



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA JARDÍN DE LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES CON EMPLAZAMIENTO EN LA CALLE MAYOR Nº 100 JUNTO A LA IGLESIA PARROQUIAL

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA JARDÍN DE LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES CON EMPLAZAMIENTO EN LA CALLE MAYOR Nº 100 JUNTO A LA IGLESIA PARROQUIAL



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA JARDÍN DE LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES CON EMPLAZAMIENTO EN LA CALLE MAYOR Nº 100 JUNTO A LA IGLESIA PARROQUIAL

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

INDICE

DOCUMENTO I: MEMORIA.....	3
1.- ANTECEDENTES.....	3
2.- POTESTAD EXPROPIATORIA.....	4
3.- DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE LA EXPROPIACIÓN Y LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN DE LOS TERRENOS.....	5
4.- TRAMITACIÓN DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA POR EL PROCEDIMIENTO DE TASACIÓN CONJUNTA: MARCO NORMATIVO.....	5
5.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.....	6
DOCUMENTO II: FINCAS Y SUPERFICIES DE NECESARIA OCUPACIÓN A LOS EFECTOS DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN.....	10
1.- RELACIÓN DE TITULARES DE BIENES Y DERECHOS DE NECESARIA OCUPACIÓN.	10
2.- FICHAS DESCRIPTIVAS DE LAS FINCAS AFECTADAS DE NECESARIA OCUPACIÓN EN EL PROYECTO.....	11
DOCUMENTO IV: PLANOS.....	21
1.- SITUACIÓN.....	21
2.- PLANEAMIENTO VIGENTE.....	21
3.- PARCELARIO CATASTRAL.....	21
4.- MEDICIÓN DEL ÁMBITO DE EXPROPIACIÓN.....	21
ANEJOS	
1) CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MONCADA 2	
2) CERTIFICACIÓN CATASTRAL	
3) INFORME DE VALORACIÓN DE LOS SUELOS A EXPROPIAR.	



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA JARDÍN DE LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES CON EMPLAZAMIENTO EN LA CALLE MAYOR Nº 100 JUNTO A LA IGLESIA PARROQUIAL

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

DOCUMENTO I: MEMORIA

1.- ANTECEDENTES.

El Municipio de Albalat dels Sorells (Valencia) cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 23 de julio de 2012 (BOP nº 260, de 31 de Octubre de 2012).

Los terrenos objeto de expropiación se hallan en suelo clasificado como urbano, incluido en la zona de ordenación urbanística núcleo histórico (NUH), concretamente en el subámbito 2 “Núcleo histórico tradicional (NHT), y calificado como Jardín (PJL-4 “Parque de la Iglesia”) integrante de la Red Primaria de reservas de suelo con destino de zona verde pública. Los terrenos calificados como Jardín (PJL-4) tienen una superficie total de 584,19 m2 repartida en dos zonas separadas, la denominada 4a, que ya está afecta a su destino, y la zona 4b, sobre la que actualmente existe una edificación con número de policía 102 de la Calle Mayor, según catastro número 96, con referencia catastral urbana 8206105YJ2880N0001UZ y un solar con referencia catastral de urbana 8206104YJ2880N0001ZZ, sito en la Calle Mayor con número 100 de policía y número 94 según catastro.

Es objeto de la expropiación únicamente el solar con referencia catastral de urbana 8206104YJ2880N0001ZZ y los siguientes linderos: norte, parcela edificada con referencia catastral de urbana 8206105YJ2880N0001UZ, con número 102 de policía de la Calle Mayor; sur y este, Iglesia Parroquial de los Santos Reyes de Albalat dels Sorells; y oeste Calle Mayor. Es la finca registral 1.178 Inscrita en el Registro de la Propiedad de Moncada 2 al tomo 1.756, libro 47, folio 165.

Se adjuntan al Proyecto de Expropiación como ANEJOS Nº 1 y 2, tanto la certificación de dominio y cargas librada por el Registro de la Propiedad de Moncada 2, como la certificación catastral del inmueble.

