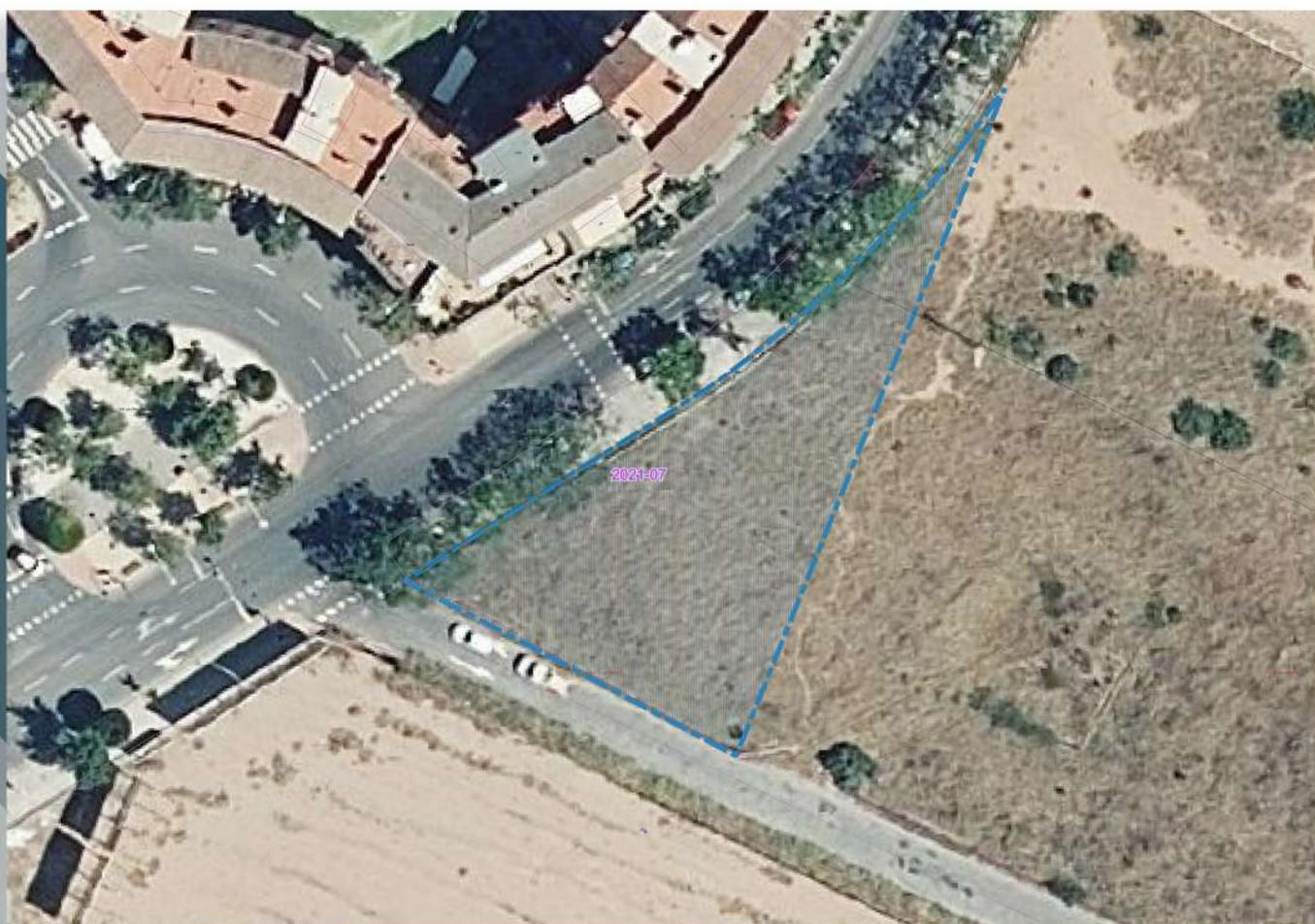


PROYECTO EXPROPIACIÓN FORZOSA

OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES RED VIARIA

URBANIZACIÓN PARQUE ALMALAFA
CASTELLÓ DE LA PLANA





ÍNDICE

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA	4
1. ANTECEDENTES.....	4
2. OBJETO Y CONTENIDO DEL PROYECTO.....	6
2.1 OBJETO.....	6
2.2 DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA Y NECESIDAD DE OCUPACIÓN.....	6
2.3 PROCEDIMIENTO.....	7
3. ÁMBITO Y DELIMITACIÓN	9
4. LEGISLACIÓN APLICABLE	11
II. RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS	12
1. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL	12
2. IDENTIFICACIÓN REGISTRAL	12
3. IDENTIFICACIÓN DE LOS TERRENOS A EXPROPIAR	13
4. IDENTIFICACIÓN DE OTROS BIENES Y DERECHOS.....	13
III. INFORMES DE VALORACIÓN.....	15
1. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN.....	15
1.1 SITUACIÓN DE LOS TERRENOS.....	15
1.2 EDIFICABILIDAD DE LOS TERRENOS.....	16
1.3 VALORACIÓN DE LOS TERRENOS EN SITUACIÓN DE SUELO URBANIZADO.....	17
2. OBTENCIÓN DE COMPONENTES DE LAS VALORACIONES.....	20
2.1 EDIFICABILIDAD.....	20
2.2 VALOR EN VENTA	20
2.3 COSTE DE CONSTRUCCIÓN.....	21
2.4 COEFICIENTE K	22
2.5 GASTOS DE URBANIZACIÓN	22
2.6 PRIMA DE RIESGO	22
2.7 TASA LIBRE DE RIESGO	22
2.8 VALOR DE REPERCUSIÓN	22
2.8.1 VALOR DE REPERCUSIÓN URBANIZADO.....	22
2.8.2 DEDUCCIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.....	23
2.8.3 VALOR UNITARIO DEDUCIENDO LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.....	23
3. VALORACIÓN SUELO	23
4. VALORACIÓN DE OTROS DERECHOS.....	24
5. PREMIO DE AFECCIÓN	24
6. VALORACIÓN DE LAS PARCELAS	24



IV. INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA.....	25
1. SUPERFICIE Y COORDENADAS.....	25
2. INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA.	25
3. JUSTIFICACIÓN DE LA TRAZABILIDAD DEL IVG.....	26
V. CONCLUSIONES	27
VI. HOJAS DE APRECIO INDIVIDUALIZADO DE CADA FINCA.....	29
VII. ANEXOS.....	32
1. ANEXO 1. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO AYUNTAMIENTO.....	33
2. ANEXO 2 – CONSULTAS DESCRIPTIVAS Y GRÁFICAS	34
3. ANEXO 3 – NOTAS SIMPLES	35
4. ANEXO 4 – ESTUDIO DE MERCADO	37
5. ANEXO 5 – COSTES DE CONSTRUCCIÓN	63
6. ANEXO 6 – COEFICIENTE K.....	72
7. ANEXO 7 – COSTES DE URBANIZACIÓN	76
8. ANEXO 8 – PRIMA DE RIESGO.....	80
9. ANEXO 9 – TASA LIBRE DE RIESGO.....	81
10. ANEXO 10 – VALOR OTROS DERECHOS	82
11. ANEXO 11 – INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA	83
VIII. PLANOS.....	94



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA OBTENCIÓN TERRENOS DOTACIONALES RED VIARIA



ACIR URBANISMO
MARÍA ÁNGELES CIRERA GARCÍA
ABOGADA COL. 2.657



ACANTO ESTUDIO
SUSANA BABILONI CHUST
ARQUITECTO COL. 12.787



I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

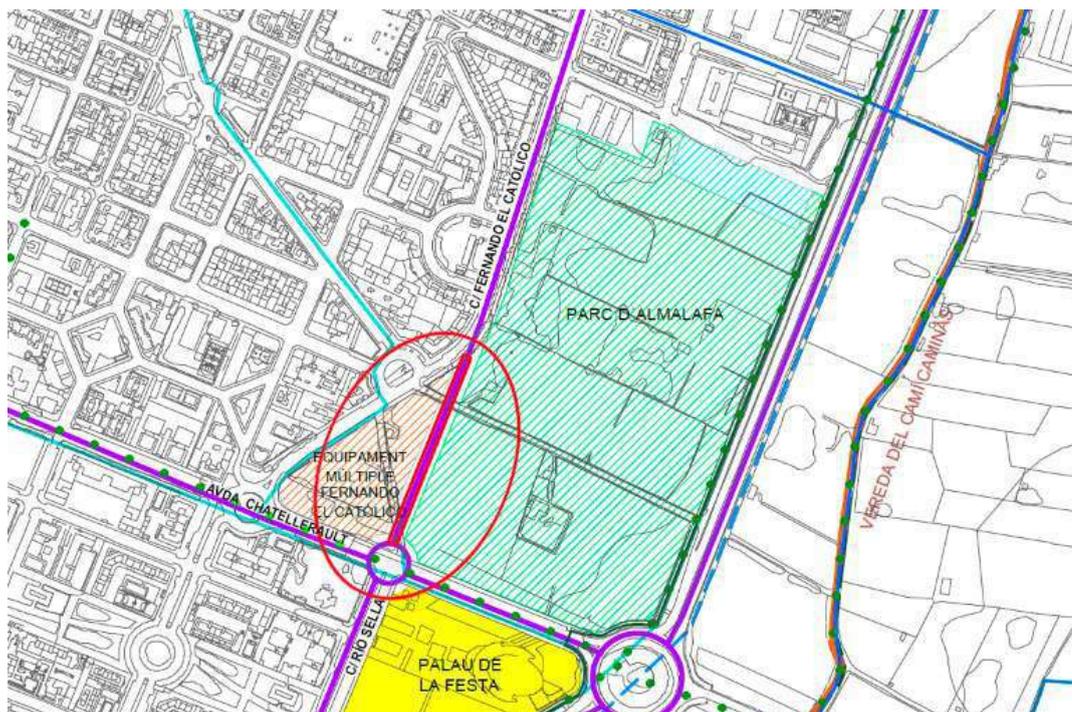
1. ANTECEDENTES.

El PLAN GENERAL ESTRUCTURAL de Castelló de la Plana -en adelante PGE-, fue aprobado definitivamente mediante resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, de fecha de 17 de diciembre de 2021 (BOP nº 153 de 23 de diciembre de 2021)

Entre sus determinaciones, y formando parte de la red viaria de carácter estructural, el PGE contempla la culminación de la C/ Fernando el Católico y su conexión con la red viaria ya existente, mediante la apertura de un nuevo tramo de vial que prolongará su trazado y conectará con la Avenida Chatellerault y la C/ Río Sella.

El vial previsto forma parte de la red Primaria y se integra en un ámbito de suelo calificado por el Planeamiento como EQUIPAMIENTO MÚLTIPLE FERNANDO EL CATÓLICO, configurado como una Zona dotacional de 16.926 m², cuya gestión queda adscrita al desarrollo de los sectores urbanísticos de Suelo Urbanizable residencial encuadrados dentro del BLOQUE B, correspondiente a sectores con una densidad edificatoria media y que, en la actualidad se encuentran pendientes de desarrollo urbanístico. El PGE establece para los sectores de dicho Bloque B un **APROVECHAMIENTO TIPO MEDIO** de **0,3288 ua/m²s** y un índice de edificabilidad bruta medio de 0,55 m²t/m²s.

La ubicación y emplazamiento del citado Equipamiento dotacional y del vial a que se ha hecho anterior referencia puede observarse en el detalle parcial del plano B.3 RED PRIMARIA SUR del PGE que se reproduce seguidamente:





Como puede observarse este vial queda situado intersticialmente entre la red primaria adscrita del citado Equipamiento múltiple y el PARQUE ALMALAFA que es una gran Zona Verde prevista en el planeamiento vigente como suelo dotacional público perteneciente a la Red Primaria de dotaciones, adscrita al ámbito del Sector de Suelo Urbanizable residencial SR-CENSAL.

A diferencia de lo que ocurre con los sectores a los que está adscrita la dotación del referido equipamiento múltiple, para los cuales, como ya se ha indicado, no existen previsiones inmediatas, el desarrollo urbanístico de Sector SR-CENSAL ha sido acometido recientemente por el Ayuntamiento de Castelló de la Plana, habiéndose aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establece la ordenación pormenorizada del mismo y fija las condiciones para su desarrollo, mediante Acuerdo plenario de fecha 31 de julio de 2025.

En coherencia con dicho desarrollo, y atendiendo al interés general y las necesidades dotacionales en esta parte del municipio, el Ayuntamiento de Castelló de la Plana, de conformidad con lo establecido en el artículo 113 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado mediante Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell -en adelante TRLOTUP-, está tramitando actualmente un Proyecto de Ocupación Directa destinado a la obtención de los terrenos dotacionales que integran la Fase I del citado Parque Almalafa.

La ejecución de la citada Fase requiere la adecuada urbanización del ámbito donde se ubica, por lo que deben mejorarse las condiciones de acceso a fin de conectar debidamente dicha dotación con la red de espacios públicos existentes, conforme las determinaciones del PGE.

Para ello se prevé anticipar la ejecución del nuevo vial previsto en el planeamiento por lo que se precisa obtener, por tanto, el terreno previsto como vial público en el planeamiento vigente, que queda situado intersticialmente entre la actual C/ Fernando el Católico y los terrenos de la Fase I Parque Almalafa, proporcionando acceso rodado perimetral al Parque Almalafa, mejorando la movilidad y completando la trama urbana de esta zona, lo que justifica la actuación expropiatoria del Ayuntamiento

Con dicha finalidad, se redacta el presente Proyecto de Expropiación Forzosa para obtención de los terrenos dotacionales "red viaria" necesarios para la ejecución de dicho tramo de vial que incluye tanto la determinación de los bienes y derechos afectados como su valoración y fijación del justiprecio preceptivo.



2. OBJETO Y CONTENIDO DEL PROYECTO

2.1 OBJETO.

El objeto del presente proyecto es la obtención de los terrenos calificados como Red Primaria Adscrita EQUIPAMIENTO MÚLTIPLE FERNANDO EL CATÓLICO que resultan necesarios para ejecución del tramo de vial de nueva creación, prolongación de C/ Fernando el Católico, previsto en el planeamiento vigente y respecto al cual no existen previsiones para su adquisición, mediante el desarrollo de los sectores urbanísticos a los que se halla adscrita dicha infraestructura viaria.

La totalidad de la superficie afectada por el presente proyecto se halla clasificada como Suelo Urbanizable y calificada como suelo dotacional destinado a red viaria y en parte como equipamiento y, actualmente, es de titularidad privada.

En atención a la necesidad pública de proceder a la urbanización del citado vial y teniendo en cuenta la falta de disponibilidad de los terrenos afectos a los que se ha hecho anterior referencia, por el Ayuntamiento de Castelló de la Plana se procede a formular el presente PROYECTO DE EXPROPIACIÓN.

El Ayuntamiento de Castelló de la Plana actúa en su doble condición de Administración actuante, como titular de la potestad para ocupar derechos y bienes en virtud de su utilidad pública, y beneficiaria de los terrenos afectados por la expropiación.

2.2 DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA Y NECESIDAD DE OCUPACIÓN

El artículo 108 TRLOTUP establece que la aprobación de los planes y programas de actuación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y los derechos correspondientes.

La aprobación del Plan General Estructural, cuya fecha ha sido referida en apartados anteriores del presente documento, lleva implícita la declaración de utilidad pública e interés social, así como la declaración de necesidad de ocupación de los bienes y derechos, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, conforme establecen los artículos 42.2 del TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre -en adelante TRLSRU-, y el ya citado artículo 108 TRLOTUP.



2.3 PROCEDIMIENTO

Conforme se ha indicado anteriormente, la expropiación es un mecanismo previsto en la legislación urbanística que permite a la Administración actuante obtener terrenos destinados por el planeamiento a dotaciones públicas.

La obtención de este suelo se llevará a cabo de acuerdo con las previsiones del artículo 111 TRLOTUP que expresamente prevé la posibilidad de acometer la expropiación de acuerdo con el procedimiento de tasación conjunta.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 112.1 TRLOTUP, el Proyecto de expropiación consta de Memoria que contiene la documentación referente a:

- a) **Determinación del ámbito expropiable** con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, parcela, polígono, superficie afectada y linderos, así como la naturaleza de las afecciones causadas (expropiación, ocupación temporal, servidumbres etc.) estrictamente necesarias para la correcta ejecución del futuro vial público.

Asimismo, se incluye la documentación gráfica del proyecto y el resto de documentación necesaria para la debida coordinación de Catastro y Registro de la Propiedad, como listado de coordenadas de los vértices (GML) e informes de validación gráfica catastral.

- b) **Criterios de valoración. 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, de acuerdo con la legislación vigente en materia de valoraciones, con inclusión de la valoración de los diferentes elementos o conceptos que la integran.

El procedimiento de expropiación se ajustará a las reglas previstas en los apartados 2 a 8 del citado artículo 112 TRLOTUP en los cuales se establecen los siguientes trámites y actuaciones:

*2. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será **expuesto al público por término de un mes** para que las personas que puedan resultar interesadas formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.*



3. Los errores no denunciados y justificados en este momento, una vez aprobado el expediente expropiatorio, no darán lugar a su nulidad ni a la reposición de actuaciones, conservando, no obstante, las personas interesadas su derecho a ser indemnizados, cuando proceda.

4. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.

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

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 en 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.

Asimismo, deberá tenerse en consideración que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.2.b) TRLSRU, **tratándose de un proyecto de expropiación que sigue el procedimiento de tasación conjunta, las valoraciones y tasaciones** contenidas en el presente proyecto, en relación con el suelo, instalaciones, construcciones, edificaciones y demás derechos constituidos sobre o en relación con ellos, **se entienden referidas al momento de exposición al público del presente proyecto.**

3. ÁMBITO Y DELIMITACIÓN

El ámbito objeto de expropiación es una pequeña superficie de suelo dotacional que forma parte del Equipamiento múltiple Fernando el Católico e incluye también la superficie destinada a vial, según el planeamiento vigente:

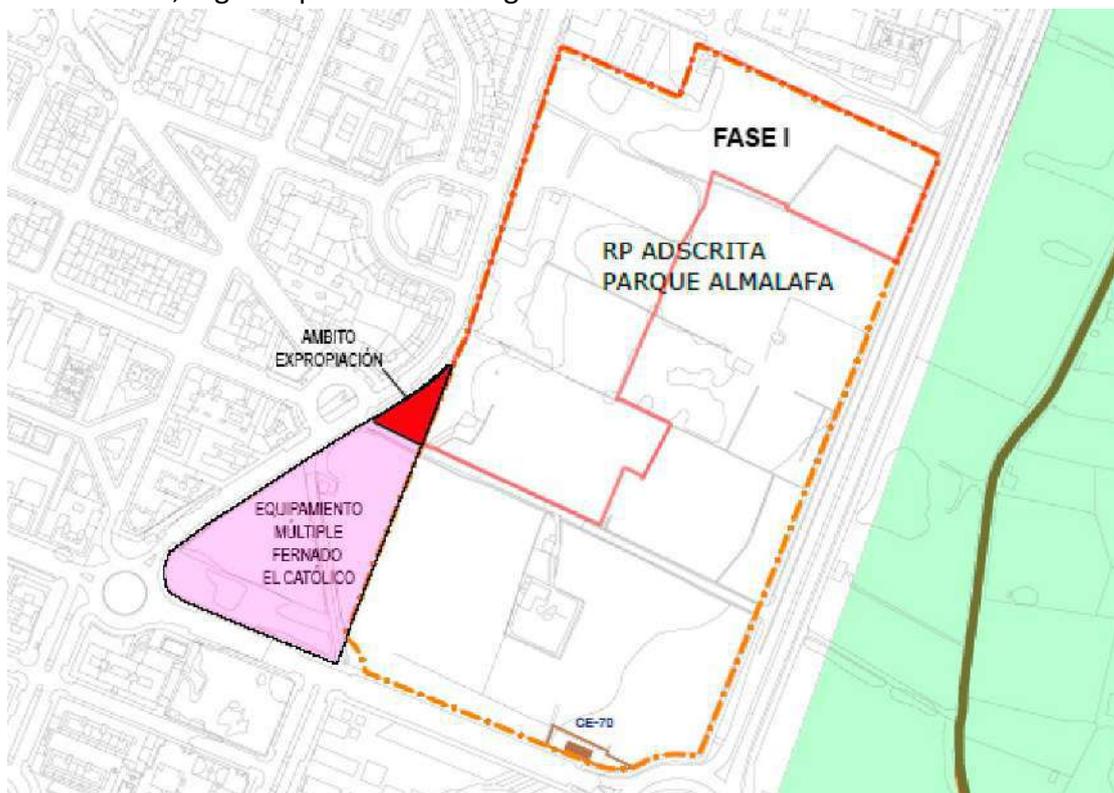


Imagen 1.- Ámbito del Proyecto de Expropiación

Como se observa en la imagen, el ámbito expropiatorio no abarca la totalidad del citado equipamiento múltiple, sino únicamente una pequeña parte del mismo, grafiada en color rojo, que corresponde a una porción de terreno ubicada entre el Camí d'Almalafa y la C/ Fernando el Católico, afectando tan sólo parcialmente a dos parcelas catastrales de titularidad privada, con una total superficie de 1.134,87 m², según reciente medición:

REF. CATASTRAL	SUPERFICIE
12900A153000230000HP	89,93 m ²
12900A153000240000HL	1.044,94 m ²
TOTAL	1.134,87 m²

Las parcelas citadas resultan también afectadas por el Proyecto de Ocupación Directa del Parque Almalafa, Fase I, en tramitación, por lo que la parte afectada por el proyecto expropiatorio constituye tan sólo una porción de las mismas, habiéndose optado por la expropiación del resto no afectado por la ocupación directa a los efectos de no dejar restos inprovechables o de escasa rentabilidad urbanística para las personas propietarias.

La delimitación del ámbito de la Fase I es la siguiente:

- **Norte y Oeste:** C/ Fernando el Católico.
- **Sur:** Camí d'Almalafa
- **Este:** Zona Verde del Parque Almalafa. Fase I.

Como puede comprobarse gráficamente en la documentación anexa (Fichas Individualizadas y fotografías aéreas de la zona) los terrenos se caracterizan por ser, de forma mayoritaria, eriales improductivos, en estado de abandono, con presencia de vegetación tipo matorral.

En las imágenes siguientes y en los planos PLANO 1. SITUACIÓN y PLANO 2 EMPLAZAMIENTO se puede observar gráficamente el ámbito.



Imagen 2.- Ámbito de actuación sobre fotografía aérea



Imagen 3.- vista aérea del ámbito



4. LEGISLACIÓN APLICABLE

El Proyecto de Expropiación Forzosa se redacta al amparo de lo dispuesto en los textos legales y reglamentarios citados a continuación:

- 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]
(TEXTO CONSOLIDADO: 25 DE MAYO DE 2023)
- REAL DECRETO 1492/2011, DE 24 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO, [RVLS]
(TEXTO CONSOLIDADO 3 DE FEBRERO DE 2022)
- DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, DE 18 DE JUNIO, DEL CONSELL DE APROBACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE [TRLOTUP]
(TEXTO CONSOLIDADO: 16 DE ABRIL DE 2025)
- LEY DE 16 DE DICIEMBRE DE 1954 SOBRE EXPROPIACIÓN FORZOSA [LEF]
(TEXTO CONSOLIDADO: 31 DE OCTUBRE DE 2015)
- DECRETO DE 26 DE ABRIL DE 1957 POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA LEY DE EXPROPIACIÓN FORZOSA. [RLEF]
(TEXTO CONSOLIDADO: 6 DE NOVIEMBRE DE 1999)
- PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO DE CASTELLÓ DE LA PLANA [PGE].
- PLAN ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL MUNICIPIO DE CASTELLÓ DE LA PLANA (POP)

Además, tendremos presente:

- RD 1020/1993 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN Y EL CUADRO MARCO DE VALORES DEL SUELO Y DE LAS CONSTRUCCIONES PARA DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA (RD1020)
- ORDEN ECO/805/2003, DE 27 DE MARZO, SOBRE NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS (ECO).

