0,9275	1,0000
40%	0,2800	0,3880	0,6400	1,0000	91%	0,8691	0,8887	0,9345	1,0000
41%	0,2891	0,3957	0,6445	1,0000	92%	0,8832	0,9007	0,9416	1,0000
42%	0,2982	0,4035	0,6491	1,0000	93%	0,8975	0,9128	0,9487	1,0000
43%	0,3075	0,4113	0,6537	1,0000	94%	0,9118	0,9250	0,9559	1,0000
44%	0,3168	0,4193	0,6584	1,0000	95%	0,9263	0,9373	0,9631	1,0000
45%	0,3263	0,4273	0,6631	1,0000	96%	0,9408	0,9497	0,9704	1,0000
46%	0,3358	0,4354	0,6679	1,0000	97%	0,9555	0,9621	0,9777	1,0000



47%	0,3455	0,4436	0,6727	1,0000	98%	0,9702	0,9747	0,9851	1,0000
48%	0,3552	0,4519	0,6776	1,0000	99%	0,9851	0,9873	0,9925	1,0000
49%	0,3651	0,4603	0,6825	1,0000	100%	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
50%	0,3750	0,4688	0,6875	1,0000					

El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.
- b) Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- c) Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- e) Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

Para tener en cuenta la antigüedad de cada construcción se toma el porcentaje transcurrido de su vida útil. Por ello, se tienen en cuenta los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción o rehabilitación, hasta la fecha de valoración. La vida útil de cada uno de los elementos constructivos viene reflejada en la tabla “Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones” del Anexo III del RVLS:

	vida útil máxima (años)
Edificaciones y construcciones:	
Edificios de uso residencial	100
Edificios de oficinas y administrativos	75
Edificios comerciales y de servicios	50
Edificios industriales y almacenes	35
Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija	30
Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares	40
Pozos	75
Infraestructuras de transporte sobre raíles, carriles y cable	50
Parques	20
Vallado:	
Madera	10
Alambre	20
Otros	40
Instalaciones:	
Instalaciones eléctricas	25
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos	35
Otras instalaciones	20

2. Valoración de construcciones

Teniendo en cuenta las consideraciones de la metodología de cálculo y la información de mercado se han establecido los módulos unitarios para valorar las construcciones existentes en función de su tipología teniendo en cuenta su vida útil.

En la ficha descriptiva individualizada se valoran las construcciones del inmueble según el valor de reposición bruto, teniendo en cuenta el estado de conservación y la fecha de antigüedad de cálculo. El valor de reposición bruto se establece como el producto del coste unitario y el factor de corrección (PEM corregido) incrementado un 33%. El valor unitario es el resultado de aplicar al valor de reposición el coeficiente corrector por antigüedad de cálculo y estado de conservación.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE PARCELA EN CALLE SEGORBE
Ajuntament d'Almassora
JULIO 2025

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	1,33	47,85	78,17 €/m2	40	58% N	0,4582	45,93	
2 Solera y solado	177,04 €	10,00 m2	16,78 €/m2	1,33	22,32	30,13 €/m2	40	58% N	0,4582	17,70	
3 Cimentación 60x40	433,32 €	6,00 ml	68,45 €/ml	1,33	91,04	122,90 €/ml	40	58% N	0,4582	72,22	
	1.299,36 €										

El conjunto de las construcciones a indemnizar asciende a **1.299,36€**.

5.5.- JUSTIPRECIO Y PREMIO DE AFECCIÓN

Por último y una vez obtenido el valor total del objeto a expropiar mediante la suma del valor del suelo y el del vuelo (instalaciones, construcciones y plantaciones que deban ser indemnizadas), se procede a incrementar el resultado en un **5% en concepto de Premio de Afección**, previsto en el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa. Este valor final o JUSTIPRECIO viene precisado de forma individualizada en la ficha descriptiva, incluida en el punto B) de este Proyecto de Expropiación.

A continuación, a modo de resumen, se adjunta una tabla con los valores desglosados:

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	1,33	47,85	78,17	40	58% N	0,4582	45,93
2 Solera y solado	177,04 €	10,00 m2	16,78 €/m2	1,33	22,32	30,13	40	58% N	0,4582	17,70
3 Cimentación 60x40	433,32 €	6,00 ml	68,45 €/ml	1,33	91,04	122,90	40	58% N	0,4582	72,22
	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)										



6.- IMPORTE DE LA EXPROPIACIÓN

El valor resultante de la expropiación, sumando la superficie y los elementos constructivos afectados, asciende a **11.667,64€**.