La parcela objeto de la expropiación no esta incluida en ninguna Unidad de Ejecución, ni, en área de reparto delimitada.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA JARDÍN DE LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES CON EMPLAZAMIENTO EN LA CALLE MAYOR Nº 100 JUNTO A LA IGLESIA PARROQUIAL

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

El Pleno del Ayuntamiento, en su sesión de fecha 31 de julio de 2014, acordó iniciar actuaciones a fin de llevar a cabo cuantos trámites sean necesarios, de toda índole, tendentes a la obtención del terreno dotacional público destinado a zona verde de la red primaria, la finca identificada, por el procedimiento de expropiación.

La necesidad que tiene el municipio de acondicionar y dotar a la Iglesia Parroquial, uno de los bienes más relevantes del municipio, de un entorno adecuado, ha determinado que el Ayuntamiento, para la expropiación del solar sobre el que debe ubicarse el Jardín, opte por seguir el procedimiento de tasación conjunta (artículo 105.1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), en relación con el artículo 43.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU).

El procedimiento de tasación conjunta permitirá, una vez se haya aprobado el Proyecto de Expropiación y se haya efectuado el pago o depósito por el Ayuntamiento del importe de la valoración establecida en él para los bienes a expropiar, ocupar los terrenos necesarios para la ejecución del jardín, y ello sin perjuicio de la resolución posterior por el Jurado Provincial de Expropiación de las posibles discrepancias planteadas por los titulares de bienes y derechos expropiados respecto al valor fijado por la Administración en las Hojas de Aprecio que forman parte de el Proyecto de Expropiación. No es necesario, a diferencia de lo que ocurre en el procedimiento de tasación individual, que el Jurado de Expropiación Provincial se pronuncie respecto al valor de los bienes con carácter previo a la ocupación de los mismos.

2.- POTESTAD EXPROPIATORIA

El Ayuntamiento de Albalat dels Sorells está legitimado, como titular de la potestad expropiatoria, para acordar la expropiación que se pretende llevar a cabo, al amparo de lo dispuesto en los artículos 4.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL) y 103.1 de la LOTUP.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA JARDÍN DE LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES CON EMPLAZAMIENTO EN LA CALLE MAYOR Nº 100 JUNTO A LA IGLESIA PARROQUIAL

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

3.- DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE LA EXPROPIACIÓN Y LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN DE LOS TERRENOS

La expropiación forzosa debe operar, según el art. 33.3 de la Constitución Española (CE), por causa de utilidad pública o interés social.

En el caso del presente Proyecto, siendo la finalidad de la expropiación pretendida, la ejecución del planeamiento vigente de Albalat dels Sorells para la obtención de una dotación pública, la declaración de su utilidad pública o interés social queda implícita en la propia aprobación del Plan General que se va a ejecutar (artículos 102, en relación con el 103.1, de la LOTUP, 42.2 del TRLSRU, 10 de la Ley de 16-12-1954 de Expropiación forzosa -LEF- y 11 del Decreto de 26-4-1957 por el que se aprueba el Reglamento de Expropiación forzosa -REF-).

Igualmente, la aprobación del Plan General Vigente, lleva implícita la necesidad de ocupación de los terrenos correspondientes. En este sentido, el artículo 42.2 ya citado del TRLSRU-15 establece que *“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”*.

En similares términos se pronuncia el artículo 103 de la LOTUP: *“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 la totalidad del mismo”*.