Los textos legales y reglamentarios, antes referenciados, incluyen las modificaciones aprobadas desde la fecha de su entrada en vigor.



II. RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS

Los terrenos a expropiar se corresponden con parte de las fincas registrales 252 y 33343 del Registro de la Propiedad nº 2 de Castelló de la Plana.

La identificación de los inmuebles es la siguiente:

1. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

1.1 INMUEBLE	Referencia Catastral	Sup. suelo	Sup. construida	Uso	Año construcción
Parcelas	12900A153000230000HP	3.064 m ²	-- m ²	Agrario	--
	12900A153000240000HL	7.257 m ²	-- m ²	Agrario	--

TABLA 1. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL INMUEBLES

En el **ANEXO 2** figuran las Consultas descriptivas y gráficas de las parcelas.

2. IDENTIFICACIÓN REGISTRAL

Finca registral 252.

Propietario

Superficie actual registral: 6.211 m² de suelo.

Inscripción Inscrita en el Registro de la Propiedad de Castelló de la Plana 2 al Tomo 1288, Libro 1288 y Folio 27, con CRU 12011000002340.

Linderos

- Norte: Porción adjudicada a Jaime Luis Ripollés Tirado y finca de José Fibla.
- Sur: Dolores Gimeno, camino de Almalafa y Vicenta Viciano.
- Este: Porción adjudicada a Miguel Ripollés Tirado y Vicenta Viciano
- Oeste: Porción adjudicada a Antonio Ripollés Tirado y Dolores Gimeno.

Correspondencia catastral: Esta finca se corresponde con las referencias catastrales 12900A153000230000HP y 12900A153000220000HQ

**Finca registral 33343.**

<i>Propietario</i>	
<i>Superficie actual registral:</i>	6.993,39 m ² de suelo.
<i>Inscripción</i>	Inscrita en el Registro de la Propiedad de Castelló de la Plana 2 al Tomo 341, Libro 341 y Folio 147, con CRU 12011000639560.
<i>Linderos</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Norte: Herederos de Jaime Bellver, Antonio Ripollés y otros. • Sur: Camino San José. • Este: Herederos de Silvestre Viciano. • Oeste: Fernando el Católico.
<i>Correspondencia catastral:</i>	Esta parcela se corresponde con la referencia catastral 12900A153000240000HL

3. IDENTIFICACIÓN DE LOS TERRENOS A EXPROPIAR

De acuerdo con lo indicado anteriormente la expropiación sólo afectará a una porción de la superficie, concretamente a la parte suroeste de las parcelas, pudiéndose observar las superficies afectadas en la tabla 2.

<i>Inmueble</i>	<i>Referencia Catastral</i>	<i>Superficie</i>	
		<i>Catastral</i>	<i>Afectada</i>
Parcelas	12900A153000230000HP	3.064 m ²	89,93 m ²
	12900A153000240000HL	7.257 m ²	1.044,94 m ²
Total		10.321 m²	1.134,87 m²

TABLA 2. SUPERFICIES.

La superficie afectada por el Proyecto de Expropiación Forzosa se corresponde con los respectivos restos de finca matriz de las reseñadas parcelas, resultantes de las segregaciones practicadas sobre ellas con motivo del PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA PARA OBTENCIÓN DE TERRENOS FASE I DEL PARQUE ALMALAFA / RP ADSCRITA-SECTOR SR-CENSAL de Castelló de la Plana, que se tramita simultáneamente, por lo que dichas fincas resultan afectadas en su totalidad por ambos proyectos.

En el **ANEXO 3** figura nota simple de las parcelas.

4. IDENTIFICACIÓN DE OTROS BIENES Y DERECHOS.

Dentro del ámbito de la zona a expropiar sólo existe una valla de límite de propiedad en la parcela 2 que se deba indemnizar.

El reguero que recorre parte de la parcela está en una situación de ruina, además de tener ya cumplida la vida útil que indica el Anexo III del RVLS.



Por otra parte, la valla perimetral recayente a la calle Fernando el Católico, según comunicación municipal, es de su propiedad, pues se realizó formando parte de la urbanización de la citada calle.

No existen elementos arbóreos en el ámbito que deban indemnizarse.



III. INFORMES DE VALORACIÓN

1. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN

1.1 SITUACIÓN DE LOS TERRENOS.

De acuerdo con el artículo 34 TRLSRU, a efectos de la fijación del justiprecio en la expropiación, los terrenos se valoran en función de la situación real de los mismos, definiendo ésta dos situaciones básicas del suelo, suelo rural o suelo urbanizado.

El artículo 21 de la misma nos indica las características de cada una de las situaciones de los terrenos.

ARTÍCULO 21 SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO

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.

Por otra parte, los terrenos a expropiar se encuentran dentro de un ámbito urbanístico en el que deberá existir un régimen de beneficios y cargas cuando se gestione el mismo, y el artículo 40 de la misma ley nos determina como valorar el suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, indicando:

ARTÍCULO 40. VALORACIÓN DEL SUELO EN RÉGIMEN DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

En base a lo anterior entendemos que nuestros terrenos deben valorarse como si estuvieran en situación básica de suelo urbanizado.

1.2 EDIFICABILIDAD DE LOS TERRENOS.

Como hemos indicado anteriormente, los terrenos están incluidos en un suelo calificado por el planeamiento como EQUIPAMIENTO MÚLTIPLE FERNANDO EL CATÓLICO, cuya gestión queda adscrita al desarrollo de los sectores urbanísticos de Suelo Urbanizable residencial incluidos dentro del denominado **Bloque B** de los contemplados en las normas urbanísticas del PGE de Castelló de la Plana.

Estos ámbitos urbanísticos sectores no tienen definida una edificabilidad determinada, y para los cuales el PGE, en su artículo 11.3.5 de sus normas urbanísticas, establece una horquilla de edificabilidades que oscilan entre un IEB máximo de 0,70 m²t/m²s y un IEB mínimo de 0,40 m²t/m²s, con un IEB medio de 0,55 m²t/m²s.

El aprovechamiento tipo de dichos sectores urbanísticos oscila entre 0,3749 m²tuc/m²s y 0,2884 m²tuc/m²s, con un **APROVECHAMIENTO TIPO MEDIO DE 0,3288 m²tuc/m²s.**



1.3 VALORACIÓN DE LOS TERRENOS EN SITUACIÓN DE SUELO URBANIZADO.

La valoración de estos terrenos lo realizaremos de acuerdo con el artículo 37 TRLSRU, que dispone:

ARTÍCULO 37 VALORACIÓN EN EL SUELO URBANIZADO

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.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación... (No es el caso).

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

En relación con este último punto, la ordenación no indica otros usos, por lo que solamente actuaremos sobre el indicado en la normativa urbanística del ámbito donde se ubica la parcela.

Por su parte el RVLS nos indica las expresiones a utilizar en el caso de la valoración del suelo urbanizado, así en su artículo 22 se indica:

ARTÍCULO 22 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:



$$VS = \sum E_i * VRS_i \quad [1]$$

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:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc \quad [2]$$

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 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = VS - G * (1 + TLR + PR) \quad [3]$$

Siendo:

V_{So} = 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



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.

Por lo tanto, para la valoración de las parcelas debemos obtener:

1. EDIFICABILIDAD
2. VALOR EN VENTA DEL USO CONSIDERADO
3. COSTE DE CONSTRUCCIÓN DEL USO CONSIDERADO
4. COEFICIENTE K
5. GATOS DE URBANIZACIÓN
6. PRIMA DE RIESGO
7. TASA LIBRE DE RIESGO

2. OBTENCIÓN DE COMPONENTES DE LAS VALORACIONES

2.1 EDIFICABILIDAD

De acuerdo con lo indicado en el punto III. 1. El aprovechamiento tipo medio de los sectores antes indicados es de **0,3288 m²tuc/m²s**.

Como hemos indicado, dichos sectores están pendientes de desarrollo urbanístico.

Sin embargo, el SR-Censal, sector contiguo a los terrenos objeto de este proyecto, se ha aprobado en fecha 31 de julio de 2025 y de la horquilla de aprovechamiento posible que le permitía el PGE ha optado por el aprovechamiento medio, por ello, siguiendo este mismo criterio, adoptaremos como aprovechamiento del ámbito también el medio permitido en los sectores, es decir de **0,3288 m²tuc/m²s**, por lo que el aprovechamiento subjetivo será de **0,2959 m²tuc/m²s**.

2.2 VALOR EN VENTA

Si bien las determinaciones urbanísticas del ámbito de actuación de este proyecto se corresponden con los sectores de suelo urbanizable indicadas en los puntos anteriores, el valor de mercado se corresponde con la localización del bien.



En nuestro caso entendemos que el valor del ámbito está influenciado por tres zonas de distintas características, como son una zona de casco consolidado de tipología manzana cerrada, una zona, también consolidada, de edificación abierta (Peri XVIII) y, finalmente, una zona de expansión de tipología abierta, pero de mayor calidad en la construcción, como es el polígono de Censal.

A la vista de lo anterior, y para obtener un valor homogéneo, se han realizado tres estudios de mercado, cuyo análisis se puede observar en el **ANEXO 4**, para obtener el valor medio en venta más probable de la zona, en fecha de referencia de la valoración valor medio de venta de cada zona.

Los valores obtenidos han sido:

- Zona Censal: **2.045,51 €/m²c.**
- Zona Peri XVIII: **1.618,28 €/m²c.**
- Zona casco: **1.360,51 €/m²c.**

Se consideran estos importes como valor del uso característico.

2.3 COSTE DE CONSTRUCCIÓN

En este caso estamos en la misma situación del caso anterior, con diferentes tipología y calidades en cada una de las zonas.

Por ello hemos analizado el coste de construcción de cada una de ellas, de acuerdo con sus características y su calidad, de forma que exista un vínculo homogéneo entre el valor medio probable de venta y su coste de construcción:

El coste de construcción estimado es el siguiente:

PEM

- Zona Censal: **884,74 €/m²c.**
- Zona Peri XVIII: **801,00 €/m²c.**
- Zona casco: **675,00 €/m²c.**

PEC

- Zona Censal: **1.172,64 €/m²c.**
- Zona Peri XVIII: **1.061,65 €/m²c.**
- Zona casco: **894,65 €/m²c.**

En el **ANEXO 5** figura la obtención de los mismos.



2.4 COEFICIENTE K

El RVLS, como se ha indicado anteriormente, propone inicialmente el coeficiente de 1,40, si bien también indica que se puede aumentar o disminuir en función de la dinámica del mercado y otras circunstancias.

En nuestro caso el valor de k obtenido es:

- Zona Censal: **1.36.**
- Zona Peri XVIII: **1.35.**
- Zona casco: **1,34.**

El cálculo se puede observar en el **ANEXO 6.**

2.5 GASTOS DE URBANIZACIÓN

Para los gastos de urbanización, utilizaremos los estándares básicos del Anexo IV del TRLOTUP, adoptando un valor de coste de urbanización de **89,66 €/m²c**, obtenido de acuerdo con los valores y criterios que figuran en el **ANEXO 7**

2.6 PRIMA DE RIESGO

Para la prima de riesgo adoptaremos la que se indica en el Anexo IV del RVLS para el uso mayoritario. En nuestro caso residencial y cuyo valor es **8,00%**. En el **ANEXO 8** figura la tabla de primas de riesgo del anexo IV del citado Real Decreto.

2.7 TASA LIBRE DE RIESGO

Para la tasa libre de riesgo que se indica en el artículo 22 del RVLS se adoptará la última publicada en fecha de la redacción de este proyecto cuyo valor era **de 2,524%**. En el **ANEXO 9** figura la publicación en BOE de dicha tasa libre de riesgo.

2.8 VALOR DE REPERCUSIÓN

La aplicación de los valores anteriores a las fórmulas [1], [2] y [3] nos permitirá obtener el valor unitario del suelo a efectos de la valoración para la expropiación de los terrenos.

2.8.1 VALOR DE REPERCUSIÓN URBANIZADO.

Aplicando la fórmula [2] obtendremos el valor de repercusión urbanizado de cada zona. Así pues, tenemos:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc \quad [2]$$

Zona Censal.

$$VRS = \frac{2.045,51}{1,36} - 1.172,63 = 331,42€/m^2c$$



Zona Peri XVIII.

$$VRS = \frac{1.618,28}{1,35} - 1.061,65 = \mathbf{137,07 \text{ €/m}^2c}$$

Zona casco.

$$VRS = \frac{1.360,51}{1,34} - 894,65 = \mathbf{120,66 \text{ €/m}^2c}$$

Para obtener el valor del suelo del ámbito objeto de explotación, aplicaremos la media aritmética de los valores obtenidos, así pues, tenemos:

$$V_s = \frac{331,44 + 137,07 + 120,66}{3} = 196,38 \text{ €/m}^2c$$

Consideramos, pues, como valor de repercusión de la zona **196,38 €/m²c**

2.8.2 DEDUCCIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.

Aplicando la fórmula [3] obtendremos el valor de repercusión deduciendo los costes de urbanización. Así pues, tenemos:

$$VSo = VS - G * (1 + TLR + PR) \quad [3]$$

$$VSo = 196,38 - 89,66 * (1 + 0,02524 + 0,080) = \mathbf{97,28 \text{ €/m}^2c} \quad [3]$$

2.8.3 VALOR UNITARIO DEDUCIENDO LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.

Una vez deducido los costes de urbanización del valor de repercusión, aplicando la fórmula [1] obtendremos el valor del suelo unitario. Así pues, tenemos:

$$VS = \sum E_i * VRS_i \quad [1]$$

$$VS = 0,2959 * 97,28 = \mathbf{28,79 \text{ €/m}^2s} \quad [1]$$

3. VALORACIÓN SUELO

La aplicación de los valores obtenidos en los puntos anteriores nos permitirá determinar el justiprecio y el premio de afección a abonar. El resultado de todo ello se puede observar en la tabla adjunta.

VALORACIÓN DEL SUELO DE LAS PARCELAS

<i>Parcela</i>	<i>Medición (m²s)</i>	<i>V. Unitario (€/m²s)</i>	<i>Total (€)</i>
12900A153000230000HP	89,93	28,79	2.589,08
12900A153000240000HL	1.044,94	28,79	30.083,82
TOTAL	1.134,88		32.672,91

TABLA 3. VALORACIÓN DEL SUELO.



4. VALORACIÓN DE OTROS DERECHOS

Actualmente en la parcela 12900A153000240000HL figura un muro de límite de parcela compuesto de murete de mampostería sobre la que hay una valla de simple torsión.

Se estima un VRN de 10,52 €/m.

El valor de reemplazamiento neto del derecho se puede observar en la tabla siguiente:

<i>Elemento</i>	<i>VRB</i>	<i>% Vida útil</i>	<i>Estado Conservación</i>		<i>VRN</i>	<i>Medida</i>	<i>Valor</i>	
V-2 – Murete con valla simple torsión	44,19 €/m	80,00%	0,28	R	0,85	10,52 €/m	37,53 m	394,70 €

TABLA 4. VALORACIÓN DE OTROS DERECHOS

En el **ANEXO 10** figura la descripción y el cálculo de sus valores.

5. PREMIO DE AFECCIÓN

Además del justiprecio se deberá abonar un 5% como premio de afección, tal como dispone el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 47

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 por 100 como premio de afección.

6. VALORACIÓN DE LAS PARCELAS

La aplicación de los valores obtenidos en los puntos anteriores nos permitirá determinar el justiprecio y el premio de afección a abonar. El resultado de todo ello se puede observar en la tabla adjunta.

VALORACIÓN EXPROPIACIÓN PARCELAS

<i>Parcela</i>	<i>Medición</i>		<i>Valoración elementos</i>			<i>Premio de afección (5%)</i>	<i>Total</i>
	<i>Suelo (m²)</i>	<i>V-2 (m)</i>	<i>Suelo</i>	<i>V-2</i>	<i>Subtotal</i>		
12900A153000230000HP	89,93	0,00	2.589,08	0,00	2.589,08	129,45	2.718,53
12900A153000240000HL	1.044,94	37,53	30.083,82	394,82	30.478,64	1.523,93	32.002,57
TOTAL	1.134,88		32.673,25	394,82	33.068,06	1.653,38	34.721,11

TABLA 5. VALORACIÓN DE LAS PARCELAS

En el punto VI de este informe figura la hoja de aprecio correspondiente a las parcelas.



IV. INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

1. SUPERFICIE Y COORDENADAS.

Según los requisitos que ha de cumplir la descripción técnica así como la Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa de las fincas que se aporten al Registro de la Propiedad descritos en la Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro Inmobiliario, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre Catastro y los Registros de la Propiedad, la Representación Gráfica Alternativa habrá de estar representada sobre la cartografía catastral y a su vez, respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, siendo necesario precisar las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que figure en la cartografía catastral, si bien mediante la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad se admite un margen de tolerancia en la RGGa.

En consecuencia a lo anterior, y en cumplimiento de dicha norma, para la obtención de las coordenadas georreferenciadas, se ha adoptado la cartografía catastral y se ha trabajado sobre ella.

Como se modifican, tanto superficies como morfología de las parcelas originales, ha sido necesaria realizar una Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa.

Así mismo, durante todo el trabajo se ha mantenido el sistema de referencia ETRS89, el sistema de proyección UTM y el Huso 30.

Las coordenadas y superficies obtenidas se pueden consultar en los GML anexos al presente informe.

2. INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA.

Una vez se han obtenido las coordenadas de las parcelas resultantes, se procede a la generación de los archivos GML, así como a la Validación Gráfica Alternativa en la Sede Electrónica del Catastro de la Representación Gráfica Alternativa de las parcelas catastrales afectadas.



Este informe de Validación Gráfica Alternativa presenta como resultado de la valoración **Positivo**.

RESULTADO DE LA VALIDACIÓN

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: TD3ZZZ00XJDR8195 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)

Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Dicho informe presenta el siguiente **CSV: TD3ZZZ00XJDR8195** pudiendo ser descargado desde la Sede Electrónica del Catastro.

En el **ANEXO 11** figura el informe de validación gráfica

3. JUSTIFICACIÓN DE LA TRAZABILIDAD DEL IVG

Para la concreción del proyecto de expropiación se ha utilizado el levantamiento topográfico facilitado por el Ayuntamiento de Castelló de la Plana, que se acompaña como ANEXO I, al presente documento.

Dicho levantamiento no coincidía exactamente con la cartografía catastral, por lo que han existido pequeñas zonas en las que se ha tenido que ajustar.

Respecto a la parcela original 12900A15300023, la discrepancia entre la cartografía catastral y el levantamiento topográfico consiste en que éste último no alcanza el límite del primero, por lo que, dando por correctas, como no puede ser de otro modo, las alineaciones que figuran en el levantamiento topográfico facilitado por el Ayuntamiento se han ajustado dichas alineaciones, solucionado mediante el archivo 12-vial.gml.

Por otra parte, ha debido ajustarse la delimitación de la parcela con las colindantes 12900A15300022 y 12900A15300024.



Es de reseñar, como se ha indicado en el punto II de este informe, que las parcelas 12900A15300022 y 12900A15300023 forman parte de la misma finca registral y por tanto del mismo propietario.

En relación con la parcela original 12900A15300024, la discrepancia básicamente ha consistido en unas zonas localizadas en los viales, así tenemos un área en el Vial Fernando el Católico en la que se no alcanza el límite catastral, solucionado mediante los archivos 13-vial-1.gml, 13-vial-2.gml y 13-vial-3.gml, y otra zona en la que se sobrepasa dicho límite catastral, accediendo al supuesto vial público aparente, que como hemos visto, no es vial público, y que se resuelve mediante el archivo vial_calle-2.gml.

En el caso del vial Cm san José, codificado como 9002 por parte de la Dirección General del Catastro y del vial interior codificado como 9003 por dicha entidad, la delimitación catastral de los mismos no es correcta, por lo que se procede a su ajuste mediante los archivos 9002_20250711.gml y 9003.gml respectivamente, obtenidos en base al **levantamiento topográfico facilitado por el Ayuntamiento.**

Además de lo relativo a los viales, se ha adaptado la morfología de las parcelas 12900A15300022, 12900A15300023 y 12900A15300024 entre ellas en base al citado levantamiento topográfico.

Como se observa en el IVG, se ha mantenido el criterio de topología cerrada, obteniéndose un IVG positivo.

V. CONCLUSIONES

A la vista de lo anterior, el técnico que suscribe el presente informe concluye:

1. Se han aplicado las directrices del RDL 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, así como el RD 1492/2011 por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo
2. Para la valoración del suelo urbanizado se ha utilizado el método residual estático siguiendo los criterios del RD 1492/2011.
3. Para la obtención del valor del suelo del ámbito se ha optado por la obtención del valor probable de mercado de las diferentes zonas urbanísticas colindantes en él, obteniendo dichos valores del suelo en base a las características constructivas propias de cada una de las zonas, aplicando el método residual estático.



El valor para indemnizar a la parcela **12900A153000230000HP** es:

- a. Por expropiación de superficie de parcela: **2.589,08 € (DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON OCHO CÉNTIMOS)**
- b. Por premio de afección: **129,45 € (CIENTO VEINTINUEVE EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS)**
- c. Total: **2.718,53 € (DOS MIL SETECIENTOS DIECIOCHO EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS)**

El valor para indemnizar a la parcela **12900A153000240000HL** es:

- a. Por expropiación superficie de parcela: **30.083,82 € (TREINTA MIL OCHENTA Y TRES EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS)**
- b. Por demolición de valla existente: **394,82 € (TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS)**
- c. Por premio de afección: **1.523,93 € (MIL QUINIENTOS VEINTITRES EUROS CON NOVENYA Y TRES CÉNTIMOS)**
- d. Total: **32.002,57 € (TREINTA Y DOS MIL DOS EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS)**

Este es nuestro criterio, de acuerdo con nuestro leal saber y entender y salvo mejor peritación.

Este informe consta de 28 páginas, 2 hojas de aprecio, 11 anexos y 7 planos.

Castelló de la Plana, 1 de septiembre de 2025



VI. HOJAS DE APRECIO INDIVIDUALIZADO DE CADA FINCA

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
HOJA DE APRECIO****PARCELA** 12**DATOS DE LA PROPIEDAD**

PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN

DATOS REGISTRALES (Registro nº 2 - Castellón)

FINCA	252	SUPERFICIE	6.211,00
TOMO- LIBRO- FOLIO	1288 - 1288 - 27		

DATOS CATASTRALES

REFERENCIA CATASTRAL	12900A15300023
SUPERFICIE (m ²)	3.064

LOCALIZACIÓN**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA**

Parcela de naturaleza rústica sin cultivos, cuya zona a expropiar linda con la calle Fernando el Católico y el camino San José, formando parte de la red viaria de carácter estructural e integrada en el ámbito de Equipamiento Múltiple Fernando el Católico.