El premio de afección asciende a 5% s/**11.667,64€**. =**583,38 €**.

El importe total de la expropiación, suma el valor resultante del inmueble objeto de expropiación más el premio de afección, que asciende a un total de **DOCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON DOS CÉNTIMOS (12.251,02€)**. Esta valoración comprende el 100% del valor de la parcela incluida en la pantalla verde, es decir suelo y vuelo (edificaciones, construcciones, instalaciones y plantaciones) en situación de ausencia de cargas, gravámenes o cualquier otro derecho que recaiga sobre el mismo.

Almassora, 2 de Julio de 2025

El Arquitecto municipal

Fdo.: Ángel Motos Bou



B. FICHA DESCRIPTIVA INDIVIDUALIZADA



BIEN INMUEBLE / PARCELA Nº1

Titular registral:

GESTIÓN, ADMINISTRACIÓN Y MEDIACIÓN INMOBILIARIA, S.L.

DATOS CATASTRALES

Ref. Catastral: 1170931YK5217S0001WE

DATOS REGISTRALES

Descripción: URBANA: PARCELA DE TERRENO DESTINADA A VIAL PUBLICO, sita en la población de Almazora, calle Nueve de Octubre, hoy número 2A de policía, comprensiva de cuarenta y dos metros cuadrados; lindante: frente l dicha Calle, derecha entrando, resto de finca matriz de la que esta se segregó y vendido a don José Quesada Jiménez; izquierda, y en 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.". Referencia catastral: 1170931YK5217S0001WE

Lindes: **Norte:** Resto de finca matriz de la que esta se segregó y vendido a don José Quesada Jiménez **Datos registrales: Tomo: 875**
Sur: En una línea de trece metros y cincuenta centímetros lineales, María Portalés Arteo **Libro: 323**
Este: Solar o parcela hoy propiedad de la mercantil "ZEPOL 1923, S.L.". Referencia catastral: 1170931YK5217S0001WE **Folio: 50**
Oeste: Calle Nueve de Octubre **Inscripción: 2ª**

Finca registral: 30005 del Registro de la Propiedad 3 de Vila-Real

DATOS DE SUPERFICIE

Superficie Catastral: 43 m2
Superficie Registral: 42 m2
Superficie Topográfica: 43,23 m2
Superficie a expropiar: **43,23 m2**
Superficie resto: NO

DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA DEL BIEN INMUEBLE

El inmueble está situado en la calle Segorbe, entre las calles Moncófar y Nueve de Octubre. Este inmueble está clasificado por el Plan General como suelo urbano, y calificado como dotacional red viaria. Superficie real: 43,23m2. Los lindes del citado inmueble son los siguientes:

Norte: Suelo de propiedad municipal calificado como dotacional red viaria (Calle Segorbe)
Sur: Parcela con referencia catastral: 1170931YK5217S0001WE.
Este: Suelo de propiedad municipal calificado como dotacional red viaria (Calle Segorbe)
Oeste: Suelo de propiedad municipal calificado como dotacional red viaria (Calle Nueve de Octubre)
No quedará parcela resto.

CARACTERÍSTICAS DEL BIEN INMUEBLE

EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES:

- Parcela vallada y cerrada:
 1. Vallado con muro de BH
 2. Solera y solado interior
 3. Cimentación de vallado de BH
 4. Vallado de ST y zócalo de BH no ejecutado por la propiedad (no se indemniza)

PLANTACIONES:

- Sin plantaciones

VALORACIÓN DE ELEMENTOS

VALOR DEL SUELO	10.368,28€
VALOR DE EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.....	1.299,36€
VALOR DE LAS PLANTACIONES.....	0€



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE PARCELA EN CALLE SEGORBE
Ajuntament d'Almassora
JULIO 2025

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	1,33	47,85	78,17	40	58% N	0,4582	45,93
2 Solera y solado	177,04 €	10,00 m2	16,78 €/m2	1,33	22,32	30,13	40	58% N	0,4582	17,70
3 Cimentación 60x40	433,32 €	6,00 ml	68,45 €/ml	1,33	91,04	122,90	40	58% N	0,4582	72,22
	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 (SUELO +VUELO + PREMIO AFECCIÓN)	12.251,02 €
---	--------------------

El valor resultante de la expropiación, sumando la superficie y los elementos constructivos afectados, asciende a 11.667,64€.

El premio de afección asciende a 5% s/11.667,64€ = 583,38€

Importe total de la expropiación:

VALOR DEL INMUEBLE 12.251,02€

Esta valoración comprende el 100% del valor de la parcela incluida en la pantalla verde, es decir suelo y vuelo (edificaciones, construcciones, instalaciones y plantaciones) en situación de ausencia de cargas, gravámenes o cualquier otro derecho que recaiga sobre el mismo.