4.- TRAMITACIÓN DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA POR EL PROCEDIMIENTO DE TASACIÓN CONJUNTA: MARCO NORMATIVO

Para la tramitación del procedimiento de Tasación Conjunta, la normativa aplicable a tomar en consideración es la siguiente:



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA JARDÍN DE LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES CON EMPLAZAMIENTO EN LA CALLE MAYOR Nº 100 JUNTO A LA IGLESIA PARROQUIAL

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

- Art. 34.2.b) del TRLSRU (Momento al que han de referirse las valoraciones en el procedimiento por tasación conjunta: al de exposición al público del proyecto de expropiación).
- Arts. 22 y ss. del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio (RHU 1997).
- Art. 114 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (TRLR-76) (Ejecución de los Planes de Ordenación por las Entidades Locales).
- Artículo 106 de la LOTUP (Contenido del expediente de Expropiación en el procedimiento de tasación conjunta. Aprobación y efectos del procedimiento por tasación conjunta).
- Artículo 138 del TRLR-76 (Contenido del expediente de Expropiación en el procedimiento de tasación conjunta).
- Art. 202 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (RGU) (Contenido del expediente de Expropiación en el procedimiento de tasación conjunta).

Es de aplicación la normativa preconstitucional, con carácter supletorio, en ausencia de una regulación completa y acabada en las normas posteriores aprobadas.

5.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

La fecha a que han de entenderse referidas las valoraciones de los bienes y derechos afectados por la expropiación será la de exposición al público del Proyecto Expropiatorio, conforme determina el artículo Art. 34.2.b) del TRLSRU.

A los efectos de expropiación, las valoraciones de suelo deben efectuarse con arreglo a los criterios establecidos en el Título III del TRLS, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación que la legitime (artículo 34.1.b) del TRLSRU).



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA JARDÍN DE LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES CON EMPLAZAMIENTO EN LA CALLE MAYOR Nº 100 JUNTO A LA IGLESIA PARROQUIAL

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

El terreno objeto de expropiación es una parcela sin edificar, clasificada como Suelo Urbano y efectivamente urbanizada.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 37.1 del TRLSRU, y 19.4, 20.3, 21 y 22, por remisión del 26, del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto 1492/2011 (RVLS), en el caso de terrenos que no tienen asignada edificabilidad ni uso privado, como es el caso, el valor del suelo urbanizado sin edificar se determina atribuyéndole la edificabilidad media y uso del ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido, y aplicando a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

El RVLS desarrolla los criterios de valoración establecidos en la Ley.

El Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por RD 1492/2011, de 24 de Octubre, establece, en su artículo 19.1, que “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, ambos de este Reglamento”.

El artículo 22 del Reglamento de Valoración de la Ley del Suelo señala que:

“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:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

*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:

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

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



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA JARDÍN DE LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES CON EMPLAZAMIENTO EN LA CALLE MAYOR Nº 100 JUNTO A LA IGLESIA PARROQUIAL

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

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.

V_c = 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.”

De conformidad con lo establecido en lo preceptos citados se ha redactado informe de valoración de los suelos a expropiar que se adjunta al presente Proyecto de Expropiación, como ANEJO Nº 3.

En Albalat dels Sorells, 21 de septiembre de 2017.

Fdo: Alberto Llobell López
ABOGADO Nº 3443 DEL I.C.A.V.

Fdo: José Juan Ruipérez Pérez
ARQUITECTO Nº 4283 DEL C.O.A.C.V.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA JARDÍN DE LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES CON EMPLAZAMIENTO EN LA CALLE MAYOR Nº 100 JUNTO A LA IGLESIA PARROQUIAL

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

DOCUMENTO II: FINCAS Y SUPERFICIES DE NECESARIA OCUPACIÓN A LOS EFECTOS DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

1.- RELACIÓN DE TITULARES DE BIENES Y DERECHOS DE NECESARIA OCUPACIÓN.

Se inserta a continuación la relación completa de Fincas Afectadas de necesaria ocupación en el Proyecto de Expropiación con expresión de la identidad de sus propietarios que constan en Registro de Propiedad, según certificación expedida por el Sr Registrador de la Propiedad de Moncada 2, que forma parte del ANEJO Nº 1 unido al Proyecto de Expropiación. Se indica en la citada Relación, de cada inmueble, la superficie afectada en el ámbito de expropiación.

Ello así de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la LEF.