VALORACIONES**SUELO**

SUPERFICIE	PRECIO	VALOR (€)
89,93 m ² s	28,79 €/m ² s	2.589,08

CONSTRUCCIONES (Para el valor unitario véase el Anexo 12 del Informe)

DESCRIPCIÓN	MEDIDA	PRECIO	VALOR (€)
TOTAL CONSTRUCCIONES			0,00

PARCELA

VALOR DEL SUELO	2.589,08
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	0,00
VALOR PARCELA	2.589,08
PREMIO DE AFECCIÓN 5%	129,45
TOTAL VALOR DE EXPROPIACIÓN	2.718,53

OBSERVACIONES

Finca registral con dos parcelas catastrales (12900A15300022 y 12900A15300023)

Esta finca tiene una servidumbre de entrada de carro a favor de la finca 254 del registro de la propiedad nº 2 de castellón, según consta en los datos del Registro.

La superficie expropiada es resto de finca matriz tras la segregación practicada con motivo del Proyecto de Ocupación Directa para obtención de terrenos FASE I del Parque Almalafa / Red Primaria Adscrita al Sector Sr-Censal de Castelló De La Plana, que se tramita simultáneamente al presente Proyecto de Expropiación, resultando afectada en su totalidad por ambos proyectos.

Los datos de identificación de los titulares se han omitido en cumplimiento de la "Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales"



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
HOJA DE APRECIO

PARCELA

13

DATOS DE LA PROPIEDAD

PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN

DATOS REGISTRALES (Registro nº 2 - Castellón)

FINCA	33343	SUPERFICIE	6.993,39
TOMO- LIBRO- FOLIO	341 - 341 - 147		

DATOS CATASTRALES

REFERENCIA CATASTRAL	12900A15300024
SUPERFICIE (m ²)	7.257

LOCALIZACIÓN**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA**

Parcela de naturaleza rústica sin cultivos, cuya zona a expropiar linda con la calle Fernando el Católico, formando parte de la red viaria de carácter estructural e integrada en el ámbito de Equipamiento Múltiple Fernando el Católico.

VALORACIONES**SUELO**

SUPERFICIE	PRECIO	VALOR (€)
1.044,94 m ² s	28,79 €/m ² s	30.083,82

CONSTRUCCIONES (Para el valor unitario véase el Anexo 12 del informe)

DESCRIPCIÓN	MEDIDA	PRECIO (VRN)	VALOR (€)
V-2 - Murete con valla simple torsión	37,53 m	10,52 €/m	394,82

TOTAL CONSTRUCCIONES 394,82

PARCELA

VALOR DEL SUELO	30.083,82
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	394,82
VALOR PARCELA	30.478,64
PREMIO DE AFECCIÓN 5%	1.523,93
TOTAL VALOR DE EXPROPIACION	32.002,57

OBSERVACIONES

La superficie expropiada es resto de finca matriz tras la segregación practicada con motivo del Proyecto de Ocupación Directa para obtención de terrenos FASE I del Parque Almalafa / Red Primaria Adscrita al Sector Sr-Censal de Castelló De La Plana, que se tramita simultáneamente al presente Proyecto de Expropiación, resultando afectada en su totalidad por ambos proyectos.

Los datos de identificación de los titulares se han omitido en cumplimiento de la "Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales"



VII. ANEXOS

1. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
2. CONSULTAS DESCRIPTIVAS Y GRÁFICAS
3. CERTIFICACIONES REGISTRALES. Notas Simples
4. ESTUDIO DE MERCADO
5. COSTE DE CONSTRUCCIÓN
6. COEFICIENTE K
7. COSTES DE URBANIZACIÓN
8. PRIMA DE RIESGO
9. TASA LIBRE DE RIESGO
10. VALORACIÓN DE OTROS DERECHOS
11. INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA



1. ANEXO 1. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO



ORGANIZACION



UBICACION



ESCALA	Nº PLANO
1/1800	P1
FECHA	
NOVIEMBRE_2024	
FICHERO	
LEV_TOPO_CENSAL	



2. ANEXO 2 – CONSULTAS DESCRIPTIVAS Y GRÁFICAS

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 12900A153000230000HP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL PL NUMERO 153 23[R] Suelo Poligono 153 Parcela 23
ALMALAFA. 12100 CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadio	02	3.064

PARCELA

Superficie gráfica: 3.064 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 12900A153000240000HL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL PL NUMERO 153 24[R] Suelo Poligono 153 Parcela 24
ALMALAFA. 12100 CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	NR Agrios regadio	02	6.905
b	I-Improductiva	00	352

PARCELA

Superficie gráfica: 7.257 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



3. ANEXO 3 – NOTAS SIMPLES

A los efectos de la exposición pública del presente Proyecto de Expropiación por tasación conjunta este ejemplar no contiene copia de las certificaciones registrales en cumplimiento de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos





4. ANEXO 4 – ESTUDIO DE MERCADO

Para definir el valor en venta utilizaremos el método de comparación, partiendo de un estudio de mercado, referido a la fecha a la que se refiere el informe.

El método de comparación es el método más directo de los métodos válidos para el cálculo del valor de un inmueble. Siempre que se pueda demostrar la existencia de un mercado y se disponga de datos suficientes de inmuebles comparables se deberá utilizar esta metodología. Las muestras obtenidas se ubicarán dentro del ámbito de estudio.

Entre la información de mercado disponible hemos seleccionado aquellas ofertas o compraventas que corresponden a inmuebles que pueden considerarse comparables al tipo de inmueble objeto de este informe.

No obstante, como ya se ha indicado, el ámbito de actuación de los terrenos a expropiar consta de una influencia de valor de tres zonas claramente diferenciadas:

- Censal
- Peri XVIII
- Casco manzana cerrada

Cada una de ellas tienen características distintas, tanto de valor de los inmuebles como de tipología y calidad constructiva. Por ello se ha realizado tres estudios de mercado diferentes para obtener el valor del suelo de cada zona de forma homogénea en función de su calidad y tipología.

Las zonas se pueden observar en la imagen adjunta.

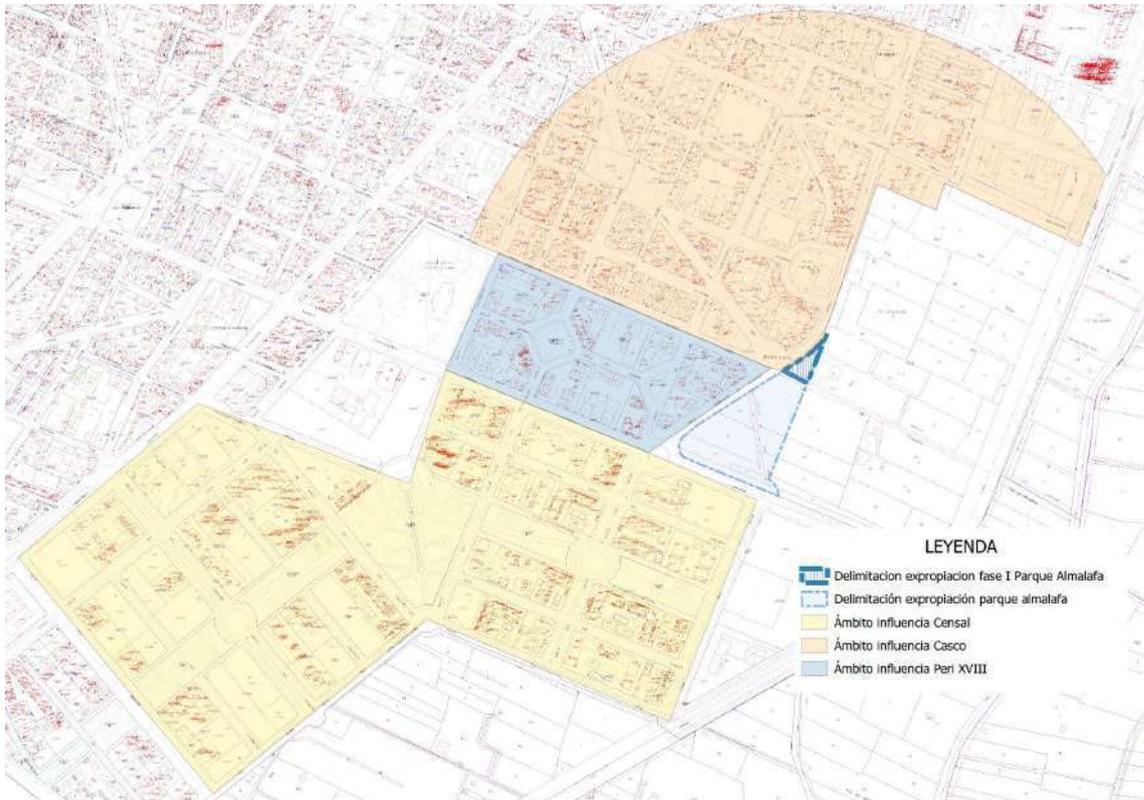


Imagen Anexo 4.1. – Zonas de influencia de valor

Censal.

Se han obtenido 109 muestras, tal como figura en la imagen adjunta¹.

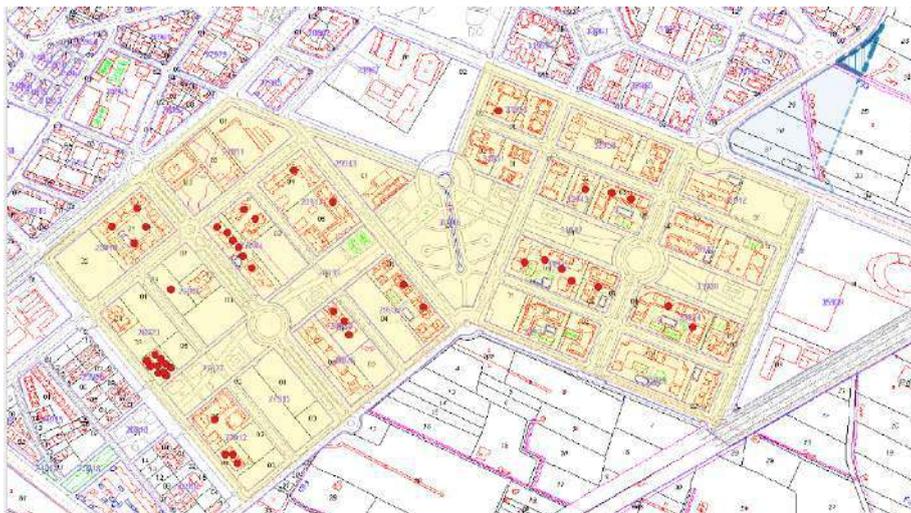


Imagen Anexo 4.2. – Comparables censal

¹ En el plano ___ se puede observar la ubicación de cada uno de los comparables utilizados.



Al final de este anexo figuran las muestras y su homogeneización.

En ella, entre otras homogeneizaciones, se ha aplicado los criterios del artículo 24 del TRLS, utilizando la expresión

$$Vv' = Vv \frac{1-\beta * F}{1-\beta_i * F} \quad [1]$$

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.

El resultado de la homogeneización se puede observar en los gráficos adjuntos:

Gráfico de valores

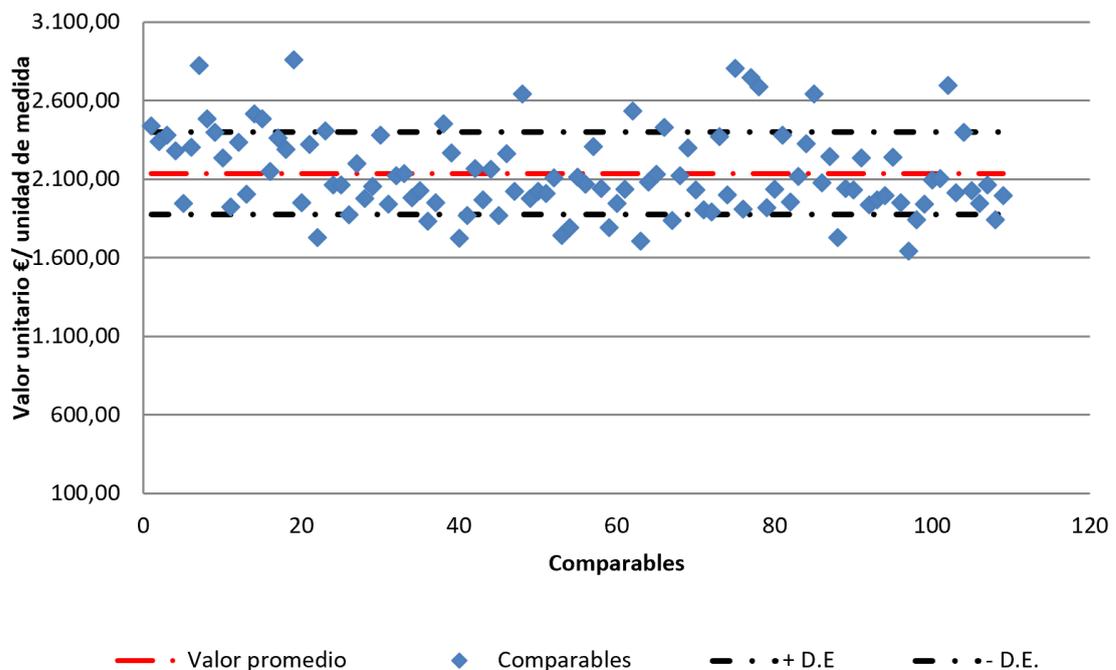


Gráfico Anexo 4.1. – Gráfico homogeneización comparables censal

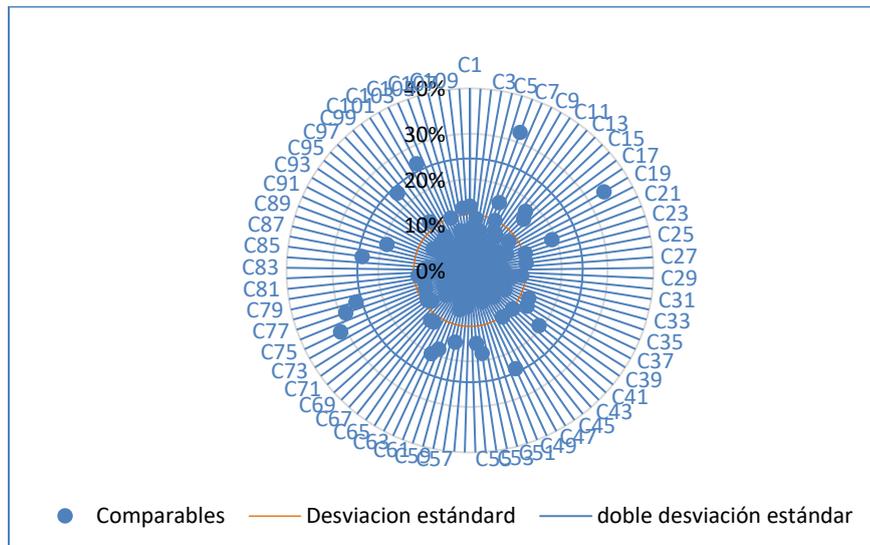


Gráfico Anexo 4.2. – Gráfico homogeneización comparables censal

Como vemos el 93% de las muestras se encuentran dentro del rango del valor homogeneizado y el doble de la desviación estándar, lo que nos indica claramente que la población adoptada es homogénea y está homogeneizada.

En base a lo anterior se obtienen los valores que figuran en la tabla siguiente:

Valor Homogeneizado	2.136,32 €/ m ²	± 13,52 €/ m ²
Valor mediana	2.063,47 €/ m ²	
Desviación estándar	262,53 €/ m ²	12,29%
Error	0,63%	

Tabla Anexo 4.1. – Valor probable de mercado Censal

Por lo tanto, consideramos como valor probable de venta de vivienda libre de la zona Censal de **2.136,32 €/m²**

No obstante, en el sector figura una edificabilidad del 30% del total destinada a vivienda protegida, que tiene un precio máximo de venta, por lo que para obtener el valor de uso residencial medio de la zona debemos tenerlo en cuenta.

El precio máximo de venta de las viviendas de protección pública está regulado por la Disposición Transitoria Cuarta de D180, que indica:

Cuarta. Sobre el módulo dinámico para la fijación del precio máximo de venta

Hasta la determinación de los valores estándar y ajustado a través de la correspondiente orden de la Conselleria competente en materia de vivienda, será de



aplicación un único valor estándar para todas las viviendas de protección pública con independencia de su clasificación o titularidad y en todos los municipios de la Comunitat Valenciana.

(...)

En el momento de entrada en vigor del presente decreto, el valor estándar de vivienda protegida se fija en 2.400 €/m² de superficie útil.

Por otra parte, en el punto 2 de su artículo 38, la citada norma indica la relación a considerar entre superficie útil y construida, así dispone:

Artículo 38. Valor de los terrenos para las viviendas protegidas.

1. *El valor de (...)*
2. *2. El coeficiente a considerar entre la superficie útil y la construida de las viviendas, garajes y trasteros sobre rasante será del 0,75, y del 0,90 para los garajes y trasteros que se encuentren localizados bajo rasante o en niveles inferiores a la planta baja del edificio*

En base a lo anterior, considerando una vivienda de 90 m² útiles, obtendríamos los siguientes valores:

OBTENCIÓN VALORES VENTA VIVIENDA PROTEGIDA			
Tipo	Medida	Valor unitario	Valor vivienda
Superficie útil	90 m ²	2.400,00 €/m ²	216.000,00 €
Superficie construida	120 m ²	1.800,00 €/m ²	216.000,00 €

No consideramos ni garajes ni trasteros toda vez que buscamos el valor del uso residencial.

Por lo tanto, consideramos un valor en venta de uso residencial de vivienda protegida de 1.800 €/m².

En relación con el valor en venta del uso terciario, tomando como base el cuadro de los parámetros de la ordenación del sector SR-Censal, podemos estimarlo en el mismo rango que el valor en venta de del uso residencial de vivienda libre, por lo que consideramos un valor en venta del uso terciario de **2.136,32 €/m²**

Obtenidos los diferentes valores de cada uso, podemos obtener el valor de mercado de la zona en función de las superficies de cada uno de los usos.

En la tabla adjunta se puede observar los cálculos.



Edificabilidad usos	m ² t	V. Mercado
Edificabilidad residencial libre	86.967,72	185.790.879,59
Edificabilidad terciario vivienda libre	9.662,80	20.642.832,90
Edificabilidad residencial protegida	37.271,88	67.089.384,00
Edificabilidad terciario vivienda libre	4.141,20	8.846.928,38
Totales	138.043,60	282.370.024,87
Valor de mercado promedio		2.045,51

Peri XVIII.

Se han obtenido 19 muestras, tal como figura en la imagen adjunta

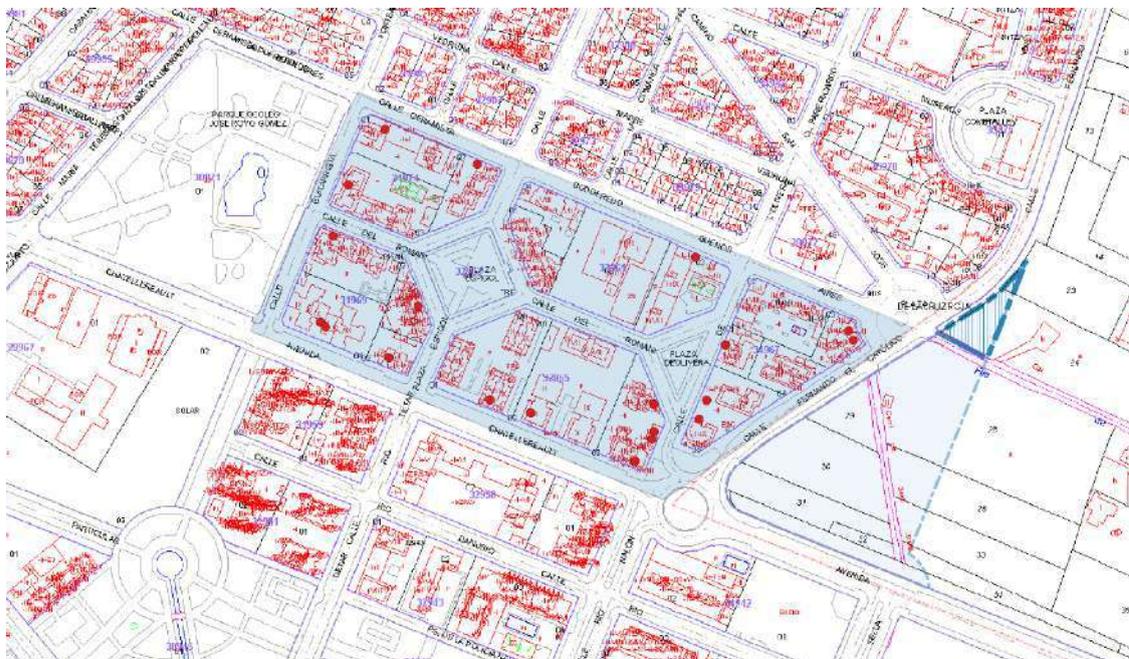


Imagen Anexo 4.3. – Comparables Peri XVIII

El resultado de la homogeneización se puede observar en los gráficos adjuntos:



Gráfico de valores

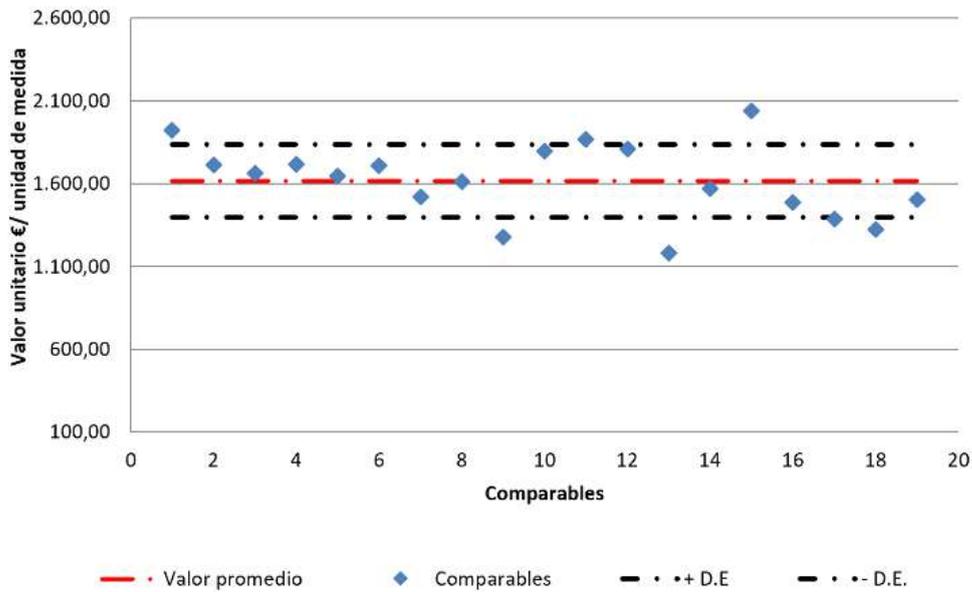


Gráfico Anexo 4.3. – Gráfico homogeneización comparables Peri XVIII

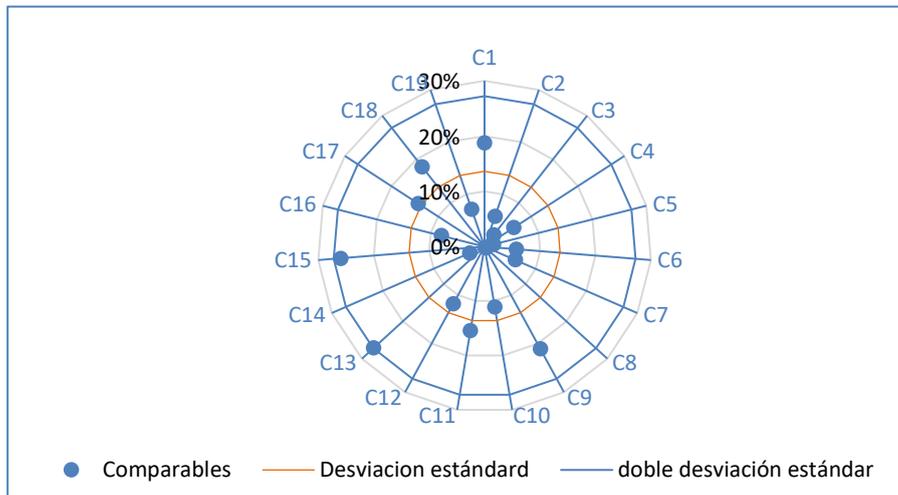


Gráfico Anexo 4.4. – Gráfico homogeneización comparables Peri XVIII

Como vemos el 100% de las muestras se encuentran dentro del rango del valor homogeneizado y el doble de la desviación estándar, lo que nos indica claramente que la población adoptada es homogénea y está homogeneizada.