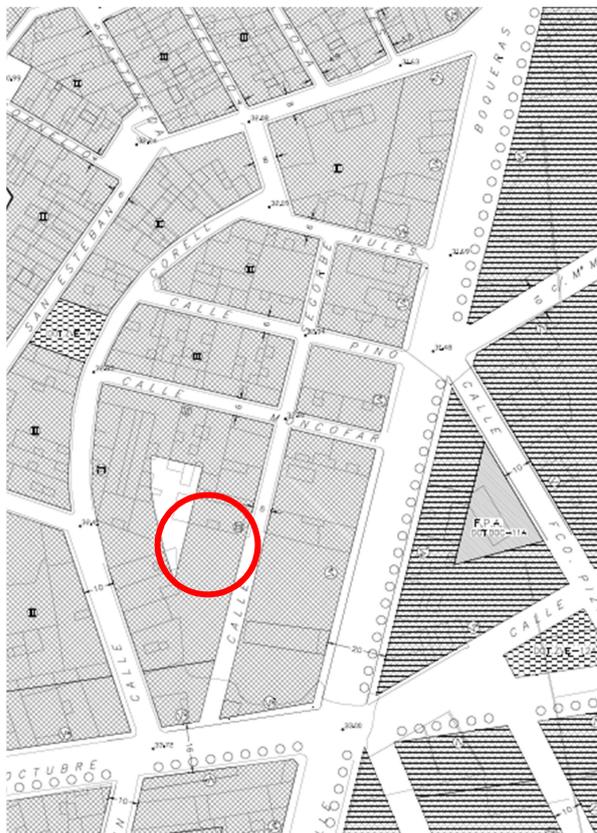
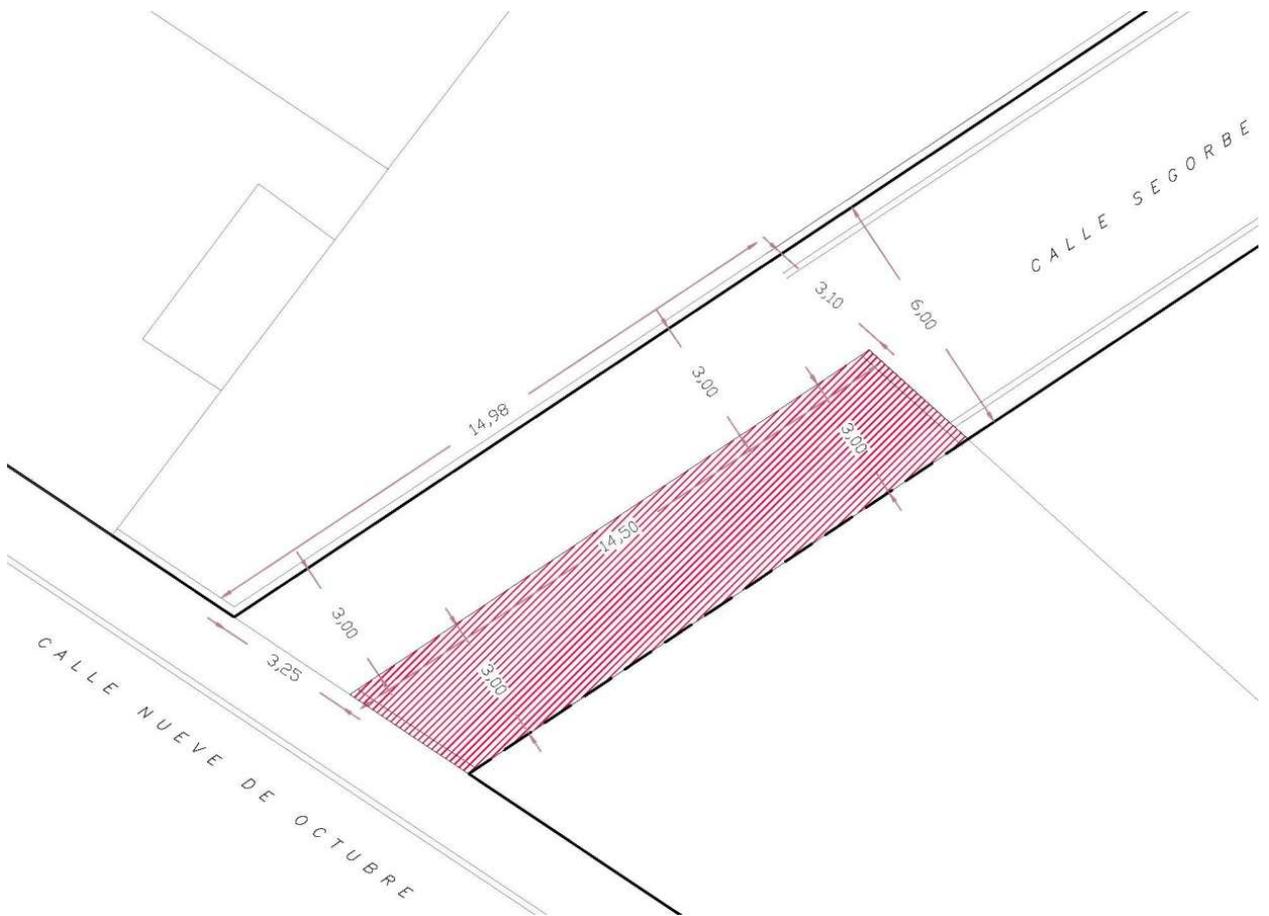
Almassora, 2 de Julio de 2025