Nº	Nombre	CIF/NIF	Domicilio	Situación Finca	Catastral	Registral	Sup afectada. (m²)
1	SPV REOCO 27, S.L.U.	B87682282	Calle Serrano, 41, 4º 28001 MADRID	Calle Mayor nº 100 de Policía, nº 94 según Catastro	8206104YJ2880N0001ZZ	Finca registral 1178, inscrita en el Registro de la Propiedad de Moncada 2, Tomo 1756, Libro 47 de Albalat dels Sorells, Folio 165	154,40 (afección total de la finca)



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA JARDÍN DE LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES CON EMPLAZAMIENTO EN LA CALLE MAYOR N° 100 JUNTO A LA IGLESIA PARROQUIAL

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

2.- FICHAS DESCRIPTIVAS DE LAS FINCAS AFECTADAS DE NECESARIA OCUPACIÓN EN EL PROYECTO.

Se insertan a continuación Fichas expresivas de las circunstancias de todas las Fincas Afectadas en el Proyecto de Expropiación, con expresión de la titularidad de los derechos constituidos sobre ellas, así como de la naturaleza y cuantía del derecho de cada titular, y de los extremos que permiten su identificación física y jurídica, consideradas en su total unidad, y la de su porción afectada de necesaria ocupación.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA JARDÍN DE LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES CON EMPLAZAMIENTO EN LA CALLE MAYOR Nº 100 JUNTO A LA IGLESIA PARROQUIAL

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

FICHAS EXPRESIVAS DE LAS CIRCUNSTANCIAS DE LAS FINCAS DE NECESARIA OCUPACIÓN A LOS FINES DE LA EXPROPIACIÓN

NÚMERO DE FINCA AFECTADA (EN PROYECTO)	1
PARTICIPACIÓN EN EL ÁMBITO DE EXPROPIACIÓN (%)	100

DATOS PERSONALES DEL/LOS PROPIETARIO/S DE LA FINCA

DEL/LOS PROPIETARIO/S:

Nombre: SPV REOCO 27, S.L. UNIPERSONAL

Domicilio: Calle Serrano nº 41, 4º, 28001 Madrid

CIF/NIF: B87682282

Cuota indivisa (%): 100,00

DATOS DE LA FINCA AFECTADA POR LA ACTUACIÓN

IDENTIFICACIÓN FÍSICA

Descripción: Clase de finca: Urbana, Forma geométrica: Irregular, Localización: La que figura en el correspondiente Plano del Proyecto, Calle Mayor nº 100. Edificaciones: No tiene.

Situación: Municipio: Albalat dels Sorells, Zona: suelo urbano, zona de ordenación urbanística núcleo histórico (NUH), subámbito 2 “Núcleo histórico tradicional (NHT), Jardín (PJL-4 “Parque de la Iglesia”).

Superficie (m²s): 154,40.

Linderos según Plano Parcelario del Catastro: **Norte:** Parcela catastral 8206105YJ2880N000UZ, vivienda en Calle Mayor nº 102 de policía, según catastro nº 96, titular catastral Pilar Ferrer Devis; **Sur y Este:** Parcela catastral 8206103YJ2880N0001SZ, Parroquia Santos Reyes en Calle Mayor nº 98 de policía, según catastro nº 92; **Oeste:** Calle Mayor.

Referencia Catastral: Catastro: Urbana de Albalat dels Sorells, Parcela catastral: 8206104YJ2880N0001ZZ.

IDENTIFICACIÓN JURÍDICA

Propietario: SPV REOCO 27, S.L. UNIPERSONAL

Descripción de la Finca: Urbana. Vivienda unifamiliar. Situada en Albalat dels Sorells en Calle Mayor nº 100, con una superficie construida de trescientos



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA JARDÍN DE LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES CON EMPLAZAMIENTO EN LA CALLE MAYOR Nº 100 JUNTO A LA IGLESIA PARROQUIAL

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

setenta y un metros, sesenta y nueve decímetros cuadrados y una superficie útil de trescientos diecinueve metros, setenta y cuatro decímetros cuadrados, con una superficie de terreno de ciento cincuenta y cuatro metros, cuarenta decímetros cuadrados. Obra nueva en construcción.