En base a lo anterior se obtienen los valores que figuran en la tabla siguiente:



Valor Homogeneizado	1.618,28 €/ m ²	± 24,00 €/ m ²
Valor mediana	1.644,96 €/ m ²	
Desviación estándar	220,29 €/ m ²	13,61%
Error	1,48%	

Tabla Anexo 4.1. – Valor probable de mercado Censal

Por lo tanto, consideramos como valor probable de venta de la zona Peri XVIII de **1.618,32 €/m²c**

Casco.

Se han obtenido 47 muestras, tal como figura en la imagen adjunta



Imagen Anexo 4.4. – Comparables Casco

El resultado de la homogeneización se puede observar en los gráficos adjuntos:

Gráfico de valores

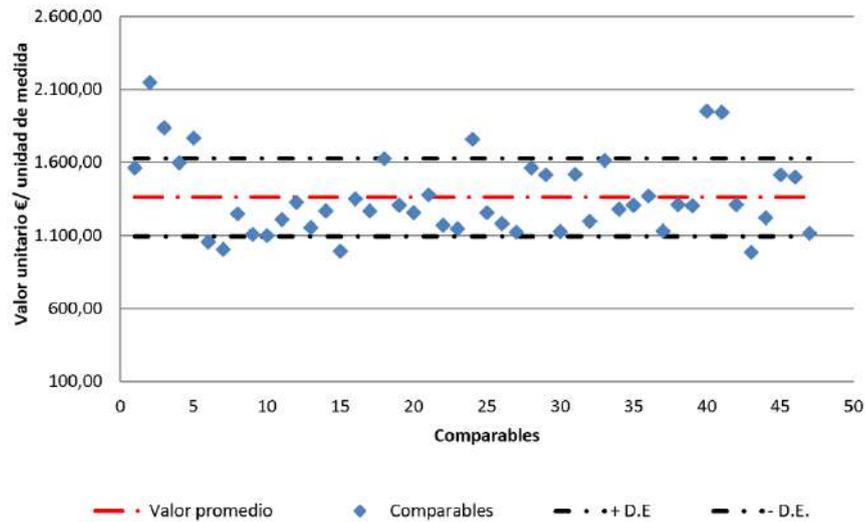


Gráfico Anexo 4.5. – Gráfico homogeneización comparables Peri XVIII

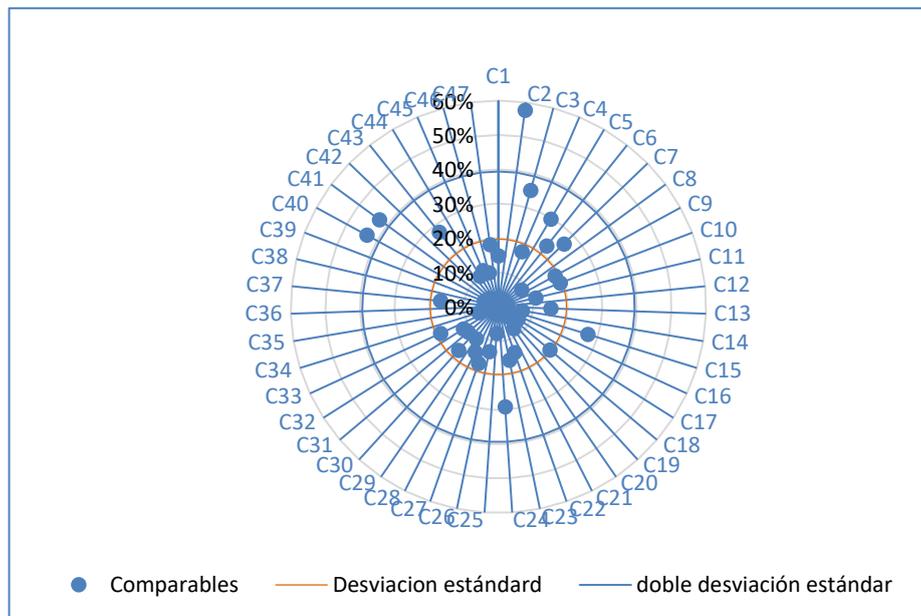


Gráfico Anexo 4.6. – Gráfico homogeneización comparables Peri XVIII

Como vemos el 91% de las muestras se encuentran dentro del rango del valor homogeneizado y el doble de la desviación estándar, lo que nos indica claramente que la población adoptada es homogénea y está homogeneizada.

En base a lo anterior se obtienen los valores que figuran en la tabla siguiente:



Valor Homogeneizado	1.360,51 €/ m ²	± 18,55 €/ m ²
Valor mediana	1.301,00 €/ m ²	
Desviación estándar	267,82 €/ m ²	19,69%
Error	1,36%	

Tabla Anexo 4.1. – *Valor probable de mercado Censal*

Por lo tanto, consideramos como valor probable de venta de la zona Casco de **1.360,51 €/m²**

En las hojas siguientes se puede observar el listado de la homogeneización de los comparables, así como el resto de los datos de los mismos.



LISTADOS DE HOMOGENEIZACIÓN DE LOS COMPARABLES

Censal.



LISTADO DE DATOS DE LAS MUESTRAS											
Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor venta	Valor estimado de compraventa	Dormitorios	Antigüedad	Estado Conservación	Plantas	Calidad	Coefficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M				AE 100%		2.025	N	B	N		2.136,32
C1	CL RIO PISUERGA, 12	2892601YK5229S	284.000,00	256.215	3	2.021	N	5	N	1,0084	2.437,40
C2	CL RIO TÁMESIS, 8	3193503YK5239S	332.000,00	306.565	3	2.007	N	2	B	0,9921	2.339,67
C3	CL RIO TÁMESIS, 8	3193503YK5239S	320.000,00	295.165	3	2.007	N	2	B	0,9921	2.380,87
C4	CL RIO LLOBREGAT, 1-3	2693604YK5229S	250.000,00	232.750	3	2.025	N	1	B	0,9500	2.279,51
C5	CL RIO NERVIÓN, 5	2794803YK5229S	140.000,00	124.165	1	2.007	N	2	R	1,0966	1.945,10
C6	CL RIO PISUERGA, 1	2894204YK5229S	279.000,00	251.465	3	2.021	N	4	N	1,0084	2.305,22
C7	CL RIO PISUERGA, 12	2892601YK5229S	259.000,00	232.465	3	2.021	N	7	N	1,0084	2.824,28
C8	CL RIO NERVION 2	2594801YK5229S	225.000,00	200.165	2	2.007	N	7	B	0,9921	2.482,41
C9	CL RIO DANUBIO, 1	3195302YK5239N	341.000,00	310.365	3	2.025	N	2	B	0,9500	2.397,13
C10	CL RIO NILO, 36	2894205YK5229S	295.000,00	266.665	3	2.022	N	3	N	1,0062	2.236,03
C11	CL RIO TER, 12	2993801YK5229S	300.000,00	271.415	2	2.007	N	6	B	0,9921	1.923,45
C12	CL RIO TER, 12	2993801YK5229S	292.000,00	263.815	3	2.007	N	6	B	0,9921	2.336,99
C13	CL RIO PISUERGA, 2	2794801YK5229S	320.000,00	281.580	4	2.020	N	5	N	1,0106	2.004,00
C14	CL RIO PISUERGA, 2	2794801YK5229S	359.000,00	318.630	4	2.020	N	8	N	1,0106	2.515,71
C15	CL RIO NERVION 2	2594801YK5229S	225.000,00	200.165	2	2.007	N	7	B	0,9921	2.482,41
C16	CL RIO TÁMESIS, 8	3193503YK5239S	320.000,00	281.580	3	2.007	N	2	B	0,9921	2.148,99
C17	CL RIO PISUERGA, 12	2892601YK5229S	285.000,00	248.330	3	2.021	N	5	N	1,0084	2.362,39
C18	CL RIO TÁMESIS, 8	3193503YK5239S	330.000,00	299.915	3	2.007	N	2	B	0,9921	2.288,92
C19	CL RIO NALÓN, 7	3392403YK5239S	240.000,00	214.415	2	2.004	N	2	B	1,0009	2.861,34
C20	CL RIO DANUBIO, 15	3294303YK5239S	250.000,00	245.000		2.004	N		B	1,0009	1.950,30
C21	CL RIO DANUBIO, 15	3294303YK5239S	247.300,00	242.300		2.004	N		B	1,0009	2.321,77
C22	CL RIO DANUBIO, 19	3294302YK5239S	175.000,00	170.000		2.004	N		B	1,0009	1.728,61
C23	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	320.000,00	315.000		2.024	N		N	1,0020	2.405,41
C24	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	275.000,00	270.000		2.024	N		N	1,0020	2.061,78
C25	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	270.000,00	265.000		2.024	N		N	1,0020	2.061,94
C26	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	255.000,00	240.700		2.024	N		N	1,0020	1.872,86
C27	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	285.000,00	270.700		2.024	N		N	1,0020	2.199,37
C28	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	220.000,00	215.000		2.024	N		N	1,0020	1.979,01
C29	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	269.000,00	264.000		2.024	N		N	1,0020	2.054,16
C30	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	320.000,00	305.700		2.024	N		N	1,0020	2.378,62
C31	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	259.000,00	254.000		2.024	N		N	1,0020	1.939,60
C32	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	245.000,00	230.700		2.024	N		N	1,0020	2.123,53
C33	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	285.000,00	280.000		2.024	N		N	1,0020	2.138,14
C34	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	229.000,00	214.700		2.024	N		N	1,0020	1.982,99
C35	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	275.000,00	260.700		2.024	N		N	1,0020	2.028,48
C36	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	245.000,00	240.000		2.024	N		N	1,0020	1.832,69
C37	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	265.000,00	250.700		2.024	N		N	1,0020	1.950,67
C38	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	320.000,00	315.000		2.024	N		N	1,0020	2.450,98
C39	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	235.000,00	230.000		2.024	N		N	1,0020	2.266,80
C40	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	240.000,00	225.700		2.024	N		N	1,0020	1.723,49
C41	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	245.000,00	240.000		2.024	N		N	1,0020	1.867,42
C42	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	225.000,00	220.000		2.024	N		N	1,0020	2.168,24
C43	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	219.000,00	214.000		2.024	N		N	1,0020	1.969,81
C44	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	240.000,00	235.000		2.024	N		N	1,0020	2.163,11
C45	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	250.000,00	245.000		2.024	N		N	1,0020	1.870,87
C46	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	260.000,00	245.700		2.024	N		N	1,0020	2.261,60
C47	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	224.000,00	219.000		2.024	N		N	1,0020	2.022,71
C48	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	370.000,00	355.700		2.024	N		N	1,0020	2.644,07



LISTADO DE DATOS DE LAS MUESTRAS

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor venta	Valor estimado de compra venta	Dormitorios	Antigüedad	Estado Conservación	Plantas	Calidad	Coefficiente homogeneización	Valor homogeneizado
C49	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	255.000,00	250.000		2.024	N		N	1,0020	1.978,10
C50	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	270.000,00	265.000		2.024	N		N	1,0020	2.023,60
C51	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	263.000,00	258.000		2.024	N		N	1,0020	2.007,47
C52	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	234.000,00	229.000		2.024	N		N	1,0020	2.107,88
C53	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	229.000,00	224.000		2.024	N		N	1,0020	1.742,92
C54	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	249.000,00	234.700		2.024	N		N	1,0020	1.792,22
C55	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	234.000,00	229.000		2.024	N		N	1,0020	2.115,07
C56	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	229.000,00	224.000		2.024	N		N	1,0020	2.068,89
C57	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	255.000,00	250.000		2.024	N		N	1,0020	2.309,02
C58	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	265.000,00	250.700		2.024	N		N	1,0020	2.039,85
C59	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	249.000,00	234.700		2.024	N		N	1,0020	1.792,22
C60	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	225.000,00	210.700		2.024	N		N	1,0020	1.946,05
C61	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	265.000,00	250.700		2.024	N		N	1,0020	2.036,87
C62	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	320.000,00	305.700		2.024	N		N	1,0020	2.533,86
C63	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	199.000,00	184.700		2.024	N		N	1,0020	1.705,91
C64	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	270.000,00	255.700		2.024	N		N	1,0020	2.080,53
C65	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	245.000,00	230.700		2.024	N		N	1,0020	2.130,77
C66	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	313.500,00	299.200		2.024	N		N	1,0020	2.430,92
C67	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	214.000,00	199.700		2.024	N		N	1,0020	1.838,18
C68	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	275.000,00	260.700		2.024	N		N	1,0020	2.121,22
C69	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	291.500,00	277.200		2.024	N		N	1,0020	2.297,25
C70	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	235.000,00	220.700		2.024	N		N	1,0020	2.031,48
C71	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	264.000,00	249.700		2.024	N		N	1,0020	1.906,76
C72	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	220.000,00	205.700		2.024	N		N	1,0020	1.893,41
C73	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	325.000,00	310.700		2.024	N		N	1,0020	2.372,57
C74	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	260.000,00	245.700		2.024	N		N	1,0020	1.999,17
C75	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	385.000,00	370.700		2.024	N		N	1,0020	2.803,82
C76	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	260.000,00	245.700		2.024	N		N	1,0020	1.911,77
C77	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	380.000,00	365.700		2.024	N		N	1,0020	2.747,96
C78	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	370.000,00	355.700		2.024	N		N	1,0020	2.686,92
C79	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	250.000,00	235.700		2.024	N		N	1,0020	1.917,80
C80	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	265.000,00	250.700		2.024	N		N	1,0020	2.036,87
C81	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	285.000,00	270.700		2.024	N		N	1,0020	2.379,79
C82	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	250.000,00	235.700		2.024	N		N	1,0020	1.953,33
C83	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	275.000,00	260.700		2.024	N		N	1,0020	2.118,12
C84	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	295.000,00	280.700		2.024	N		N	1,0020	2.326,26
C85	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	315.000,00	300.700		2.024	N		N	1,0020	2.642,59
C86	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	265.000,00	250.700		2.024	N		N	1,0020	2.077,64
C87	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	285.000,00	270.700		2.024	N		N	1,0020	2.243,39
C88	CL RIO JABALON, 17	2791204YK5229S	105.000,00	100.000		2.008	N		R	1,0935	1.730,49
C89	CL RIO JABALON, 17	2791204YK5229S	125.000,00	120.000		2.008	N		R	1,0935	2.041,70
C90	CL RIO JABALON, 17	2791204YK5229S	145.000,00	140.000		2.008	N		R	1,0935	2.033,07
C91	CL RIO NALON, 4	3193502YK5239S	180.000,00	175.000		2.006	N		B	0,9950	2.236,95
C92	CL RIO NALON, 7	3392403YK5239S	150.000,00	145.000		2.004	N		B	1,0009	1.936,81
C93	CL RIO NERVION, 2	2594801YK5229S	160.000,00	155.000		2.007	N		B	0,9921	1.970,81
C94	CL RIO NERVION, 2	2594801YK5229S	161.901,00	156.901		2.007	N		B	0,9921	1.994,99
C95	CL RIO NERVION, 5	2794803YK5229S	197.500,00	183.200		2.007	N		R	1,0966	2.238,12
C96	CL RIO NERVION, 5	2794803YK5229S	176.000,00	171.000		2.007	N		R	1,0966	1.951,66
C97	CL RIO NERVION, 5	2794803YK5229S	183.000,00	168.700		2.007	N		R	1,0966	1.641,61



LISTADO DE DATOS DE LAS MUESTRAS

Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor venta	Valor estimado de compraventa	Dormitorios	Antigüedad	Estado Conservación	Plantas	Calidad	Coefficiente homogeneización	Valor homogeneizado
C98	CL RIO NERVION, 5	2794803YK5229S	165.000,00	150.700		2.007	N		R	1,0966	1.841,08
C99	CL RIO NERVION, 5	2794803YK5229S	175.000,00	170.000		2.007	N		R	1,0966	1.940,25
C100	CL RIO NILO, 46	2692302YK5229S	228.800,00	223.800		2.024	N		B	0,9519	2.095,41
C101	CL RIO NILO, 46	2692302YK5229S	285.000,00	280.000		2.024	N		B	0,9519	2.104,69
C102	CL RIO NILO, 46	2692302YK5229S	390.000,00	385.000		2.024	N		B	0,9519	2.695,77
C103	CL RIO NILO, 46	2692302YK5229S	220.000,00	215.000		2.024	N		B	0,9519	2.013,02
C104	CL RIO NILO, 46	2692302YK5229S	297.000,00	292.000		2.024	N		B	0,9519	2.397,67
C105	CL RIO NILO, 46	2692302YK5229S	275.000,00	270.000		2.024	N		B	0,9519	2.029,53
C106	CL RIO NILO, 46	2692302YK5229S	213.000,00	208.000		2.024	N		B	0,9519	1.945,56
C107	CL RIO NILO, 46	2692302YK5229S	256.300,00	251.300		2.024	N		B	0,9519	2.063,47
C108	CL RIO NILO, 46	2692302YK5229S	250.000,00	245.000		2.024	N		B	0,9519	1.841,61
C109	CL RIO NILO, 46	2692302YK5229S	248.000,00	243.000		2.024	N		B	0,9519	1.995,32



LISTADO DE DATOS DE LAS MUESTRAS - PARTE II

Comparables	Dirección	Población	nº Garajes	Nº Trasteros	Muebles	Sup. construida	Orientación	Baños	Fecha de toma de datos	fuentes	Página web
C1	CL RIO PISUERGA, 12	Castellón	1	1	0	106	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/107185151/
C2	CL RIO TÁMESIS, 8	Castellón	1	0	0	130	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/104441821/
C3	CL RIO TÁMESIS, 8	Castellón	1	0	0	123	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/104553839/
C4	CL RIO LLOBREGAT, 1-3	Castellón	0	1	0	97	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/106599999/
C5	CL RIO NERVIÓN, 5	Castellón	1	0	0	70	E	1/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/107600366/
C6	CL RIO PISUERGA, 1	Castellón	1	1	0	110	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/107710839/
C7	CL RIO PISUERGA, 12	Castellón	1	1	0	83	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/106771485/
C8	CL RIO NERVION 2	Castellón	1	1	0	80	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/107640371/
C9	CL RIO DANUBIO, 1	Castellón	1	1	0	123	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/107546936/
C10	CL RIO NILO, 36	Castellón	1	1	0	120	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/107784982/
C11	CL RIO TER, 12	Castellón	1	1	0	140	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/102894944/
C12	CL RIO TER, 12	Castellón	1	1	0	112	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/104616947/
C13	CL RIO PISUERGA, 2	Castellón	2	1	0	142	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/107623470/
C14	CL RIO PISUERGA, 2	Castellón	2	1	0	128	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/107120556/
C15	CL RIO NERVION 2	Castellón	1	1	0	80	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/107508298/
C16	CL RIO TÁMESIS, 8	Castellón	2	1	0	130	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/104162918/
C17	CL RIO PISUERGA, 12	Castellón	2	1	0	106	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/107311605/
C18	CL RIO TÁMESIS, 8	Castellón	1	1	0	130	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/104388989/
C19	CL RIO NALON, 7	Castellón	1	1	0	75	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/32146988/
C20	CL RIO DANUBIO, 15	Castellón	0	1	0	125,7	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C21	CL RIO DANUBIO, 15	Castellón	0	1	0	104,4	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C22	CL RIO DANUBIO, 19	Castellón	0	1	0	98,43	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C23	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	131,2	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C24	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	131,2	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C25	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	128,7	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C26	CL RIO JABALON, 9	Castellón	1	1	0	128,7	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C27	CL RIO JABALON, 9	Castellón	1	1	0	123,3	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C28	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	108,8	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C29	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	128,7	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C30	CL RIO JABALON, 9	Castellón	1	1	0	128,7	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C31	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	131,2	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C32	CL RIO JABALON, 9	Castellón	1	1	0	108,8	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C33	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	131,2	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C34	CL RIO JABALON, 9	Castellón	1	1	0	108,4	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C35	CL RIO JABALON, 9	Castellón	1	1	0	128,7	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C36	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	131,2	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C37	CL RIO JABALON, 9	Castellón	1	1	0	128,7	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C38	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	128,7	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C39	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	101,6	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C40	CL RIO JABALON, 9	Castellón	1	1	0	131,2	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C41	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	128,7	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C42	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	101,6	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C43	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	108,8	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C44	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	108,8	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C45	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	131,2	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C46	CL RIO JABALON, 9	Castellón	1	1	0	108,8	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C47	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	108,4	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C48	CL RIO JABALON, 9	Castellón	1	1	0	134,8	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C49	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	126,6	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI



LISTADO DE DATOS DE LAS MUESTRAS - PARTE II

Comparables	Dirección	Población	nº Garajes	Nº Trasteros	Muebles	Sup. construida	Orientación	Baños	Fecha de toma de datos	Fuente	Página web
C50	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	131,2	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C51	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	128,7	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C52	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	108,8	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C53	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	128,7	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C54	CL RIO JABALON, 9	Castellón	1	1	0	131,2	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C55	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	108,4	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C56	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	108,4	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C57	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	108,4	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C58	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	123,1	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C59	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	131,2	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C60	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	108,4	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C61	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	123,3	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C62	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	120,8	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C63	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	108,4	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C64	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	123,1	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C65	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	108,4	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C66	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	123,3	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C67	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	108,8	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C68	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	123,1	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C69	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	120,9	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C70	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	108,8	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C71	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	131,2	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C72	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	108,8	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C73	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	131,2	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C74	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	123,1	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C75	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	132,4	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C76	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	128,7	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C77	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	133,3	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C78	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	132,6	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C79	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	123,1	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C80	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	123,3	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C81	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	113,9	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C82	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	120,9	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C83	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	123,3	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C84	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	120,9	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C85	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	114,0	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C86	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	120,9	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C87	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	120,9	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C88	CL RIO JABALON, 17	Castellón	0	1	0	63,19	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C89	CL RIO JABALON, 17	Castellón	0	1	0	64,27	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C90	CL RIO JABALON, 17	Castellón	0	1	0	75,30	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C91	CL RIO NALON, 4	Castellón	0	1	0	77,84	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C92	CL RIO NALON, 7	Castellón	0	1	0	74,93	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C93	CL RIO NERVION, 2	Castellón	0	1	0	78,03	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C94	CL RIO NERVION, 2	Castellón	0	1	0	78,03	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C95	CL RIO NERVION, 5	Castellón	1	1	0	89,76	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C96	CL RIO NERVION, 5	Castellón	0	1	0	96,08	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C97	CL RIO NERVION, 5	Castellón	1	1	0	112,6	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C98	CL RIO NERVION, 5	Castellón	1	1	0	89,76	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI



LISTADO DE DATOS DE LAS MUESTRAS - PARTE II											
Comparables	Dirección	Población	nº Garajes	Nº Trasteros	Muebles	Sup. construida	Orientación	Baños	Fecha de toma de datos	fuentes	Página web
C99	CL RIO NERVION, 5	Castellón	0	1	0	96,08	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C100	CL RIO NILO, 46	Castellón	0	1	0	101,6	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C101	CL RIO NILO, 46	Castellón	0	1	0	126,6	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C102	CL RIO NILO, 46	Castellón	0	1	0	135,9	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C103	CL RIO NILO, 46	Castellón	0	1	0	101,6	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C104	CL RIO NILO, 46	Castellón	0	1	0	115,9	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C105	CL RIO NILO, 46	Castellón	0	1	0	126,6	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C106	CL RIO NILO, 46	Castellón	0	1	0	101,7	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C107	CL RIO NILO, 46	Castellón	0	1	0	115,9	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C108	CL RIO NILO, 46	Castellón	0	1	0	126,6	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C109	CL RIO NILO, 46	Castellón	0	1	0	115,9	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI



PERI XVIII

LISTADO DE DATOS DE LAS MUESTRAS											
Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor venta	Valor estimado de compra	Dormitorios	Antigüedad	Estado Conservación	Plantas	Calidad	Coefficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M	Dirección Modelo	0		AE 100%		2.025	N	B	N		1.618,28
C1	Cl Olivera, 16	3496702YK5239N	450.000,00	418.665	5	1.993	N	8	B	1,0377	1.922,27
C2	Cl Guitarrista Fortea, 25	3197403YK5239N	315.000,00	285.665	5	1.989	N	7	N	1,1085	1.711,75
C3	Cl Olivera, 16	3296503YK5239N	235.000,00	209.665	4	1.999	N	6	N	1,0701	1.661,97
C4	CL CERAMISTA GODOFR	3197401YK5239N	240.000,00	240.000		1.990	N		N	1,1044	1.719,41
C5	CL CERAMISTA GODOFR	3197402YK5239N	187.000,00	187.000		1.987	N		N	1,1172	1.644,96
C6	CL CERAMISTA GODOFR	3396103YK5239N	275.000,00	275.000		1.989	N		N	1,1085	1.710,72
C7	CL CHATELLEREAULT, 5	3196904YK5239N	150.000,00	150.000		1.988	N		N	1,1128	1.520,93
C8	CL CHATELLEREAULT, 5	3196904YK5239N	159.000,00	159.000		1.988	N		N	1,1128	1.612,04
C9	CL CHATELLEREAULT, 7	3196903YK5239N	127.000,00	127.000		1.990	N		N	1,1044	1.277,36
C10	CL CHATELLEREAULT, 9	3296501YK5239N	186.300,00	186.300		1.995	N		N	1,0846	1.798,17
C11	CL CHATELLEREAULT, 1	3296502YK5239N	215.000,00	215.000		1.996	N		N	1,0809	1.868,67
C12	CL CHATELLEREAULT, 15	3296503YK5239N	287.000,00	287.000		1.999	N		N	1,0701	1.809,05
C13	CL CRUZ ROJA, 1	3496703YK5239N	149.000,00	149.000		1.992	N		N	1,0962	1.179,59
C14	CL CRUZ ROJA, 1	3496703YK5239N	195.000,00	195.000		1.992	N		N	1,0962	1.571,45
C15	CL ESPIGOL, 11	3196902YK5239N	132.000,00	122.700		1.997	N		N	1,0557	2.038,25
C16	CL OLIVERA, 3	3496701YK5239N	153.000,00	153.000		1.990	N		N	1,1044	1.488,44
C17	CL OLIVERA, 5	3496706YK5239N	178.000,00	178.000		1.993	N		N	1,0923	1.387,46
C18	CL OLIVERA, 5	3496706YK5239N	169.584,60	169.585		1.993	N		N	1,0923	1.321,87
C19	CL OLIVERA, 16	3296503YK5239N	187.480,00	187.480		1.999	N		N	1,0701	1.502,92



LISTADO DE DATOS DE LAS MUESTRAS - PARTE II

Nº	Comparables	Dirección	Población	Nº Garajes	Nº Trasteros	Muebles	Sup. construida	Orientación	Baños	Fecha de toma de datos	Fuente	Página web
1	C1	1 Cl Olivera, 16	Castellón	1	0	0	226	E	2/1	27/05/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/88860302/
2	C2	2 Cl Guitarrista Fortea, 25	Castellón	1	1	0	185	E	3/0	27/05/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/108044159/
3	C3	3 Cl Olivera, 16	Castellón	1	1	0	135	E	2/0	27/05/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/104580054/
4	C4	4 CL CERAMISTA GODOFF	Castellón	0	0	0	154,1	E		30/05/2025	MVI	MVI
5	C5	5 CL CERAMISTA GODOFF	Castellón	0	0	0	127,0	E		30/05/2025	MVI	MVI
6	C6	6 CL CERAMISTA GODOFF	Castellón	0	0	0	178,2	E		30/05/2025	MVI	MVI
7	C7	7 CL CHATELLEREAULT, 5	Castellón	0	0	0	109,7	E		30/05/2025	MVI	MVI
8	C8	8 CL CHATELLEREAULT, 5	Castellón	0	0	0	109,7	E		30/05/2025	MVI	MVI
9	C9	9 CL CHATELLEREAULT, 7	Castellón	0	0	0	109,8	E		30/05/2025	MVI	MVI
10	C10	10 CL CHATELLEREAULT, 9	Castellón	0	0	0	112,3	E		30/05/2025	MVI	MVI
11	C11	11 CL CHATELLEREAULT, 1	Castellón	0	0	0	124,3	E		30/05/2025	MVI	MVI
12	C12	12 CL CHATELLEREAULT, 1	Castellón	0	0	0	169,7	E		30/05/2025	MVI	MVI
13	C13	13 CL CRUZ ROJA, 1	Castellón	0	0	0	138,4	E		30/05/2025	MVI	MVI
14	C14	14 CL CRUZ ROJA, 1	Castellón	0	0	0	136,0	E		30/05/2025	MVI	MVI
15	C15	15 CL ESPIGOL, 11	Castellón	1	0	0	63,55	E		30/05/2025	MVI	MVI
16	C16	16 CL OLIVERA, 3	Castellón	0	0	0	113,5	E		30/05/2025	MVI	MVI
17	C17	17 CL OLIVERA, 5	Castellón	0	0	0	140,1	E		30/05/2025	MVI	MVI
18	C18	18 CL OLIVERA, 5	Castellón	0	0	0	140,1	E		30/05/2025	MVI	MVI



Casco

LISTADO DE DATOS DE LAS MUESTRAS											
Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor venta	Valor estimado de compra venta	Dormitorios	Antigüedad	Estado Conservación	Plantas	Calidad	Coefficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M	Dirección Modelo	0		AE 100%	2.025	N	B	N			1.360,51
C1	Cl Pare Ricardo, 20	3400505YK5330S	168.000,00	159.600	4	1.979	N	4	N	1,1552	1.562,40
C2	Cl Fernando el Católico,	3597809YK5239N	330.000,00	304.665	4	1.995	N	4	N	1,0846	2.145,71
C3	Cl La Lluna, 3	3699710YK5239N	179.000,00	156.465	4	1.990	N		N	1,1044	1.838,23
C4	Cl Guitarrista Fortea, 15	3299001YK5239N	200.000,00	176.415	4	1.975	N	1	N	1,1765	1.596,52
C5	Cl Ceramista Godofredo	3298701YK5239N	179.000,00	156.465	4	1.980	N	5	N	1,1501	1.764,20
C6	Cl Pare Ricardo, 14	3500105YK5330S	112.000,00	97.565	3	1.988	N	5	N	1,1128	1.054,10
C7	CL ARTANA, 18	3198501YK5239N	90.000,00	90.000		1.978	N		N	1,1603	1.002,79
C8	CL ARTANA, 18	3198501YK5239N	112.000,00	112.000		1.978	N		N	1,1603	1.247,91
C9	CL BENARABE, 3	3398801YK5239N	110.000,00	110.000		1.990	N		N	1,1044	1.106,88
C10	CL BENARABE, 6	3298202YK5239N	115.000,00	115.000		1.977	N		N	1,1656	1.100,35
C11	CL BENARABE, 8	3298203YK5239N	110.000,00	110.000		1.974	N		N	1,1821	1.209,55
C12	CL BENARABE, 8	3298203YK5239N	120.000,00	120.000		1.974	N		N	1,1821	1.325,06
C13	CL CARCAGENTE, 18	3400503YK5330S	120.000,00	114.000		1.978	N		N	1,1603	1.154,97
C14	CL CARCAGENTE, 26	3699701YK5239N	130.000,00	123.500		1.988	N		N	1,1128	1.265,50
C15	CL CARCAGENTE, 32	3699704YK5239N	90.000,00	85.500		1.977	N		N	1,1656	992,13
C16	CL CARCAGENTE, 35	3600708YK5330S	137.000,00	130.150		1.984	N		N	1,1307	1.349,15
C17	CL CERAMISTA GODOFREDO	3198501YK5239N	144.000,00	136.800		1.978	N		N	1,1603	1.268,65
C18	CL CERAMISTA GODOFREDO	3396103YK5239N	275.000,00	261.250		1.989	N		N	1,1085	1.625,19
C19	CL COMANDA DE FADRI	3398501YK5239N	138.000,00	131.100		1.984	N		N	1,1307	1.307,46
C20	CL COMETA HALLEY, 2	3597806YK5239N	135.000,00	128.250		1.990	N		N	1,1044	1.255,62
C21	CL COMETA HALLEY, 6	3598205YK5239N	155.000,00	147.250		1.991	N		N	1,1003	1.376,25
C22	CL CREVILLENTE, 9	3300501YK5330S	73.000,00	73.000		1.971	N		N	1,1995	1.167,67
C23	CL CREVILLENTE, 9	3300501YK5330S	70.000,00	70.000		1.971	N		N	1,1995	1.143,94
C24	CL CRONISTA REVEST, 2	3499608YK5239N	251.000,00	251.000		2.006	N		N	1,0474	1.757,98
C25	CL CRONISTA REVEST, 3	3498701YK5239N	122.000,00	122.000		1.988	N		N	1,1128	1.254,75
C26	CL CRUZ ROJA, 1	3496703YK5239N	149.000,00	149.000		1.992	N		N	1,0962	1.179,59
C27	CL DOCTOR FLEMING, 1	3500101YK5330S	114.000,00	114.000		1.966	N		N	1,2310	1.122,63
C28	CL DOCTOR FLEMING, 3	3500108YK5330S	128.000,00	128.000		2.005	N		N	1,0504	1.562,87
C29	CL DOCTOR MARAÑÓN,	3499601YK5239N	120.000,00	120.000		1.975	N		N	1,1765	1.514,12
C30	CL FERNANDO EL CATO	3699707YK5239N	110.000,00	110.000		1.989	N		N	1,1085	1.127,51
C31	CL FERNANDO EL CATO	3597808YK5239N	58.333,33	58.333		1.993	N		N	1,0923	1.517,05
C32	CL GUITARRISTA FORTE	3200604YK5330S	156.500,00	156.500		1.982	N		N	1,1402	1.197,62
C33	CL GUITARRISTA FORTE	3299002YK5239N	164.000,00	164.000		1.977	N		N	1,1656	1.612,08
C34	CL GUITARRISTA FORTE	3198502YK5239N	125.000,00	125.000		1.985	N		N	1,1261	1.279,92
C35	CL LLUNA, 9	3699706YK5239N	212.500,00	212.500		1.993	N		N	1,0923	1.307,36
C36	CL LLUNA, 20	3598205YK5239N	104.000,00	104.000		1.991	N		N	1,1003	1.370,21
C37	CL MAESTRO FALLA, 28	3499607YK5239N	100.000,00	100.000		1.980	N		N	1,1501	1.131,42
C38	CL MAESTRO RIPOLLES,	3500103YK5330S	129.500,00	129.500		1.974	N		N	1,1821	1.311,94
C39	CL MAESTRO RIPOLLES,	3500104YK5330S	100.000,00	100.000		1.968	N		N	1,2180	1.301,00
C40	CL MAR MEDITERRANEO	3300901YK5330S	169.000,00	169.000		2.008	N		N	1,0414	1.950,15
C41	CL MAR MEDITERRANEO	3300901YK5330S	337.000,00	337.000		2.008	N		N	1,0414	1.941,05
C42	CL MARQUES DE LA EN	3301002YK5330S	133.500,00	133.500		1.985	N		N	1,1261	1.311,85
C43	CL MONCADA, 13	3200604YK5330S	83.000,00	83.000		1.982	N		N	1,1402	984,59
C44	CL PINTOR SOLER BLASCO	3799207YK5239N	156.000,00	156.000		1.998	N		N	1,0736	1.219,86
C45	CL PINTOR SOLER BLASCO	3799206YK5239N	150.000,00	150.000		1.997	N		N	1,0772	1.515,78
C46	CL SAN JOSE, 5	3597811YK5239N	142.000,00	142.000		1.980	N		N	1,1501	1.499,79
C47	CL SAN JOSE, 6	3398503YK5239N	118.000,00	118.000		1.980	N		N	1,1501	1.112,56



LISTADO DE DATOS DE LAS MUESTRAS - PARTE II

Nº	Comparables	Dirección	Población	nº Garajes	Nº Trasteros	Muebles	Sup. construida	Orientación	Baños	Fecha de toma de datos	fuentes	Página web
1	C1	Cl Pare Ricardo, 20	Castellón	0	0	0	118	E	2/0	27/05/2025	Internet	Ver ficha
2	C2	Cl Fernando el Católico,	Castellón	1	0	0	154	E	2/0	27/05/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/108180999/
3	C3	Cl La Luna, 3	Castellón	1	1	0	94	E	2/0	27/05/2025	Internet	Ver ficha
4	C4	Cl Guitarrista Fortea, 15	Castellón	1	1	0	130	E	2/0	27/05/2025	Internet	Ver ficha
5	C5	Cl Ceramista Godofredo	Castellón	1	1	0	102	E	2/0	27/05/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/100575471/
6	C6	Cl Pare Ricardo, 14	Castellón	1	0	0	103	E	2/0	27/05/2025	Internet	Ver ficha
7	C7	CL ARTANA, 18	Castellón	0	0	0	104,1	E		30/05/2025	MVI	MVI
8	C8	CL ARTANA, 18	Castellón	0	0	0	104,1	E		30/05/2025	MVI	MVI
9	C9	CL BENARABE, 3	Castellón	0	0	0	109,7	E		30/05/2025	MVI	MVI
10	C10	CL BENARABE, 6	Castellón	0	0	0	121,8	E		30/05/2025	MVI	MVI
11	C11	CL BENARABE, 8	Castellón	0	0	0	107,5	E		30/05/2025	MVI	MVI
12	C12	CL BENARABE, 8	Castellón	0	0	0	107,0	E		30/05/2025	MVI	MVI
13	C13	CL CARCAGENTE, 18	Castellón	0	0	0	114,5	E		30/05/2025	MVI	MVI
14	C14	CL CARCAGENTE, 26	Castellón	0	0	0	108,6	E		30/05/2025	MVI	MVI
15	C15	CL CARCAGENTE, 32	Castellón	0	0	0	100,4	E		30/05/2025	MVI	MVI
16	C16	CL CARCAGENTE, 35	Castellón	0	0	0	109,0	E		30/05/2025	MVI	MVI
17	C17	CL CERAMISTA GODOFREDO	Castellón	0	0	0	125,1	E		30/05/2025	MVI	MVI
18	C18	CL CERAMISTA GODOFREDO	Castellón	0	0	0	178,2	E		30/05/2025	MVI	MVI
19	C19	CL COMANDA DE FADRI	Castellón	0	0	0	113,3	E		30/05/2025	MVI	MVI
20	C20	CL COMETA HALLEY, 2	Castellón	0	0	0	112,8	E		30/05/2025	MVI	MVI
21	C21	CL COMETA HALLEY, 6	Castellón	0	0	0	117,7	E		30/05/2025	MVI	MVI
22	C22	CL CREVILLENTE, 9	Castellón	0	0	0	74,99	E		30/05/2025	MVI	MVI
23	C23	CL CREVILLENTE, 9	Castellón	0	0	0	73,40	E		30/05/2025	MVI	MVI
24	C24	CL CRONISTA REVEST, 2	Castellón	0	0	0	149,5	E		30/05/2025	MVI	MVI
25	C25	CL CRONISTA REVEST, 3	Castellón	0	0	0	108,2	E		30/05/2025	MVI	MVI
26	C26	CL CRUZ ROJA, 1	Castellón	0	0	0	138,4	E		30/05/2025	MVI	MVI
27	C27	CL DOCTOR FLEMING, 1	Castellón	0	0	0	125,0	E		30/05/2025	MVI	MVI
28	C28	CL DOCTOR FLEMING, 3	Castellón	0	0	0	86,03	E		30/05/2025	MVI	MVI
29	C29	CL DOCTOR MARAÑÓN,	Castellón	0	0	0	93,24	E		30/05/2025	MVI	MVI
30	C30	CL FERNANDO EL CATÓLICO	Castellón	0	0	0	108,1	E		30/05/2025	MVI	MVI
31	C31	CL FERNANDO EL CATÓLICO	Castellón	0	0	0	42,00	E		30/05/2025	MVI	MVI
32	C32	CL GUITARRISTA FORTE	Castellón	0	0	0	149,0	E		30/05/2025	MVI	MVI
33	C33	CL GUITARRISTA FORTE	Castellón	0	0	0	118,5	E		30/05/2025	MVI	MVI
34	C34	CL GUITARRISTA FORTE	Castellón	0	0	0	109,9	E		30/05/2025	MVI	MVI
35	C35	CL LLUNA, 9	Castellón	0	0	0	177,5	E		30/05/2025	MVI	MVI
36	C36	CL LLUNA, 20	Castellón	0	0	0	83,51	E		30/05/2025	MVI	MVI
37	C37	CL MAESTRO FALLA, 28	Castellón	0	0	0	101,6	E		30/05/2025	MVI	MVI
38	C38	CL MAESTRO RIPOLLES,	Castellón	0	0	0	116,6	E		30/05/2025	MVI	MVI
39	C39	CL MAESTRO RIPOLLES,	Castellón	0	0	0	93,62	E		30/05/2025	MVI	MVI
40	C40	CL MAR MEDITERRANEO	Castellón	0	0	0	90,25	E		30/05/2025	MVI	MVI
41	C41	CL MAR MEDITERRANEO	Castellón	0	0	0	180,8	E		30/05/2025	MVI	MVI
42	C42	CL MARQUES DE LA ENRIQUETA	Castellón	0	0	0	114,6	E		30/05/2025	MVI	MVI
43	C43	CL MONCADA, 13	Castellón	0	0	0	96,12	E		30/05/2025	MVI	MVI
44	C44	CL PINTOR SOLER BLASCO	Castellón	0	0	0	137,3	E		30/05/2025	MVI	MVI
45	C45	CL PINTOR SOLER BLASCO	Castellón	0	0	0	106,6	E		30/05/2025	MVI	MVI
46	C46	CL SAN JOSE, 5	Castellón	0	0	0	108,8	E		30/05/2025	MVI	MVI
47	C47	CL SAN JOSE, 6	Castellón	0	0	0	121,9	E		30/05/2025	MVI	MVI



Fichas de comparables de la zona de Casco sin url de página web.

Comparable C1

« Viviendas en tu zona dibujada Sin tu anuncio gratis Iniciar sesión



35 fotos [Mapa](#)

Piso en venta en calle Pare Ricardo, 20
 Jose Perque Geólogo Jose Rizo Gomez, Castellón de la Plana / Castelló de la Plana
 Ver mapa

168.000 €
 Calcular hipoteca Comparar hipotecas
 118 m² | 4 hab. | Planta 4ª exterior con ascensor

[Guardar favorito](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

Añade tu nota

Comentario del anunciante
 Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)
 Venta sin comisión inmobiliaria, directa desde particular.
 Se vende piso muy cerca del centro de Castelló de la Plana, a unos 5 minutos andando de la Plaza Fadrell. La ubicación es excelente, habiendo en la misma calle del piso una farmacia, un colegio, un gimnasio, el Mercadona y muchas otros comercios. El piso originalmente contaba con 3 habitaciones y un gran salón-comedor. En verano del 2024 se ha reformado para renovar los dos baños y convertirlo en un piso para alquiler por habitaciones (se ha preparado con 5 habitaciones), todas ellas con cama doble y armario, cada una cuenta con radiador, ventilador y puerta con llave. Los baños están completamente equipados como se puede ver en las fotos, y sus puertas dan los dos a las zonas comunes, pudiendo ser utilizados por cualquiera de las habitaciones. Si se desea reformar para volver a convertirlo en 3 habitaciones + salón comedor, simplemente habría que quitar el tabique central del salón y las dos puertas. También se podría mantener la división y dejarlo como 4 habitaciones + salón comedor, pues las habitaciones son muy grandes y esta variante sería posible. La cocina cuenta con puerta independiente para independizar de las zonas comunes por ruidos y olores.

Piso en venta en calle Pare Ricardo, 20
168.000 € | 118 m² | 4 hab. | Planta 4ª exterior con ascensor

cubierta de Mercadona, así que el patio es enorme y entra mucha luz). El ascensor está a cota de calle y el portal está reformado.

Publicidad

Características básicas	Certificado energético
118 m ² construidos	En trámite
4 habitaciones	
2 baños	
Balcón	
Segunda mano/buen estado	
Armarios empotrados	
Orientación oeste	
Calefacción individual: Gas natural	

Edificio
 Planta 4ª exterior
 Con ascensor

Anuncio actualizado hace 17 días

Fotos





Comparable C-3

Pon tu anuncio gratis | Iniciar sesión

← Viviendas en tu zona dibujada



Piso en venta en calle de la Lluna
Zona Parque Geólogo José Royo Gómez, Castellón de la Plana / Castelló de la Plana
Ver mapa

179.000 €
Calcular hipoteca | Comparar hipotecas

94 m² | 4 hab. | exterior con ascensor | Garaje incluido

Guardar favorita | Descartar | Compartir

Añadir tu nota

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otras idiomas

Presentamos una magnífica oportunidad de adquirir un piso en venta ubicado en la zona Este de Castellón de la Plana, específicamente en el área de la calle La Lluna. Este luminoso y acogedor hogar está situado en la tercera planta de un edificio construido en el año 1990, contando con el beneficio adicional de un ascensor para su comodidad. Cuenta con una amplitud de 88,68 metros cuadrados útiles, y un total de 94 metros cuadrados construidos, ofreciendo un equilibrio perfecto entre espacio y funcionalidad.

El piso dispone de salón-comedor con balcón, cocina con galería, dos amplios dormitorios (antes eran cuatro dormitorios), dos baños uno de ellos con bañera y el otro con ducha recién reformada, todo diseñado para proporcionar el máximo confort y bienestar. Las amplias ventanas permiten

Piso en venta en calle de la Lluna

179.000 € | 94 m² | 4 hab. | exterior con ascensor | Garaje incluido

trastero y una plaza de aparcamiento.

Una de las características destacadas de esta propiedad es su balcón, un espacio ideal para disfrutar de las vistas y relajarse con una taza de café por la mañana o una copa por las tardes. Este complemento añade un toque especial a su nuevo hogar, ofreciendo un rincón privado al aire libre.

La vivienda tiene calefacción por radiadores, aire acondicionado frío/calor en el salón-comedor y en el dormitorio principal. Las puertas de paso y de los armarios son de madera de haya recién reformadas.

El edificio cuenta con todas las comodidades necesarias para una vida moderna y cómoda. Tener un garaje propio es una ventaja significativa, garantizando que siempre encontrará un lugar para estacionar, mientras que el trastero ofrece el espacio adicional perfecto para almacenamiento de bicicletas, herramientas, u otros objetos voluminosos. También cuenta con descalficador comunitario.