El Arquitecto municipal

Fdo.: Ángel Motos Bou



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE PARCELA EN CALLE SEGORBE
Ajuntament d'Almassora
JULIO 2025





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE PARCELA EN CALLE SEGORBE
Ajuntament d'Almassora
JULIO 2025



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 1170931YK5217S0001WE

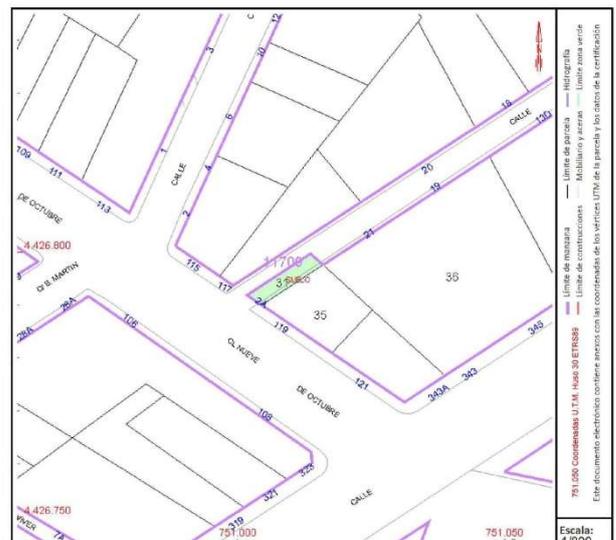
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL NUEVE DE OCTUBRE 2[A] Suelo
12550 ALMASSORA [CASTELLÓN]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