Linderos según título: **Norte:** Parcela catastral 8206105YJ2880N000UZ, vivienda en Calle Mayor nº 102 de policía, según catastro nº 96, titular catastral Pilar Ferrer Devis; **Sur y Este:** Parcela catastral 8206103YJ2880N0001SZ, Parroquia Santos Reyes en Calle Mayor nº 98 de policía, según catastro nº 92; **Oeste:** Calle Mayor.

Título: Auto de adjudicación del Juzgado de Primera Instancia de Valencia.

Inscripción Registral: Finca registral 1178, inscrita en el Registro de la Propiedad de Moncada Nº 2, al tomo 1756, libro 47, folio 165, inscripción 7.

Cargas, gravámenes y arrendamientos: Afecta durante el plazo de cinco años al pago de la liquidación o liquidaciones que puedan girarse por el impuesto de transmisiones, según nota al margen de inscripción/anotación 8ª, con fecha 23/03/2012.

Referencia Catastral: Catastro: Urbana de Albalat dels Sorells, Parcela catastral: 8206104YJ2880N0001ZZ.

DATOS DE LA SUPERFICIE AFECTADA

Descripción: Coincide con la total finca afectada

Superficie (m²): 154,40

Aprovechamiento –edificabilidad- (m²t): 168,27

Linderos: Los mismos de la total finca

Construcciones: No tiene.

Plantaciones: No tiene.

Otros elementos patrimoniales: No tiene.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA JARDÍN DE LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES CON EMPLAZAMIENTO EN LA CALLE MAYOR Nº 100 JUNTO A LA IGLESIA PARROQUIAL

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

HOJA DE DETERMINACION DE JUSTIPRECIO DE LA FINCA N.º 1, PARCELA CON REFERENCIA 8206104YJ2880N0001ZZ DEL CATASTRO DE URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS, DE TITULARIDAD DE SPV REOCO 27, S.L. UNIPERSONAL, CORRESPONDIENTE A SU SUPERFICIE AFECTADA EN EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA ADQUISICIÓN DE LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE JARDÍN DE LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES CON EMPLAZAMIENTO EN LA CALLE MAYOR Nº 100 JUNTO A LA IGLESIA PARROQUIAL SANTOS REYES DE ALBALAT DELS SORELLS

A) DETERMINACION DEL USO Y EDIFICABILIDAD CORRESPONDIENTES A LAS SUPERFICIES DE NECESARIA OCUPACION E INDEMNIZACIÓN EN EL EXPEDIENTE EXPROPIATORIO.

El Municipio de Albalat dels Sorells (Valencia) cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 23 de julio de 2012 (BOP nº 260, de 31 de Octubre de 2012).

Incluye el citado planeamiento los terrenos objeto de expropiación en suelo clasificado como urbano, incluido en la zona de ordenación urbanística núcleo histórico (NUH), concretamente en el subámbito 2 “Núcleo histórico tradicional (NHT), y calificado como Jardín (PJL-4 “Parque de la Iglesia”) integrante de la Red Primaria de reservas de con destino de zona verde pública.

Conforme al artículo 37.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), en el caso de terrenos que no tienen asignada edificabilidad ni uso privado, como es el caso, se les atribuirá la edificabilidad media y uso del 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



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA JARDÍN DE LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES CON EMPLAZAMIENTO EN LA CALLE MAYOR Nº 100 JUNTO A LA IGLESIA PARROQUIAL

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

En el presente caso dicha zona es la delimitada como NHT (Núcleo Histórico Tradicional) en el PGOU de Albalat dels Sorells.