El entorno del Parque Geólogo José Royo Gómez es tranquilo y agradable, siendo una localización ideal para familias, parejas o individuos que valoren la paz y la serenidad, pero sin abandonar la cercanía a las comodidades urbanas. Además, gracias a la proximidad de las paradas de autobús, se facilita el acceso al transporte público, lo que hace que sea sencillo llegar a cualquier punto de la ciudad sin complicaciones.

Otro atractivo de este inmueble es su excelente distribución. La cocina, amplia y funcional, invita a preparar deliciosas comidas que podrán ser disfrutadas en un comedor igualmente espacioso. Los acabados de calidad y el buen estado de conservación del piso añaden valor y atractivo a esta inversión.

La inversión en esta propiedad ofrece un excelente equilibrio entre precio y calidad, y constituye una oportunidad única en el mercado actual de Castellón de la Plana. La ubicación, combinada con sus características, hace de este piso una joya que no debería pasar desapercibida. No pierda la oportunidad de visitar este inmueble para descubrir por usted mismo todo lo que este encantador piso puede ofrecer.

Le invitamos a concertar una visita para que pueda experimentar la comodidad y elegancia de este maravilloso hogar. El valor que este piso aporta a su vida diaria es incalculable, convirtiéndolo en un lugar ideal para crear recuerdos inolvidables con sus seres queridos. No deje pasar esta oportunidad de vivir en una de las zonas más deseadas de Castellón de la Plana, ¡estamos seguros de que quedará encantado con su nuevo hogar! Gastos, impuestos y honorarios profesionales de la inmobiliaria no incluidos en el precio.

Posibilidad de financiación hasta el 100%.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **María Brisach Alé** por chat.

Características básicas

94 m² construidos, 88 m² útiles
4 habitaciones
2 baños
Balcón

Equipamiento

Aire acondicionado
Certificado energético del edificio terminado

Piso en venta en calle de la Lluna

179.000 € | 94 m² | 4 hab. | exterior con ascensor | Garaje incluido



Segunda mano/buen estado

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Armarios empotrados

Trastero

Orientación este, oeste

Construido en 1990

Calefacción individual: Gas natural

Edificio

exterior

Con ascensor

Anuncio actualizado hace 4 días

Este anuncio tiene multimedia realizado por idealista

Un fotógrafo profesional ha visitado el inmueble y realizó el multimedia. No se han aplicado filtros ni modificaciones.

Virtual tour





Comparable C-4

Pen tu anuncio gratis Iniciar sesión

« Viviendas en tu zona dibujada



41 fotos Plano Vídeo Mapa

Piso en venta en calle del Guittarista Fortea
Zona Parque Geólogo José Royo Gómez, Castellón de la Plana / Castelló de la Plana
Ver mapa

200.000 €

Calcular hipoteca Comparar hipotecas

130 m² | 4 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor | Garaje incluido

Guardar favorito Descartar Compartir

Añadir tu nota

Comentario del anunciante:
Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Piso en Venta de 130 m² en Calle del Guittarista Fortea - Zona Parque Geólogo José Royo Gómez.

DISTRIBUCIÓN:

4 habitaciones (3 dobles y 1 tipo despacho).

2 baños completos (uno reformado con ducha y otro con bañera).

Salón-Comedor espacioso y muy luminoso.

Cocina office independiente con galería y acceso a una gran terraza de aproximadamente 80 m²
Piso en venta en calle del Guittarista Fortea

200.000 € | 130 m² | 4 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor | Garaje incluido

Plaza de garaje en finca cercana (misma calle).

A DESTACAR:

Aire acondicionado por splits (frío/calor).

Calefacción central por gas ciudad con radiadores y termostato.

Suelo de tarima flotante.

Ventanas dobles y doble acristalamiento en algunas estancias.

Vivienda exterior con orientación este/oeste: 3 estancias dan a la calle y 3 a la terraza.

Situado en la 1ª planta de un edificio con 6 alturas y ascensor. Comunidad bien cuidada, con 3 vecinos por planta.

Ubicado en una zona con todos los servicios esenciales: tiendas, colegios, parques y centros de salud. Muy próximo a la emblemática zona de Carmelitas y bien conectado con el resto de la ciudad.

Ideal para quienes desean vivir en una zona central y cómoda de Castellón.

Gastos de comunidad: 50 C/mes.

IBI: 484 €/año.

*Honorarios inmobiliarios y gastos de compraventa no incluidos.

**Anuncio no vinculante, podría contener algún error.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Florina** por chat.

Características básicas

- 130 m² construidos
- 4 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación este, oeste
- Construido en 1975
- Calefacción individual: Gas natural

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Certificado energético
- Consumo:
- Emisiones:
- Ver etiqueta de calificación energética

Edificio

- Planta 1ª exterior
- Piso en venta en calle del Guittarista Fortea
- 200.000 €** | 130 m² | 4 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor | Garaje incluido





Comparable C-6

Piso en venta en calle Cronista Revest

Zona Parque Geólogo José Royo Gómez, Castellón de la Plana / Castello de la Plana

112.000 €

103 m² | 3 hab. | Planta 5ª con ascensor | Garaje inc

[Guardar](#)

[Desca](#)



Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [Otros idiomas](#)

Vivienda con garaje y trastero a la venta de 104 m² de superficie situada en Castellón. Localizada en un edificio residencial con ascensor construido en 1988, a 12 minutos de la playa, el piso consta de varias dependencias, entre ellas 3 dormitorios y 2 cuartos de baño. Incluye además, plaza de garaje de 20 m² y trastero de 2 m², ubicados en el sótano del edificio.

El inmueble se encuentra en zona dotada de servicios como centros de enseñanza, supermercados, farmacia, centros deportivos, museo, plazas, centro de salud a 260 metros y otros establecimientos comerciales. Bien comunicado por transporte público mediante paradas de autobús. Con nuestros servicios podrá encontrar la vivienda que necesita y asegurar su inversión con el mejor de los asesoramientos especializados. Empiece ahora mismo pidiendo más información. Un responsable cercano a usted le atenderá personalmente. - El inmueble se encuentra gravado con una o varias cargas, las cuales se encuentran pendientes de su cancelación. Consultar su situación actual, así como:

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con [Solvía](#) por chat.

Características básicas

103 m² construidos

3 habitaciones

2 baños

Plaza de garaje incluida en el precio

Segunda mano/buen estado

Edificio

Planta 5ª

Con ascensor

Certificado energético del edificio terminado

Consumo: 172 kWh/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Anuncio actualizado hace 11 días

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

[Cuéntanos qué error has visto](#)

Ubicación

Calle Cronista Revest

Barrio Zona Parque Geólogo José Royo

Gómez

Distrito Este

Castellón de la Plana / Castello de la Plana



5. ANEXO 5 – COSTES DE CONSTRUCCIÓN

En este apartado se define el valor de la construcción (Vc) a utilizar en el cálculo del valor el suelo. Es el 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.

El coste de ejecución material (CEM) se ha calculado, con el fin de evitar subjetividades, mediante el método de la simulación de Montecarlo, obteniendo de esa manera el valor del coste de ejecución más probable de la nave modelo.

Se han obtenido tres valores, un valor máximo, un valor modal y un valor mínimo.

Para los valores máximos y mínimos se ha considerado la aplicación al MBC correspondiente al municipio de Castelló de la Plana para la obtención de los datos para el cálculo del Valor de Referencia de los inmuebles de dicho municipio cuyo valor es de 700 €/m²c, del coeficiente que indica el *Anexo VIII* de la *RESOLUCIÓN DE 23 DE OCTUBRE DE 2024, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO SOBRE LOS ELEMENTOS PRECISOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE REFERENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL EJERCICIO 2025*, para una edificación de tipología característica de ámbito del estudio de costes, y para el valor modal se ha optado por el que indica el Instituto Valenciano de la Edificación para la misma tipología característica.

No obstante, de acuerdo con la Norma 12 del RD1020 que indica:

Norma 12. Valoración de las construcciones.

1. Para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en la norma 14 para su adecuación al mercado.

Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción.

Por ello, obtenido el coste de ejecución material debemos añadirle una serie de gastos para obtener el coste de ejecución por contrata

- ***Gastos Generales y beneficio del constructor:***

13% y 6% respectivamente de acuerdo con el artículo 131 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

- **Honorarios, licencias y tributos:**

Dichos gastos de construcción han sido calculados para la promoción de características, usos y tipología que figura en el *Anexo 06* para el cálculo del coeficiente k.

Dado que, como hemos visto, existen tres ámbitos diferentes de producto inmobiliario, se ha realizado un estudio del coste de construcción de cada ámbito.

Censal.

En este ámbito se consideran tres tipos de construcción:

- a) Vivienda libre en edificación abierta de alta calidad
- b) Vivienda protegida en edificación abierta
- c) Terciario.

Para la edificación a) se consideran los siguientes valores:

1. Valor mínimo: 840,00 €/m²c, que se corresponde con la tipología 1113.
2. Valor modal: 981,54 €/m²c, obtenido del IVE, tal como se puede observar en la imagen siguiente.
3. Valor máximo: 1.155,00 €/m²c, que se corresponde con la tipología 1111.

The screenshot shows the 'Módulo Básico de Edificación' interface. At the top, it displays 'MBE = 820 €/m²' and 'Módulo Básico de Edificación vigente desde Abril 2025'. Below this, there are two main tabs: 'OBRA NUEVA' (selected) and 'REHABILITACIÓN'. Under 'OBRA NUEVA', the section 'Tipos constructivos' is active, showing 'RESIDENCIAL' options. The 'Fecha de cálculo' is set to 'Mayo' and '2025'. The 'MBE 05/2025' is 820 €/m² and the 'COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN' is 981,54 €/n. The selection criteria are as follows:

Ct	Ch	Cu
TIPO DE EDIFICIO	Nº DE PLANTAS	UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO
<input type="radio"/> Entre medianeras	<input type="radio"/> nº de plantas ≤ 3	<input checked="" type="radio"/> No
<input checked="" type="radio"/> Abierta	<input checked="" type="radio"/> 4 ≤ nº de plantas ≤ 8	<input type="radio"/> Si
<input type="radio"/> En hilera	<input type="radio"/> nº de plantas > 8	
<input type="radio"/> Unifamiliar aislado		
Cv	Cs	Ca
Nº DE VIVIENDAS	SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS	ACABADOS E INSTALACIONES
<input type="radio"/> nº de viviendas > 80	<input checked="" type="radio"/> 5 viviendas > 70m ²	<input type="radio"/> Básico
<input checked="" type="radio"/> 21 ≤ nº de viviendas ≤ 80	<input type="radio"/> < 6m ² ≤ 5 viviendas ≤ 70m ²	<input type="radio"/> Medio
<input type="radio"/> nº de viviendas ≤ 20	<input type="radio"/> 5 viviendas ≤ 45m ²	<input checked="" type="radio"/> Alto

Imagen Anexo 5.1. – Volcado pantalla IVE

La aplicación del método de la simulación de Montecarlo nos da un valor probable de **Coste de Ejecución Material de 989,00 €/m²**, tal como podemos observar en las imágenes siguientes:



Imagen Anexo 5.2. – Salida de cálculo de la simulación

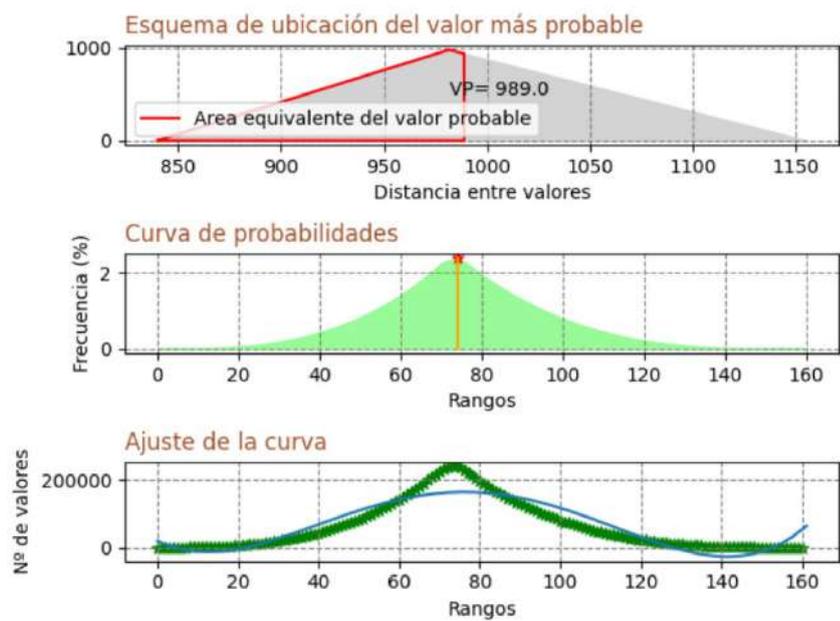


Imagen Anexo 5.3. – Gráficas de la simulación

Para la edificación b) se consideran los siguientes valores:

1. Valor mínimo: 735,00 €/m²c, que se corresponde con la tipología 1114.
2. Valor modal: 817,95 €/m²c, obtenido del IVE, tal como se puede observar en la imagen siguiente.
3. Valor máximo: 840,00 €/m²c, que se corresponde con la tipología 1113.



MBE = 820 €/m²

Módulo Básico de Edificación vigente desde Abril 2025



OBRA NUEVA

REHABILITACIÓN

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Mayo 2025 MBE 05/2025 = 820 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 817,95 €/m²

<p>Ct TIPO DE EDIFICIO</p> <p><input type="radio"/> Entre medianeras</p> <p><input checked="" type="radio"/> Abierta</p> <p><input type="radio"/> En hilera</p> <p><input type="radio"/> Unifamiliar aislada</p>	<p>Ch Nº DE PLANTAS</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas < 3</p> <p><input checked="" type="radio"/> 4 ≤ nº de plantas ≤ 8</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas > 8</p>	<p>Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO</p> <p><input checked="" type="radio"/> No</p> <p><input type="radio"/> Sí</p>
<p>Cv Nº DE VIVIENDAS</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas > 80</p> <p><input checked="" type="radio"/> 21 ≤ nº de viviendas ≤ 80</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas ≤ 20</p>	<p>Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> 5 viviendas > 70m²</p> <p><input type="radio"/> < 40m² ≤ 5 viviendas ≤ 70m²</p> <p><input type="radio"/> 5 viviendas ≤ 45m²</p>	<p>Ca ACABADOS E INSTALACIONES</p> <p><input type="radio"/> Básico</p> <p><input checked="" type="radio"/> Medio</p> <p><input type="radio"/> Alto</p>

Imagen Anexo 5.4. – Volcado pantalla IVE

La aplicación del método de la simulación de Montecarlo a dicho valores nos da un importe probable de Coste de Ejecución Material de 801,00 €/m², tal como podemos observar en las imágenes siguientes:

CALCULO VALOR PROBABLE MEDIANTE SIMULACIÓN DE MONTECARLO

Valor máximo: 840 Unidades: €/m² Valor modal: 817,95 Valor mínimo: 735

ESTADO DEL PROCESO: **Para graficar**

Valor probable: **801** Valor medio: **798.93**

RANGO MAYOR FRECUENCIA: **35 : 800 - 802** Valor rango: **2** €/m²

OTROS RANGOS DE IGUAL MAYOR FRECUENCIA: **NO EXISTEN**

Error al 95%: **0.0091** Nº rangos: **61**

EXPRESION DE LA FUNCIÓN: $1.0730772567270102 \times 4 + -144.89422114015218 \times 3 + 5883.875699830015 \times 2 + -66487.42301857102 \times 1 + 142681.98179806414$

LISTADO DE RANGOS:

Rg	Min	Max	porcentaje
0	730	732	0.0 %
1	732	734	0.0 %
2	734	736	0.0 %
3	736	738	0.0002 %
4	738	740	0.0015 %
5	740	742	0.0049 %
6	742	744	0.0109 %
7	744	746	0.0204 %
8	746	748	0.0372 %
9	748	750	0.057 %
10	750	752	0.087 %
11	752	754	0.1231 %

AYUDA ACEPTAR GRAFICAR LIMPIAR SALIR

Imagen Anexo 5.5. – Salida de cálculo de la simulación

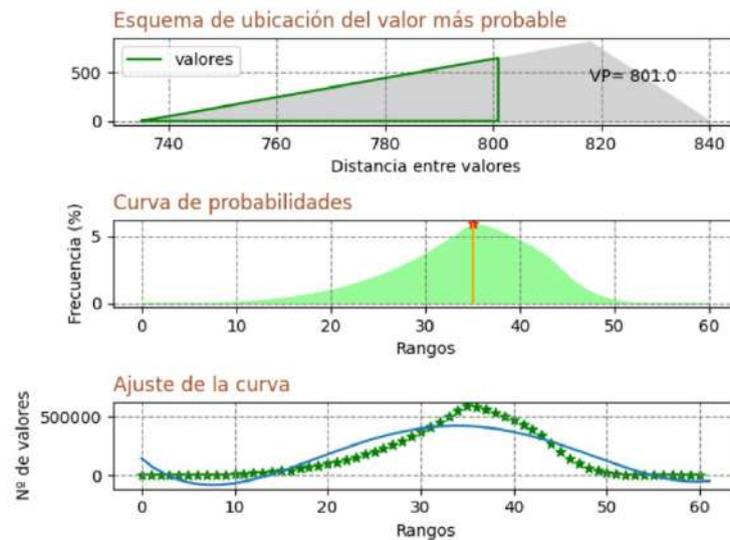


Imagen Anexo 5.6. – Gráficas de la simulación

Para la edificación c) dado que es una construcción en estructura, se considera un porcentaje del 51% del valor de las construcciones a y b. Dicho factor se obtiene de la relación entre los coeficientes que figuran en el citado *Anexo VIII* de la *RESOLUCIÓN DE 23 DE OCTUBRE DE 2024, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO SOBRE LOS ELEMENTOS PRECISOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE REFERENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL EJERCICIO 2025*.

En nuestro caso tenemos un coste de ejecución material de **474,07 €/m²c** para el terciario de la zona a y de **407,18 €/m²c** de la zona b.

Dado que hemos obtenido un valor de mercado de venta promedio en función de las diferentes casuísticas edificatorias, debemos hacer lo mismo en cuanto al valor de la construcción, por ello, multiplicando los m² construidos de cada tipología que figura en el Plan Parcial SR Sector Censal, por su coste de ejecución material, sumando dichos resultados y dividido por el total de m² edificables, obtendremos el coste medio de ejecución del ámbito. Por lo tanto, el **CEM es de 884,74 €/m²c**.

A dicho valor se le deberá incrementar los gastos que indica el RVLS, que en nuestro caso es de **32,54%**, tal como se puede ver en el *Anexo 06*.

Por lo tanto, el Coste de ejecución por contrata considerado en el **ámbito Censal es de 1.172,64 €/m²c**.

Peri XVIII.

En este ámbito se considera únicamente el uso residencial de tipología en edificación abierta.

Se consideran los siguientes valores:

1. Valor mínimo: 735,00 €/m²c, que se corresponde con la tipología 1114.



- 2. Valor modal: 817,95 €/m², obtenido del IVE, tal como se puede observar en la imagen siguiente.
- 3. Valor máximo: 840,00 €/m², que se corresponde con la tipología 1113.

MBE = 820 €/m²

Módulo Básico de Edificación vigente desde Abril 2025



OBRA NUEVA

REHABILITACIÓN

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Mayo 2025

MBE 05/2025 = 820 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 817,95 €/m²

<p>Ct TIPO DE EDIFICIO</p> <p><input type="radio"/> Entre medianeras</p> <p><input checked="" type="radio"/> Abierta</p> <p><input type="radio"/> Entera</p> <p><input type="radio"/> Unifamiliar aislada</p>	<p>Ch Nº DE PLANTAS</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas < 3</p> <p><input checked="" type="radio"/> 4 ≤ nº de plantas ≤ 8</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas > 8</p>	<p>Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO</p> <p><input checked="" type="radio"/> No</p> <p><input type="radio"/> Si</p>
<p>Cv Nº DE VIVIENDAS</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas > 80</p> <p><input checked="" type="radio"/> 21 ≤ nº de viviendas ≤ 80</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas ≤ 20</p>	<p>Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> 5 viviendas > 70m²</p> <p><input type="radio"/> 40m² ≤ 5 viviendas ≤ 70m²</p> <p><input type="radio"/> 5 viviendas ≤ 45m²</p>	<p>Ca ACABADOS E INSTALACIONES</p> <p><input type="radio"/> Básico</p> <p><input checked="" type="radio"/> Medio</p> <p><input type="radio"/> Alto</p>

Imagen Anexo 5.7. – Volcado pantalla IVE

La aplicación del método de la simulación de Montecarlo a dicho valores nos da un importe probable de Coste de Ejecución Material de 801,00 €/m², tal como podemos observar en las imágenes siguientes:

SIMULACIÓN MONTECARLO CON FUNCIÓN DE DENSIDAD TRIANGULAR

CALCULO VALOR PROBABLE MEDIANTE SIMULACIÓN DE MONTECARLO

Valor máximo: 840 Unidades: €/m² LISTADO DE RANGOS

Valor modal: 817.95 ESTADO DEL PROCESO

Valor mínimo: 735 Para graficar

Valor probable: 801 Valor medio: 798.93

RANGO MAYOR FRECUENCIA

35 : 800 - 802 Valor rango: 2 €/m²

OTROS RANGOS DE IGUAL MAYOR FRECUENCIA

NO EXISTEN

Error al 95%: 0.0091 Nº rangos: 61

EXPRESION DE LA FUNCIÓN

1.0730772567270102 x4 + -144.89422114015218 x3 + 5883.875699830015 x2 + -66487.42301857102 x + 142681.98179806414

AYUDA ACEPTAR GRAFICAR LIMPIAR SALIR

comsprob.1 © Acanto estudio de arquitectura y urbanismo SL

Imagen Anexo 5.8. – Salida de cálculo de la simulación

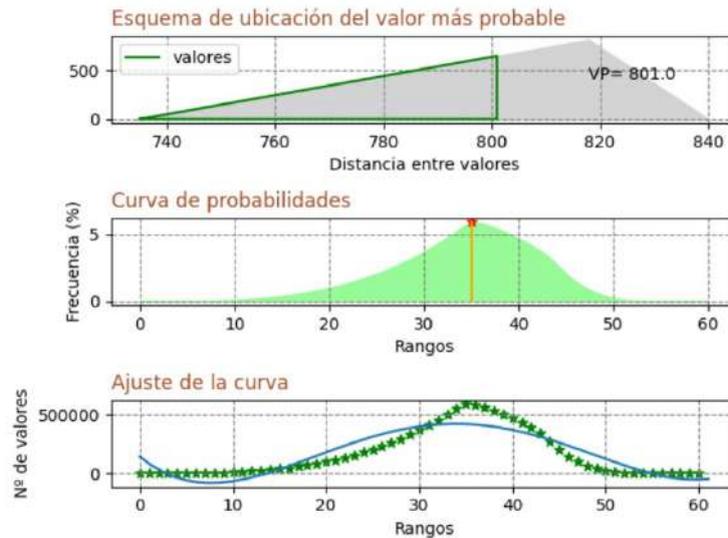


Imagen Anexo 5.9. – Gráficas de la simulación

Por lo tanto, el CEM es de 884,74 €/m²c.

A dicho valor se le deberá incrementar los gastos que indica el RVLS, que en nuestro caso es de 32,54%, tal como se puede ver en el *Anexo 06*.