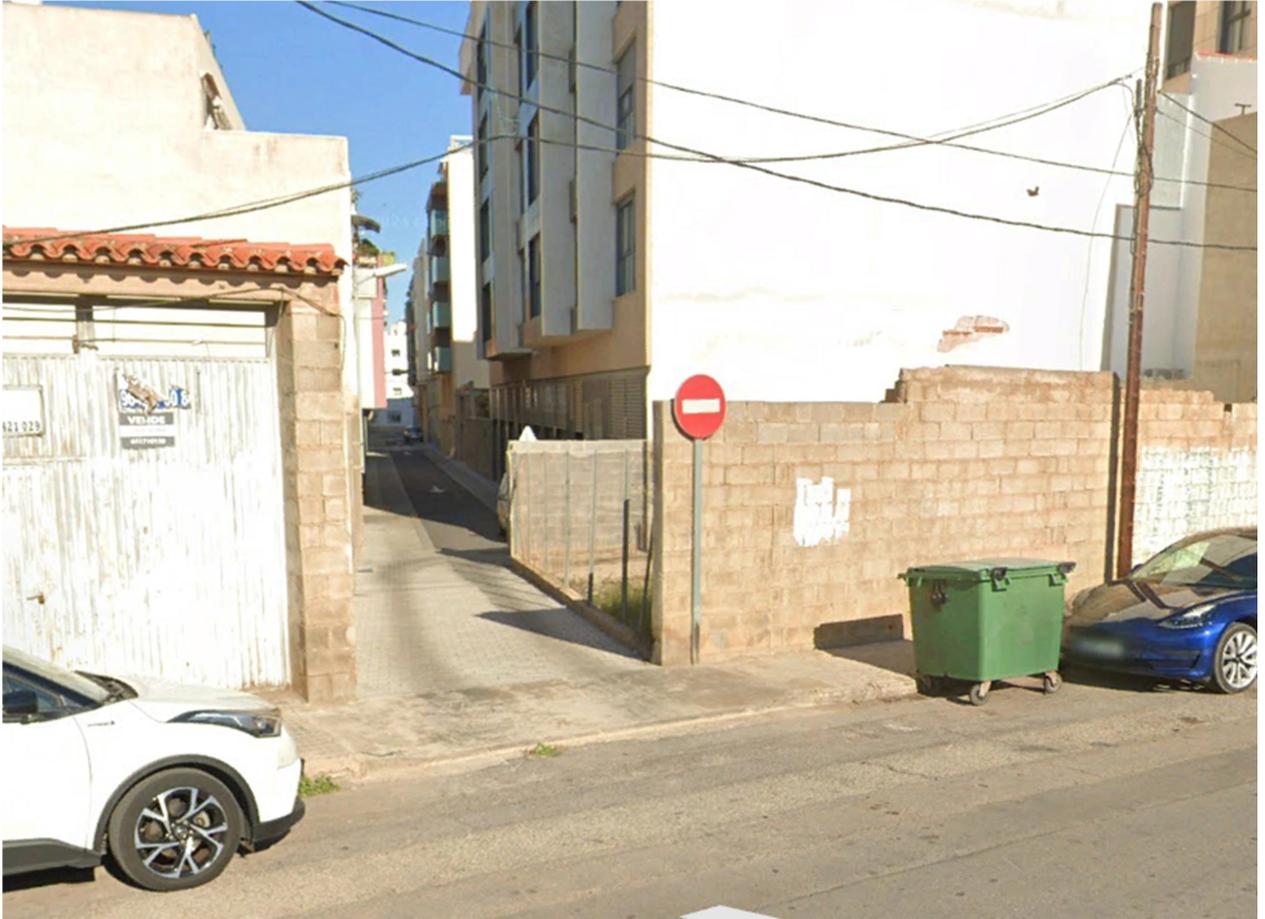
PARCELA

Superficie gráfica: 43 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE PARCELA EN CALLE SEGORBE
Ajuntament d'Almassora
JULIO 2025





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VILA-REAL NÚMERO TRES
 INMACULADA GARCIA FABRA- NIF 20.473.353-H

Fecha: seis de marzo del año dos mil veinticinco

FINCA DE ALMASSORA N°: 30005
CODIGO REGISTRAL UNICO: 12018000250856

-----DESCRIPCIÓN-----

URBANA: PARCELA DE TERRENO DESTINADA A VIAL PUBLICO, sita en la población de Almazora, 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 en 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.". Referencia catastral: 1170931YK5217S0001WE

-----TITULARIDAD-----

La entidad **GESTION, ADMINISTRACION Y MEDIACION INMOBILIARIA, S.L.**, con C.I.F. número B12105045, en cuanto a la totalidad del **PLENO DOMINIO**
 - Adquirida por **COMPRAVENTA**, en escritura otorgada en Almazora, de fecha 03 de marzo de 2006, ante su Notario Don **SALVADOR EDUARDO GARCIA PARRA**, número de protocolo 748/2006.
 - **Inscripción 2ª**. En la fecha 03 de mayo de 2006, al tomo 875, libro 323, folio 50.

-----CARGAS-----

ANOTACION DE EMBARGO a favor de **SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, S.A.**, sobre la totalidad, contra **Gestion, Administracion y Mediacion Inmobiliaria, S.L.** para responder de 195.063,9 euros de principal otra cantidad en concepto de gastos, intereses y costas de ejecución por un total de 58.519,17 euros. Practicado en virtud de mandamiento expedido por el **JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 3 de CASTELLON**, procedimiento Ejecución de títulos no judiciales, con numero 8, con fecha de providencia dictada el 17 de mayo de 2022.

Constituida en la anotación letra A, con fecha 21/06/22.

Esta finca queda afecta durante el plazo de **CINCO AÑOS**, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, archivándose copia de la autoliquidación. Vila-real a 21 de Junio de 2.022. Constituida en la nota número 1 al margen de la insc./anot. A

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho.

La posible constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral, salvo en los casos en que la finca esté coordinada gráficamente con catastro.





La finca número 30005 de Almassora, NO ESTA COORDINADA GRAFICAMENTE CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION (Arts.9 L.H. y 3-1 L.C. introducido por la Ley 13/2015 de 24 de Junio).

-----FIN DE LA NOTA SIMPLE-----

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Hons.	3.01 Euros
I.V.A.	0.63 Euros
TOTAL	3.64 Euros

Nº 4-1-F ARANCEL.