Se ha realizado un estudio de edificabilidades sobre el ámbito espacial homogéneo, que obra en el ANEJO Nº 3 del presente Proyecto de Expropiación y, a partir del mismo, por aplicación de la siguiente expresión o fórmula (art 20 del RD 1492/2011)

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Se ha obtenido la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, dando como resultado el siguiente:

$$EM = 13.524,50 / (13.090,40 - 378,40) = 1,063915985 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$$

Procede considerar para los terrenos que son objeto de valoración en la presente Hoja de Justiprecio la citada edificabilidad de 1,063915985 m²t / m²s

En el suelo urbano incluido en actuaciones aisladas, siempre que se encuentre en un ámbito que no haya experimentado un incremento de aprovechamiento respecto del planeamiento anterior, como es el caso, el aprovechamiento tipo coincide con el aprovechamiento subjetivo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana

Siendo superficie afectada en el ámbito expropiatorio la total de la finca, de 154,40 m² según la medición y levantamiento planimétrico, corresponde un aprovechamiento lucrativo de 168,27 m² de techo edificable (154,40 * 1,063915985 m²t / m²s)-, y siendo susceptible de apropiación por quien ostenta la propiedad el 100 por 100 de dicho aprovechamiento, corresponde determinar el justiprecio del terreno considerando para la citada superficie un aprovechamiento lucrativo de 168,27 m² de techo edificable.

B) DETERMINACION DEL VALOR DE REPERCUSION DE SUELO SEGÚN EL USO CORRESPONDINTE, DETERMINADO POR EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

La parcela objeto de expropiación se encuentra en situación básica de suelo urbanizado.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, regula en su artículo 37, apartado primero, el modo de valorar el suelo urbanizado que no está edificado, señalando, a tal efecto, que la parcela que no tiene asignada edificabilidad ni uso privado por la ordenación urbanística, se le atribuye la edificabilidad media y uso del ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido, y sobre dicha edificabilidad se aplicará el valor de repercusión por el método residual estático.

El Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por RD 1492/2011, de 24 de Octubre, establece, en su artículo 19.1, que “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, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento”.

El artículo 22 del Reglamento de Valoración de la Ley del Suelo señala que:

“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:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

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:

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

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.”

c. 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.

d. 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



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA JARDÍN DE LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES CON EMPLAZAMIENTO EN LA CALLE MAYOR Nº 100 JUNTO A LA IGLESIA PARROQUIAL

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

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.”

Conforme al citado precepto se ha efectuado un informe de valoración a partir de precios de mercado actual en el suelo urbano de Albalats dels Sorells y las poblaciones cercanas, para productos inmobiliarios similares, resulta del indicado estudio, que se incorpora en el ANEJO Nº 3, un precio medio de venta del m2 de techo construido (Vv) de 1.345,82 euros/m² techo construido.

Se toma como valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable (Vc) el de 850,25 euros/m² techo, según informe de valoración que se incorpora como ANEJO Nº 3. Dicho valor se obtiene tras sumar todos los costes necesarios para la construcción de una vivienda tipo con las dos plantas permitidas en su zona de ordenanza (262.557,66 €) y dividirlo entre los metros cuadrados construidos que corresponderían a ella en función de las características de la parcela en cuestión (308,80 m²t), si esta fuese edificable, por aplicación de los parámetros urbanísticos previstos en la ordenanza particular de la zona residencial núcleo histórico tradicional (NHT).

$$Vc = 262.557,66 \text{ €} / 308,80 \text{ m}^2c = 850,25 \text{ €/m}^2t$$

En relación al coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales (K) se adopta el valor 1,30 dado que se trata de un terreno en situación de urbanizado en un municipio en el que la dinámica inmobiliaria es más reducida de lo normal.

Por aplicación de la fórmula

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



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA JARDÍN DE LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES CON EMPLAZAMIENTO EN LA CALLE MAYOR Nº 100 JUNTO A LA IGLESIA PARROQUIAL

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

el valor de repercusión del suelo es:

$$VRS = (1.345,82 \text{ €/m}^2 / 1,30) - 850,25 \text{ €/m}^2 = 185,00 \text{ €/m}^2$$

Procede considerar para los terrenos que son objeto de valoración en la presente Hoja de Justiprecio un valor de repercusión del suelo de 185,00 €/m²

C) DETERMINACION DEL VALOR UNITARIO DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO QUE CORRESPONDE AL VALOR DE REPERCUSION OBTENIDO.