Por lo tanto, el **Coste de ejecución por contrata considerado en el ámbito Peri XVIII es de 1.061,65 €/m²c.**

Casco.

En este ámbito se considera únicamente el uso residencial de tipología en manzana cerrada.

Se consideran los siguientes valores:

1. Valor mínimo: 630,00 €/m²c, que se corresponde con la tipología 1125.
2. Valor modal: 685,52 €/m²c, obtenido del IVE, tal como se puede observar en la imagen siguiente.
3. Valor máximo: 700,00 €/m²c, que se corresponde con la tipología 1124.

Imagen Anexo 5.10. – Volcado pantalla IVE

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Junio 2025 MBE 06/2025 = 820 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 685,52 €/m

<p>Ct TIPO DE EDIFICIO</p> <p><input checked="" type="radio"/> Entre medianeras</p> <p><input type="radio"/> Abierta</p> <p><input type="radio"/> En hilera</p> <p><input type="radio"/> Unifamiliar aislada</p>	<p>Ch Nº DE PLANTAS</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas ≤ 3</p> <p><input checked="" type="radio"/> 4 ≤ nº de plantas ≤ 8</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas > 8</p>	<p>Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO</p> <p><input checked="" type="radio"/> No</p> <p><input type="radio"/> Sí</p>
<p>Cv Nº DE VIVIENDAS</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas > 80</p> <p><input type="radio"/> 71 ≤ nº de viviendas ≤ 80</p> <p><input checked="" type="radio"/> nº de viviendas ≤ 20</p>	<p>Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> 5 viviendas > 70m²</p> <p><input type="radio"/> 46m² ≤ 5 viviendas ≤ 70m²</p> <p><input type="radio"/> 5 viviendas ≤ 45m²</p>	<p>Ca ACABADOS E INSTALACIONES</p> <p><input checked="" type="radio"/> Básico</p> <p><input type="radio"/> Medio</p> <p><input type="radio"/> Alto</p>

Edificación residencial entre medianeras con una altura de entre 4 y 8 plantas, de 20 o menos viviendas de una superficie útil media mayor de 70m² y de un nivel básico de acabados.

La aplicación del método de la simulación de Montecarlo a dicho valores nos da un importe probable de Coste de Ejecución Material de 675,00 €/m², tal como podemos observar en las imágenes siguientes:

SIMULACIÓN MONTECARLO CON FUNCIÓN DE DENSIDAD TRIANGULAR

CALCULO VALOR PROBABLE MEDIANTE SIMULACIÓN DE MONTECARLO

Valor máximo: <input type="text" value="700"/>	Unidades: <input type="text" value="€/m2"/>	<p>LISTADO DE RANGOS</p> <table border="1" style="font-size: small;"> <thead> <tr> <th>Rg</th> <th>Min</th> <th>Max</th> <th>porcentaje</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0</td><td>630</td><td>632</td><td>0.0001 %</td></tr> <tr><td>1</td><td>632</td><td>634</td><td>0.0032 %</td></tr> <tr><td>2</td><td>634</td><td>636</td><td>0.0135 %</td></tr> <tr><td>3</td><td>636</td><td>638</td><td>0.0364 %</td></tr> <tr><td>4</td><td>638</td><td>640</td><td>0.0783 %</td></tr> <tr><td>5</td><td>640</td><td>642</td><td>0.143 %</td></tr> <tr><td>6</td><td>642</td><td>644</td><td>0.2329 %</td></tr> <tr><td>7</td><td>644</td><td>646</td><td>0.3595 %</td></tr> <tr><td>8</td><td>646</td><td>648</td><td>0.518 %</td></tr> <tr><td>9</td><td>648</td><td>650</td><td>0.7323 %</td></tr> <tr><td>10</td><td>650</td><td>652</td><td>0.9788 %</td></tr> <tr><td>11</td><td>652</td><td>654</td><td>1.288 %</td></tr> </tbody> </table>	Rg	Min	Max	porcentaje	0	630	632	0.0001 %	1	632	634	0.0032 %	2	634	636	0.0135 %	3	636	638	0.0364 %	4	638	640	0.0783 %	5	640	642	0.143 %	6	642	644	0.2329 %	7	644	646	0.3595 %	8	646	648	0.518 %	9	648	650	0.7323 %	10	650	652	0.9788 %	11	652	654	1.288 %
Rg	Min		Max	porcentaje																																																		
0	630		632	0.0001 %																																																		
1	632	634	0.0032 %																																																			
2	634	636	0.0135 %																																																			
3	636	638	0.0364 %																																																			
4	638	640	0.0783 %																																																			
5	640	642	0.143 %																																																			
6	642	644	0.2329 %																																																			
7	644	646	0.3595 %																																																			
8	646	648	0.518 %																																																			
9	648	650	0.7323 %																																																			
10	650	652	0.9788 %																																																			
11	652	654	1.288 %																																																			
Valor modal: <input type="text" value="685.52"/>	ESTADO DEL PROCESO																																																					
Valor mínimo: <input type="text" value="630"/>	<input type="button" value="Para graficar"/>																																																					
Valor probable: <input type="text" value="675"/>	Valor medio: <input type="text" value="672.53"/>																																																					
RANGO MAYOR FRECUENCIA																																																						
<input type="text" value="22 : 674 - 676"/> Valor rango: <input type="text" value="2"/> €/m2																																																						
OTROS RANGOS DE IGUAL MAYOR FRECUENCIA																																																						
<input type="text" value="NO EXISTEN"/>																																																						
Error al 95%: <input type="text" value="0.0061"/>	Nº rangos: <input type="text" value="41"/>																																																					
EXPRESION DE LA FUNCIÓN																																																						
<input type="text" value="10.533571479712284 x4 + -878.2654411862408 x3 + 21844.49372248062 x2 + -146204.54499249553 x + 179539.04844900232"/>																																																						
<input type="button" value="AYUDA"/> <input type="button" value="ACEPTAR"/> <input type="button" value="GRAFICAR"/> <input type="button" value="LIMPIAR"/> <input type="button" value="SALIR"/>																																																						

Imagen Anexo 5.11. – Salida de cálculo de la simulación

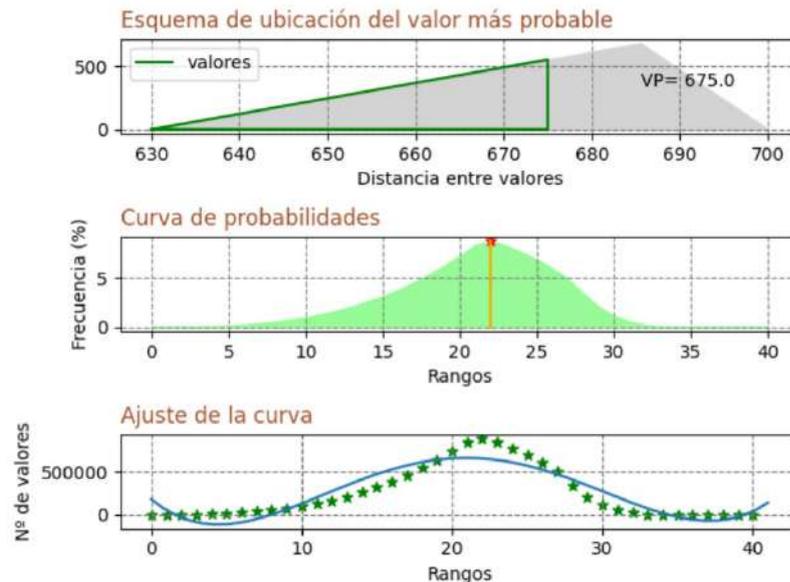


Imagen Anexo 5.12. – Gráficas de la simulación

Por lo tanto, el CEM es de **675,000 €/m²c.**

A dicho valor se le deberá incrementar los gastos que indica el RVLS, que en nuestro caso es de 32,54%, tal como se puede ver en el Anexo 06.

Por lo tanto, el **Coste de ejecución por contrata considerado en el ámbito Casco es de 894,65 €/m²c.**

En las imágenes siguientes se puede comprobar la obtención del módulo Básico de la Construcción y de los coeficientes de las construcciones.

ANEXO II. MÓDULOS BÁSICOS DE REPERCUSIÓN DEL SUELO (MBR) Y DE LA CONSTRUCCIÓN (MBC)



PROVINCIA	CODIGO MUNICIPIO	MUNICIPIO	MBR 2024	IMPORTE MBR 2024	MBC 2024	IMPORTE MBC 2024
CASTELLÓN	12030	CASTELLONOVO	6	100	5	550
CASTELLÓN	12900	CASTELLO DE LA PLANA	3	800	3	700
CASTELLÓN	12041	CASTILLO DE VILLAMALEFA	6	100	5	550
CASTELLÓN	12042	CATI	6	100	5	550
CASTELLÓN	12043	CAUDIEL	6	100	5	550

Imagen Anexo 5.13. MBC Valor de referencia año 2025.

Fuente: Sede Electrónica del Catastro (Valor de Referencia) - <https://www1.sedecatastro.gob.es/Accesos/SECAccvr.aspx>

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS

USO	CLASE	MODALIDAD	SIGLAS	CATEGORIA								
				1	2	3	4	5	6	7	8	9
Residencial	Colectivas	Abierta	1.1.1.	1,650	1,400	1,200	1,050	0,950	0,850	0,750	0,650	0,550
		Cerrada	1.1.2.	1,600	1,350	1,150	1,000	0,900	0,800	0,700	0,600	0,500
		Garajes, trasteros y estructura	1.1.3.	0,800	0,700	0,620	0,530	0,460	0,400	0,300	0,260	0,200
	Unifamiliares	Aislada o pareada	1.2.1.	2,150	1,800	1,450	1,250	1,100	1,000	0,900	0,800	0,700
		Línea o manzana cerrada	1.2.2.	2,000	1,650	1,350	1,150	1,050	0,950	0,850	0,750	0,650
		Garajes y porches	1.2.3.	0,900	0,850	0,750	0,650	0,600	0,550	0,450	0,400	0,350
	Rural	Uso exclusivo vivienda	1.3.1.	1,350	1,200	1,050	0,900	0,800	0,700	0,600	0,500	0,400
		Anexos	1.3.2.	0,700	0,600	0,500	0,450	0,400	0,350	0,300	0,250	0,200

Imagen Anexo 5.14. - Coeficientes del Anexo VIII para obtener el valor de referencia

Fuente: Sede Electrónica del Catastro (Valor de Referencia) - <https://www1.sedecatastro.gob.es/Accesos/SECAccvr.aspx>



6. ANEXO 6 – COEFICIENTE K

El coeficiente K pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio. Con carácter general será 1,40, pero se podrá reducir o incrementar en función de determinadas circunstancias, tal como indica el apartado 1 del artículo 22 del RVLS.

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.

En nuestro caso realizamos tres análisis en función de la zona donde se ha obtenido el valor de mercado, ello debido a las diferentes características tanto de construcción como de mercado inmobiliario.

Los coeficientes obtenidos son:

COEFICIENTE K	
Ámbito	Coeficiente k
Censal	1,36
Peri - XVIII	1,35
Casco	1,34

Tabla Anexo 6.11. – Coeficientes k

Los coeficientes obtenidos se pueden comprobar mediante las expresiones siguientes:

$$Vv = cof k * (Vs + Cc) \quad [A6-1]$$

$$Vv = Vs + Cc + Gp + Bp \quad [A6-2]$$

Deben cumplirse ambas expresiones, por lo que deduciendo el coeficiente k, tenemos:

$$Cof k = 1 + \frac{Gp+Bp}{(Vs+Cc)} \quad [A6-3]$$

Sustituyendo valores en [A7-3], tenemos:

$$Cof k = 1 + \frac{162,11€/m2c+379,35 €/m2c}{(331,42\frac{€}{m2c} + 1.172,63\frac{€}{m2c})} = 1,36 \quad [A6-4]$$

$$Cof k = 1 + \frac{115,77€/m2c+303,75 €/m2c}{(137,07\frac{€}{m2c} + 1.061,66\frac{€}{m2c})} = 1,35 \quad [A6-5]$$

$$Cof k = 1 + \frac{98,22€/m2c+246,93 €/m2c}{(120,66\frac{€}{m2c} + 894,65\frac{€}{m2c})} = 1,34 \quad [A6-6]$$

En las hojas adjuntas se puede observar los cálculos realizados.

Así mismo se puede comprobar que el beneficio obtenido en los cálculos realizados es compatible con lo dispuesto en la disposición adicional sexta de la orden ECO (18%).



TABLA RESUMEN DEL CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

RESULTADOS

Metodología aplicada: RD 1492/2011		Tipo de inmueble: 1ª Residencia	
Valor de mercado	: 2045.51 €/m ²	Valor del suelo	: 331.42 €/m ²
Coste de ejecución material	: 884.74 €/m ²	Gastos de promoción básicos	: 15.82 €/m ²
Coste ejecución por contrata	: 1052.84 €/m ² [19 %]	Gastos de promoción intrínsecos	: 146.29 €/m ²
Coste de ejecución RD 1492/2011	: 1172.63 €/m ² [32.54 %]	Total Gastos de promoción	: 162.11 €/m ²
Coefficiente k	: 1.36	Beneficio	: 18.55 % [18 %]

DESGLOSE DE COSTES Y GASTOS

COSTES DE CONSTRUCCIÓN

Coste de ejecución material	: 884.74 €/m ²	
Gastos Generales del constructor	: 13 % sobre C.E.M.	= 115.02 €/m ²
Beneficio Industrial del constructor	: 6 % sobre C.E.M.	= 53.08 €/m ²
Honorarios arquitecto	: 4.5 % sobre C.E.M.	= 39.81 €/m ²
Honorarios arquitecto técnico	: 2.6 % sobre C.E.M.	= 23.0 €/m ²
Honorarios SS y Control Calidad	: 0.23 % sobre C.E.M.	= 2.03 €/m ²
Estudio geotécnico	: 0.11 % sobre C.E.M.	= 0.97 €/m ²
Licencia obras y tasa urbanística	: 4.5 % sobre C.E.M.	= 39.81 €/m ²
A.J.D. de la D.O.N.	: 1.5 % sobre C.E.M.	= 13.27 €/m ²
Notaría y Registro D.O.N.	: 0.1 % sobre C.E.M.	= 0.88 €/m ²

GASTOS DE PROMOCIÓN BÁSICOS

Topografía	: 0.1 % sobre C.E.M.	= 0.88 €/m ²
O.C.T.	: 0.31 % sobre C.E.M.	= 2.74 €/m ²
Licencia actividad + tasa	: 0.31 % sobre C.E.M.	= 2.74 €/m ²
Licencia 1ª Ocupación	: 0.45 % sobre C.E.M.	= 3.98 €/m ²
Seguro Responsabilidad civil	: 0.25 % sobre C.E.M.	= 2.21 €/m ²
Seguro Decenal	: 0.37 % sobre C.E.M.	= 3.27 €/m ²

GASTOS DE PROMOCIÓN INTRÍNSECOS

A.J.D. Suelo	: 1.5 % sobre Valor suelo	= 4.97 €/m ²
A.J.D. División Horizontal	: 1.5 % sobre C.E.M. + Valor suelo	= 18.24 €/m ²
Notaría y Registro suelo	: 0.1 % sobre Valor suelo	= 0.33 €/m ²
Notaría y Registro D.H.	: 0.08 % sobre C.E.M. + Valor suelo	= 0.98 €/m ²
Gastos de promoción y venta	: 2.0 % sobre Ventas	= 40.91 €/m ²
Seguimiento del proyecto	: 1.0 % sobre C.E.M.	= 8.85 €/m ²
Gastos de administración	: 1.5 % sobre C.E.M. + Valor suelo	= 18.24 €/m ²
I.T.P. Suelo	: 10.0 % sobre Valor suelo	= 33.14 €/m ²
Plusvalía de ventas	: 0.05 % sobre Valor suelo	= 0.17 €/m ²
Varios	: 1.0 % sobre Ventas	= 20.46 €/m ²



TABLA RESUMEN DEL CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

RESULTADOS (Ámbito Peri XVIII)

Metodología aplicada: RD 1492/2011		Tipo de inmueble: 1ª Residencia	
Valor de mercado	: 1618.28 €/m ²	Valor del suelo	: 137.07 €/m ²
Coste de ejecución material	: 801.0 €/m ²	Gastos de promoción básicos	: 14.32 €/m ²
Coste ejecución por contrata	: 953.19 €/m ² [19 %]	Gastos de promoción intrínsecos	: 101.45 €/m ²
Coste de ejecución RD 1492/2011	: 1061.66 €/m ² [32.54 %]	Total Gastos de promoción	: 115.77 €/m ²
Coefficiente k	: 1.35	Beneficio	: 18.77 % [18 %]

DESGLOSE DE COSTES Y GASTOS

COSTES DE CONSTRUCCIÓN

Coste de ejecución material	: 801.0 €/m ²	
Gastos Generales del constructor	: 13 % sobre C.E.M.	= 104.13 €/m ²
Beneficio Industrial del constructor	: 6 % sobre C.E.M.	= 48.06 €/m ²
Honorarios arquitecto	: 4.5 % sobre C.E.M.	= 36.05 €/m ²
Honorarios arquitecto técnico	: 2.6 % sobre C.E.M.	= 20.83 €/m ²
Honorarios SS y Control Calidad	: 0.23 % sobre C.E.M.	= 1.84 €/m ²
Estudio geotécnico	: 0.11 % sobre C.E.M.	= 0.88 €/m ²
Licencia obras y tasa urbanística	: 4.5 % sobre C.E.M.	= 36.05 €/m ²
A.J.D. de la D.O.N.	: 1.5 % sobre C.E.M.	= 12.02 €/m ²
Notaría y Registro D.O.N.	: 0.1 % sobre C.E.M.	= 0.8 €/m ²

GASTOS DE PROMOCIÓN BÁSICOS

Topografía	: 0.1 % sobre C.E.M.	= 0.8 €/m ²
O.C.T.	: 0.31 % sobre C.E.M.	= 2.48 €/m ²
Licencia actividad + tasa	: 0.31 % sobre C.E.M.	= 2.48 €/m ²
Licencia 1ª Ocupación	: 0.45 % sobre C.E.M.	= 3.6 €/m ²
Seguro Responsabilidad civil	: 0.25 % sobre C.E.M.	= 2.0 €/m ²
Seguro Decenal	: 0.37 % sobre C.E.M.	= 2.96 €/m ²

GASTOS DE PROMOCIÓN INTRÍNSECOS

A.J.D. Suelo	: 1.5 % sobre Valor suelo	= 2.06 -€/m ²
A.J.D. División Horizontal	: 1.5 % sobre C.E.M. + Valor suelo	= 14.08 €/m ²
Notaría y Registro suelo	: 0.1 % sobre Valor suelo	= 0.14 €/m ²
Notaría y Registro D.H.	: 0.08 % sobre C.E.M. + Valor suelo	= 0.75 €/m ²
Gastos de promoción y venta	: 2.0 % sobre Ventas	= 32.37 €/m ²
Seguimiento del proyecto	: 1.0 % sobre C.E.M.	= 8.01 €/m ²
Gastos de administración	: 1.5 % sobre C.E.M. + Valor suelo	= 14.08 €/m ²
I.T.P. Suelo	: 10.0 % sobre Valor suelo	= 13.71 €/m ²
Plusvalía de ventas	: 0.05 % sobre Valor suelo	= 0.07 €/m ²
Varios	: 1.0 % sobre Ventas	= 16.18 €/m ²



TABLA RESUMEN DEL CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

RESULTADOS (Ámbito Casco)

Metodología aplicada: RD 1492/2011 (variable) Tipo de inmueble: 1ª Residencia

Valor de mercado	: 1360.51 €/m ²	Valor del suelo	: 120.66 €/m ²
Coste de ejecución material	: 675.0 €/m ²	Gastos de promoción básicos	: 12.09 €/m ²
Coste ejecución por contrata	: 803.25 €/m ² [19 %]	Gastos de promoción intrínsecos	: 86.13 €/m ²
Coste de ejecución RD 1492/2011	: 894.65 €/m ² [32.54 %]	Total Gastos de promoción	: 98.22 €/m²
Coefficiente k	: 1.34	Beneficio	: 18.15 % [18 %]

DESGLOSE DE COSTES Y GASTOS

COSTES DE CONSTRUCCIÓN

Coste de ejecución material	: 675.0 €/m ²	
Gastos Generales del constructor	: 13 % sobre C.E.M.	= 87.75 €/m ²
Beneficio Industrial del constructor	: 6 % sobre C.E.M.	= 40.5 €/m ²
Honorarios arquitecto	: 4.5 % sobre C.E.M.	= 30.38 €/m ²
Honorarios arquitecto técnico	: 2.6 % sobre C.E.M.	= 17.55 €/m ²
Honorarios SS y Control Calidad	: 0.23 % sobre C.E.M.	= 1.55 €/m ²
Estudio geotécnico	: 0.11 % sobre C.E.M.	= 0.74 €/m ²
Licencia obras y tasa urbanística	: 4.5 % sobre C.E.M.	= 30.38 €/m ²
A.J.D. de la D.O.N.	: 1.5 % sobre C.E.M.	= 10.12 €/m ²
Notaría y Registro D.O.N.	: 0.1 % sobre C.E.M.	= 0.68 €/m ²

GASTOS DE PROMOCIÓN BÁSICOS

Topografía	: 0.1 % sobre C.E.M.	= 0.68 €/m ²
O.C.T.	: 0.31 % sobre C.E.M.	= 2.09 €/m ²
Licencia actividad + tasa	: 0.31 % sobre C.E.M.	= 2.09 €/m ²
Licencia 1ª Ocupación	: 0.45 % sobre C.E.M.	= 3.04 €/m ²
Seguro Responsabilidad civil	: 0.25 % sobre C.E.M.	= 1.69 €/m ²
Seguro Decenal	: 0.37 % sobre C.E.M.	= 2.5 €/m ²

GASTOS DE PROMOCIÓN INTRÍNSECOS

A.J.D. Suelo	: 1.5 % sobre Valor suelo	= 1.81 €/m ²
A.J.D. División Horizontal	: 1.5 % sobre C.E.M. + Valor suelo	= 11.93 €/m ²
Notaría y Registro suelo	: 0.1 % sobre Valor suelo	= 0.12 €/m ²
Notaría y Registro D.H.	: 0.08 % sobre C.E.M. + Valor suelo	= 0.64 €/m ²
Gastos de promoción y venta	: 2.0 % sobre Ventas	= 27.21 €/m ²
Seguimiento del proyecto	: 1.0 % sobre C.E.M.	= 6.75 €/m ²
Gastos de administración	: 1.5 % sobre C.E.M. + Valor suelo	= 11.93 €/m ²
I.T.P. Suelo	: 10.0 % sobre Valor suelo	= 12.07 €/m ²
Plusvalía de ventas	: 0.05 % sobre Valor suelo	= 0.06 €/m ²
Varios	: 1.0 % sobre Ventas	= 13.61 €/m ²

Nombre del fichero creado:(PAV_resi_2025_6_11_17_12.docx)



7. ANEXO 7 – COSTES DE URBANIZACIÓN

Para los gastos de urbanización, dado que no existe un proyecto de urbanización del ámbito, aplicaremos los estándares que se indican en el Anexo IV del TRLOTUP, si bien algunas superficies como viales, etc. no están definidos, para obtener la cuantificación de su superficie nos basaremos, en los datos existentes en la normativa del Plan General Estructural en la que nos determina los sectores del bloque B, indicándonos su ámbito. Como hemos indicado anteriormente, no están definidas las determinaciones urbanísticas finales de los diferentes sectores, por lo que a efectos de ese cálculo adoptaremos una superficie de ámbito teórica consistente en la media del ámbito de los diferentes sectores que conforman el bloque B., así tenemos:

	Sectores	Superficie computable (m ² sb)
Bloque B	Cremor	184.160
	Morteras-Cubos	65.013
	Saboner	46.588
	Salera	101.513
	Mérida	108.580
Superficie computable media		101.171

Tabla Anexo 7.1. – Datos sectores bloque B

Esta superficie de ámbito teórica es la que servirá para obtener los estándares de las dotaciones.