Se obtiene aplicando a la edificabilidad media, calculada conforme se establece en el apartado A) precedente, el valor de repercusión del suelo calculado en la forma que se indica en el apartado B), inmediatamente anterior

$$Vs = 1,063915985 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 185,00 \text{ €/m}^2 = 196,82 \text{ €/m}^2$$

D) DETERMINACION DEL JUSTIPRECIO EXPROPIATORIO DE LOS TERRENOS AFECTADOS DE LA PARCELA.

Resulta de multiplicar el valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por m² de suelo, por el número de m² de superficie susceptible de indemnización expropiatoria, y de agregar al resultado obtenido un incremento del 5 por 100 en concepto de premio de afección. Obtenemos:

BIEN	SUPER-FICIE. (m ²)	VALOR UNITAR.SUELO (Euros/M ² S)	VALOR TOTAL (Euros)	CUOTA INDIV. (%)	INDEMNIZ. EXPROPIAT. (Euros)
Suelo de la parcela afectado con destino a Jardín Público	154,40	196,82	30.389,00	100'00	30.389,00
TOTAL SIN 5% PREMIO DE AFECC.					30.389,00
TOTAL CON 5% PREMIO DE AFECC					31.908,45

TOTAL JUSTIPRECIO EXPROPIATORIO FINCA Nº 1

31.908,45 Euros

Se acompaña al Informe de Valoración emitido Plano Parcelario en que se localiza la finca. El título ostentado sobre la misma por la persona que aparece como sujeto de la expropiación está inscrito en el Registro de la Propiedad, según



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA JARDÍN DE LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES CON EMPLAZAMIENTO EN LA CALLE MAYOR Nº 100 JUNTO A LA IGLESIA PARROQUIAL

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

resulta de la certificación expedida por el Registro de la Propiedad de Moncada 2 a instancia del propio Ayuntamiento de Albalat dels Sorells. Se entienden las actuaciones con quien aparece como titular del inmueble según el Registro de la Propiedad, en virtud de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, sin perjuicio de la acreditación que en su momento debe exigirse del título de propiedad a los efectos del pago o consignación del justiprecio.

Se refiere la valoración a la fecha del mes de septiembre de 2018, de ultimación de los trabajos y entrega del Proyecto de Expropiación por parte de los técnicos redactores, en el entendimiento de que la exposición pública se acordará de forma inmediata, en términos que aseguren la correcta aplicación de lo dispuesto en el Art. 34.2.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (TRLSRU).

En Albalat del Sorells, 21 de septiembre de 2017.

Fdo: Alberto Llobell López
ABOGADO Nº 3443 DEL I.C.A.V.

Fdo: José Juan Ruipérez Pérez
ARQUITECTO Nº 4283 DEL C.O.A.C.V.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA JARDÍN DE LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES CON EMPLAZAMIENTO EN LA CALLE MAYOR N° 100 JUNTO A LA IGLESIA PARROQUIAL

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

DOCUMENTO IV: PLANOS

1.- SITUACIÓN

2.- PLANEAMIENTO VIGENTE

3.- PARCELARIO CATASTRAL

4.- MEDICIÓN DEL ÁMBITO DE EXPROPIACIÓN

En Valencia, a 21 de septiembre de 2018.

Fdo: Alberto Llobell López
ABOGADO N° 3443 DEL I.C.A.V.

Fdo: José Juan Ruipérez Pérez
ARQUITECTO N° 4283 DEL C.O.A.C.V.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA JARDÍN DE LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES CON EMPLAZAMIENTO EN LA CALLE MAYOR Nº 100 JUNTO A LA IGLESIA PARROQUIAL

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

ANEJOS

ANEJO Nº 1: CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MONCADA 2

ANEJO Nº 2: CERTIFICACIÓN CATASTRAL

ANEJO Nº 3: INFORME DE VALORACIÓN DE LOS TERRENOS A EXPROPIAR