En base a lo anterior, tenemos la siguiente tabla base

	IEN	Superficie por uso	Nº de viviendas estimadas	Nº habitantes estimados	Plazas de aparcamiento público	Plazas de estimadas	Superficie estimada de aparcamientos (m ²)
	IERLibre	0,207144	20.956,92 m ² t	182	455	113	
	IERVP	0,088776	8.981,54 m ² t	81	202	50	
	IET	0,03288	3.326,50 m ² t			33	
				657	196	130	1.470

Tabla Anexo 7.2. – Datos medios

En base a lo anterior obtendremos las superficies estimadas para calcular los costes de urbanización.

Zona verde.

Para su estimación consideramos lo indicado en el Anexo IV del TRLOTUP, así tenemos:

Uso	Edificabilidad	% TRLOTUP	Total
Residencial	29.938,46	15%	4.490,77
Terciario	3.326,50	4%	133,06
Total superficie mínima zona verde			4.623,83

Tabla Anexo 7.3. – Zona verde

Consideramos como valor de ejecución material el correspondiente a una plaza peatonal, cuyo valor es de 75,00 €/m², tal como podemos observar en la imagen siguiente.

}
[

Módulo de urbanización de viales

Plazas peatonales y zonas verdes

Plaza peatonal

P. Blando > 25% | 75% < P. Duro < 100%

Plaza ajardinada

25% < P. Blando < 75% | 25% < P. Duro < 75%

Zona verde

75% < P. Blando < 100% | P. Duro > 25%

Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcantarillado
- Alumbrado público

Módulo de urbanización:

Plaza peatonal = 75,00 €/m²

(*) Módulo para actuación singular = 169,00 €/m²

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

Imagen Anexo 7.1. – Volcado pantalla IVE – Zona verde

Aparcamientos

Para el cálculo de la superficie de aparcamiento nos basaremos en la tabla *Anexo 7.2 Datos medios*, obteniendo el número de habitantes estimados en el ámbito teórico y, aplicando los estándares del TRLOTUP obtener el número de plazas de aparcamiento públicas y con ello su superficie para el cálculo. Se ha minorado un 33% dichas plazas de acuerdo con las indicaciones del punto 4.4 del Anexo IV antes citado.

Se considera como valor el correspondiente a un vial de 16 m de ancho sin servicios de instalaciones, obteniendo un coste de 78,20 €/m².

En la imagen siguiente se puede observar el volcado de pantalla de la página web del IVE.

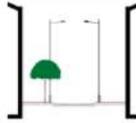
Módulo de urbanización de viales

Viales

Sección del vial Sv = m

Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcantarillado
- 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 16 m de sección = 1251,12 €/m

(*) Módulo para actuación singular = 1835,78 €/m

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

Descripción:

Firmes

Formación de vial para tráfico rodado de categoría T41 sobre cualquier tipo de suelo subyacente, incluida la formación de la explanada, el cimiento de firme y la capa de rodadura, sin incluir los desmontes ni la formación del cajeadado.

Pavimentos peatonales

Pavimento peatonal ejecutado sobre suelo con CBR>5, incluida la formación de la base de pavimentación, el embaldosado, la ejecución de pasos peatonales accesibles con rebaje y acabados con baldosas podotáctiles y

Imagen Anexo 7.2. – Volcado pantalla IVE - Vial

Viales

Para la obtención de la superficie de viales, se estima que, como mínimo, serán el 11% de la superficie del ámbito teórico, lo que equivale a 11.128,79 m², y respecto a la edificabilidad objetiva representa el 33% aproximadamente. Este valor es sensiblemente igual al obtenido en el Plan Parcial SR-Censal.

Dadas las circunstancias de que este ámbito es teórico, para el cálculo del valor posible de los viales nos basaremos en el reparto de superficies de vial del mencionado Sector SR-Censal, así tendremos que el 70% de la superficie de vial se corresponde con calzadas de más de 22 m mientras que sólo el 30% de los viales tienen un ancho de menos de 16 m. En la tabla siguiente se puede observar dicha circunstancia:

VIALES					
Anchura	Longitud	Superficie	Coste €/m ²	PEM	
30	122	3.660,00	2.965,32	361.769,04	
30	205	6.150,00	2.965,32	607.890,60	
16	129	2.064,00	1.854,93	239.285,97	
16	257	4.112,00	1.854,93	476.717,01	
22	214	4.708,00	2.354,56	503.875,84	
6	116	696,00	943,06	109.394,96	
6	75	450,00	943,06	70.729,50	
21.840,00				2.369.662,92	

Tabla Anexo 7.4. – Cálculo coste de viales



En ella ya se ha incorporado los valores obtenidos del IVE de los diferentes costes de urbanización de viales que figuran en su página web.

El valor medio de vial en dicha circunstancia es de 108,50 €/m².

Coste de urbanización:

La repercusión de estos valores a las superficies de cálculo de los elementos nos permitirá obtener el PEM.

Dicho PEM se deberá incrementar, primero con los gastos y beneficios del constructor y posteriormente con los gastos de licencias, honorarios, beneficio del urbanizador, servicios de las compañías de servicios, así como las posibles indemnizaciones, eso nos lleva a obtener una repercusión del coste de urbanización por m²t subjetivo de **89,66 €/m²ts**, tal como podemos ver en la tabla siguiente.

Elemento	Coste unitario	Valor
Zonas verdes	75,00 €/m ²	346.787,20 €
Aparcamiento	78,20 €/m ²	114.946,65 €
Viales	108,50 €/m ²	1.082.784,89 €
PEM		1.544.518,74 €
PEC		1.837.977,30 €
Licencias, honorarios y bº urbanizador	25,00%	386.129,68 €
Servicios compañías de servicios	20,00%	444.821,40 €
Indemnizaciones	1,00%	15.445,19 €
TOTAL		2.684.373,57 €/
Repercusión por m²c subjetivo		89,66 €/m ² ts

Tabla Anexo 7.5. – Cálculo coste de urbanización



8. ANEXO 8 – PRIMA DE RIESGO

Para la aplicación de la Prima de Riesgo estaremos a lo dispuesto en el Anexo IV del RVLS, cuya tabla se puede observar en la imagen adjunta.

ANEXO IV Primas de riesgo

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

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
Otros	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

Tabla Anexo 8.1. – Prima de riesgo



9. ANEXO 9 – TASA LIBRE DE RIESGO

Para la aplicación de la Tasa Libre de Riesgo estaremos a lo dispuesto en el artículo 22 del RVLS, cuyo valor se puede observar en la imagen adjunta.



III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

6794 *Resolución de 2 de abril 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.*

Marzo 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⁾ .	2,524

Madrid, 2 de abril de 2025.—El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

⁽¹⁾ La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.

⁽²⁾ Este tipo de interés oficial de referencia toma el dato del índice RODE «Deuda Pública de dos a seis años (S)», que es calculado por la Sociedad de Bolsas, SA, y publicado en la página web de BME Renta Variable desde mayo de 2021.



10. ANEXO 10 – VALOR OTROS DERECHOS

DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN A INDEMNIZAR

Murete de bloques de hormigón de 40x20x20 tomados con mortero de cemento M-5, revestido de enfoscado de mortero M-5 de 1 cm de grosor y sobre él malla de simple torsión, de 10 mm de paso de malla y 1,1 mm de diámetro, acabado galvanizado y postes de acero galvanizado de 48 mm de diámetro y 1,3 m de altura, empotrados en el muro.

Uds.	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
m2	Fábrica para revestir de bloques de hormigón de 40x20x20, de 20 cm de espesor, tomados con mortero de cemento M-5, incluso replanteo, nivelación y aplomado, parte proporcional de enjarjes, mermas y roturas, humedecido de las partes en contacto con el moreero, rejuntado y limpieza.	0,40 m ²	35,96 €/m2	14,38 €
m	malla de simple torsión, de 10 mm de paso de malla y 1,1 mm de diámetro, acabado galvanizado y postes de acero galvanizado de 48 mm de diámetro y 1,3 m de altura, empotrados en el muro.	1,00 m	12,87 €/m2	12,87 €
m2	Enfoscado de mortero de cemento M-5	1,00 m ²	9,88 €/m2	9,88 €
Total C.E.M.				37,13 €
G y B			19%	7,06 €
Total VRB				44,19 €

CÁLCULO DEL VALOR DE REEMPLAZAMIENTO NETO

% vida útil	80%	Coefficiente β	0,238
Estado conservación	R	= 0,7620	
Total VRN			10,52 €

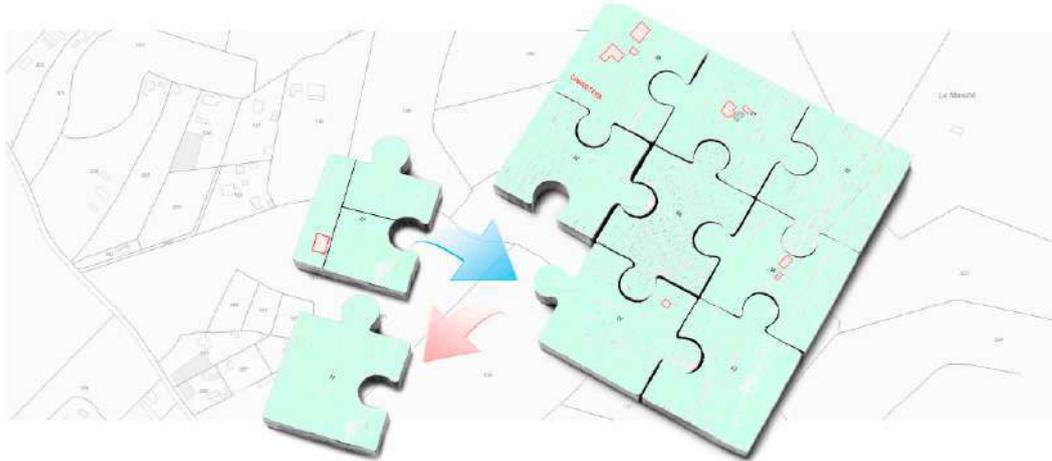


11. ANEXO 11 – INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: TD3ZZZ00XJDR8195



RESULTADO DE LA VALIDACIÓN

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro. CSV: TD3ZZZ00XJDR8195 (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 24/07/2025





INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: TD3ZZZ00XJDR8195

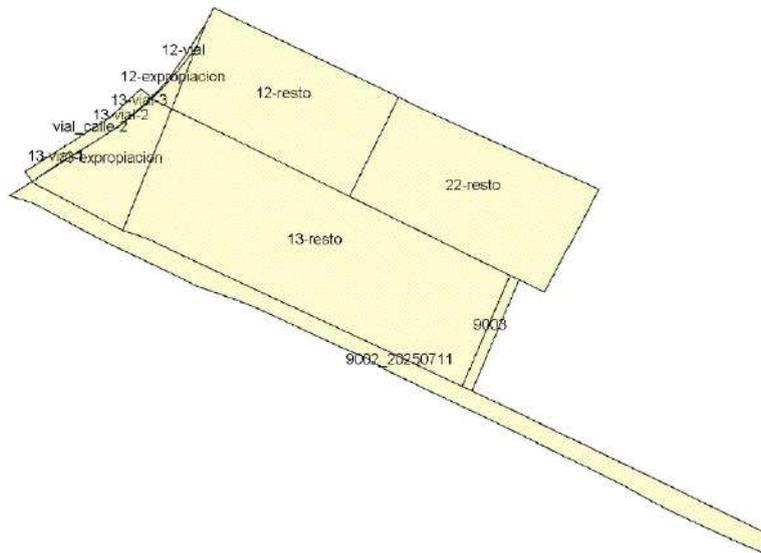
NUEVA PARCELACIÓN

Provincia: CASTELLÓN

Municipio: CASTELLO DE LA PLANA

(753374, 4429571)

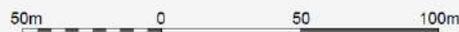
(753748, 4429571)



(753374, 4429236)

(753748, 4429236)

ESCALA 1:2000



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: TD3ZZZ00XJDR8195 (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 24/07/2025





INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: TD3ZZZ00XJDR8195

PARCELACIÓN CATASTRAL



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: TD3ZZZ00XJDR8195 (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 24/07/2025





INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: TD3ZZZ00XJDR8195

SUPERPOSICIÓN CON CARTOGRAFÍA CATASTRAL



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: TD3ZZZ00XJDR8195 (verificable en <https://www.sebecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 24/07/2025



Leyenda

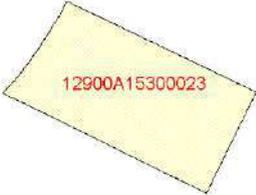
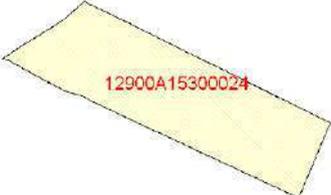
- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: TD3ZZZ00XJDR8195

PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS

 <p>12900A15300023</p>	<p>Referencia catastral: 12900A15300023 Dirección: CL PL NUMERO 153 23 [R] CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]</p>
 <p>12900A15300024</p>	<p>Referencia catastral: 12900A15300024 Dirección: CL PL NUMERO 153 24 [R] CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]</p>
 <p>12900A15300022</p>	<p>Referencia catastral: 12900A15300022 Dirección: CL PL NUMERO 153 22 [R] CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]</p>
 <p>12900A15309002</p>	<p>Referencia catastral: 12900A15309002 Dirección: CL PL NUMERO 153 9002 [R] CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]</p>
 <p>12900A15309003</p>	<p>Referencia catastral: 12900A15309003 Dirección: CL PL NUMERO 153 9003 [R] CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]</p>

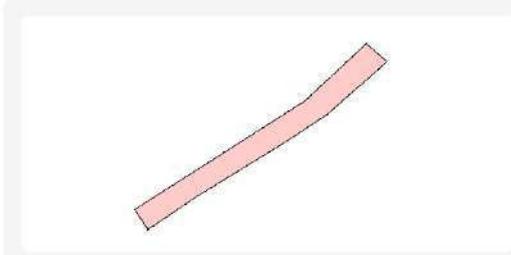
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: TD3ZZZ00XJDR8195 (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 24/07/2025





INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS



Referencia catastral:

Dirección Dominio público o terreno no incorporado a la cartografía catastral.

CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]

Superficie afectada: 234 m2

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: TD3ZZ200XJUR8195 (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 24/07/2025





INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: TD3ZZ00XJDR8195

PARCELAS RESULTANTES

	<p>Parcela 12-expropiacion Se asignará una nueva RC</p> <p>superficie 90 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: 12-resto 12-vial 13-expropiacion 13-resto 13-vial-3</p>
	<p>Parcela 12-resto Se asignará una nueva RC</p> <p>superficie 2956 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: 12-expropiacion 12-vial 13-expropiacion 13-resto 22-resto</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: 12900A15300014</p>
	<p>Parcela 12-vial Se asignará una nueva RC</p> <p>superficie 32 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: 12-expropiacion 12-resto 13-expropiacion 13-vial-3 vial_calle-2</p> <p>LINDEROS EXTERNOS:</p>

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV TD3ZZ00XJDR8195 (verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 24/07/2025





INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

PARCELAS RESULTANTES

	<p>Parcela 13-expropiacion Se asignará una nueva RC</p> <p>superficie 1045 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: 12-expropiacion 12-resto 12-vial 13-resto 13-vial-1 13-vial-2 13-vial-3 9002_20250711 vial_calle-2</p> <p>LINDEROS EXTERNOS:</p>
	<p>Parcela 13-resto Se asignará una nueva RC</p> <p>superficie 6217 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: 12-expropiacion 12-resto 13-expropiacion 22-resto 9002_20250711 9003</p> <p>LINDEROS EXTERNOS:</p>
	<p>Parcela 13-vial-1 Se asignará una nueva RC</p> <p>superficie 3 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: 13-expropiacion vial_calle-2</p> <p>LINDEROS EXTERNOS:</p>

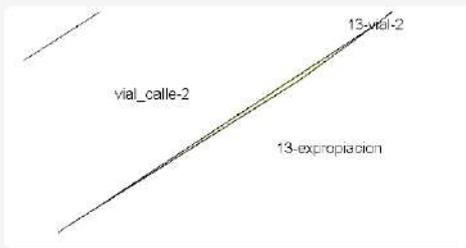
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: TD3ZZ00XJDR8195 (verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 24/07/2025



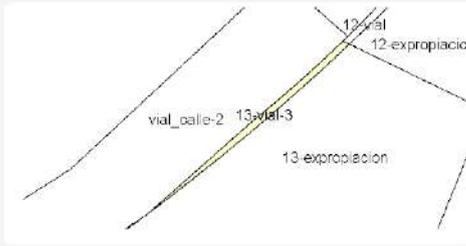


INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

PARCELAS RESULTANTES



Parcela 13-vial-2
Se asignará una nueva RC
superficie 1 m2
LINDEROS LOCALES: 13-expropiacion vial_calle-2
LINDEROS EXTERNOS:



Parcela 13-vial-3
Se asignará una nueva RC
superficie 4 m2
LINDEROS LOCALES: 12-expropiacion 12-vial 13-expropiacion vial_calle-2
LINDEROS EXTERNOS:



Parcela 22-resto
Se asignará una nueva RC
superficie 3279 m2
LINDEROS LOCALES: 12-resto 13-resto 9003
LINDEROS EXTERNOS: 12900A15300014 12900A15300039 12900A15300021 12900A15300020

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: TD3ZZ00XJDR8195 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 24/07/2025





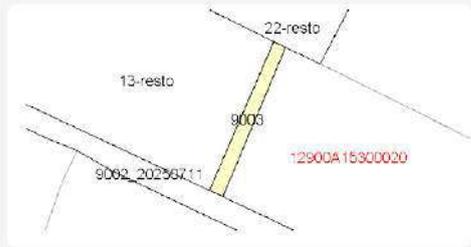
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

PARCELAS RESULTANTES



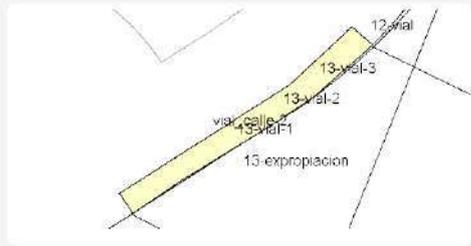
Parcela 9002_20250711
Se asignará una nueva RC
superficie 2067 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
13-expropiación	12900A15300025
13-resto	12900A15300026
9003	12900A15300020
	12900A15300019



Parcela 9003
Se asignará una nueva RC
superficie 168 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
13-resto	12900A15300020
22-resto	
9002_20250711	



Parcela via_calle-2
Se asignará una nueva RC
superficie 234 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
12-vial	
13-expropiación	
13-vial-1	
13-vial-2	
13-vial-3	

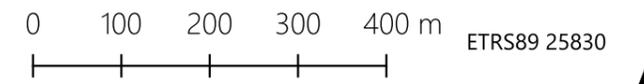
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro. CSV: TD32Z200XJDR8196 (verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 24/07/2025





VIII. PLANOS

1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
2. PLANEAMIENTO VIGENTE. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
3. ÁMBITO. FOTOGRAFÍA AÉREA.
4. CATASTRAL.
5. EXPROPIACIÓN. PARCELAS AFECTADAS
6. PLANEAMIENTO
7. INDEMNIZACIONES



LEYENDA

- Delimitación parque Almalafa
- Delimitación expropiación parque Almalafa
- Delimitación fase I

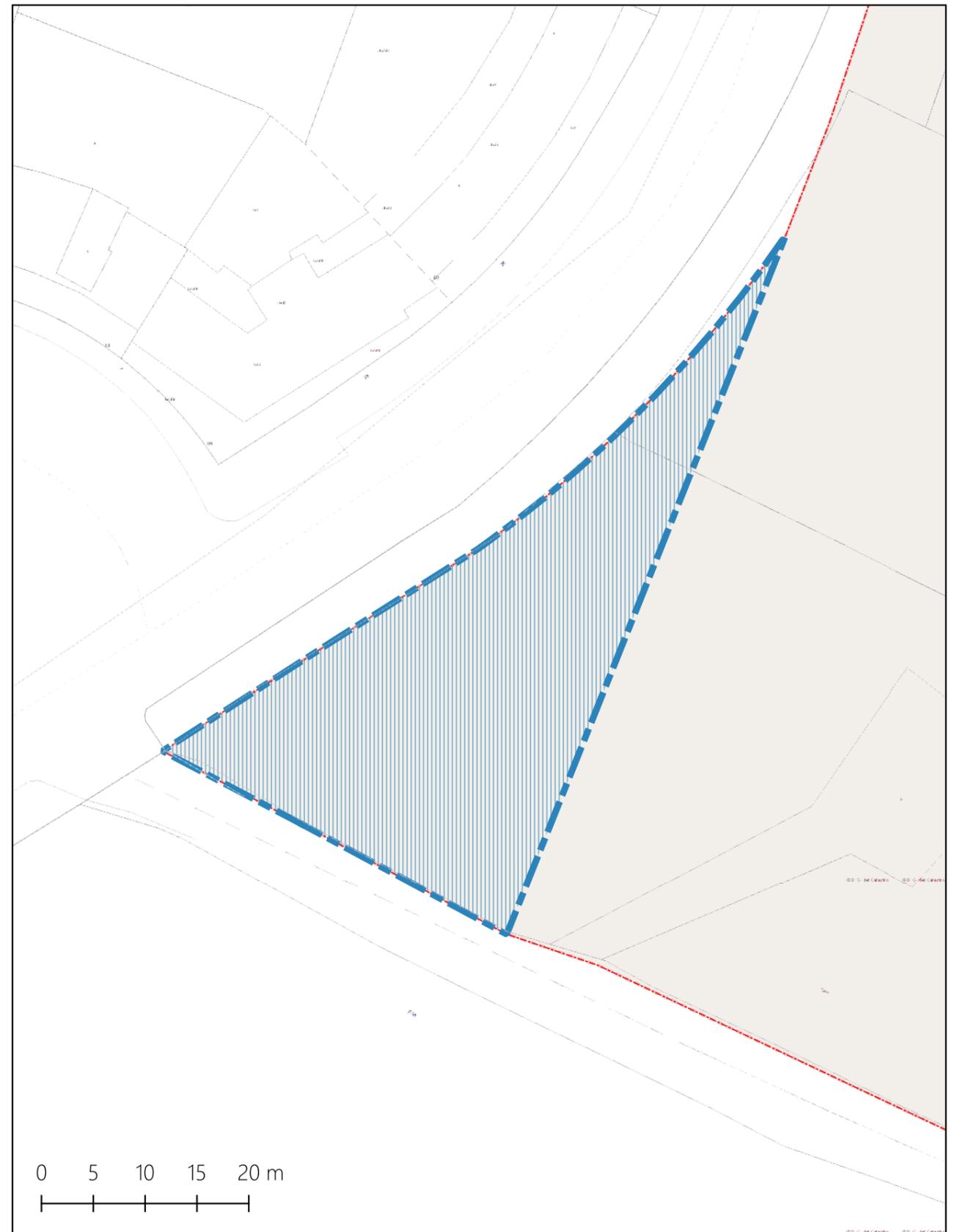
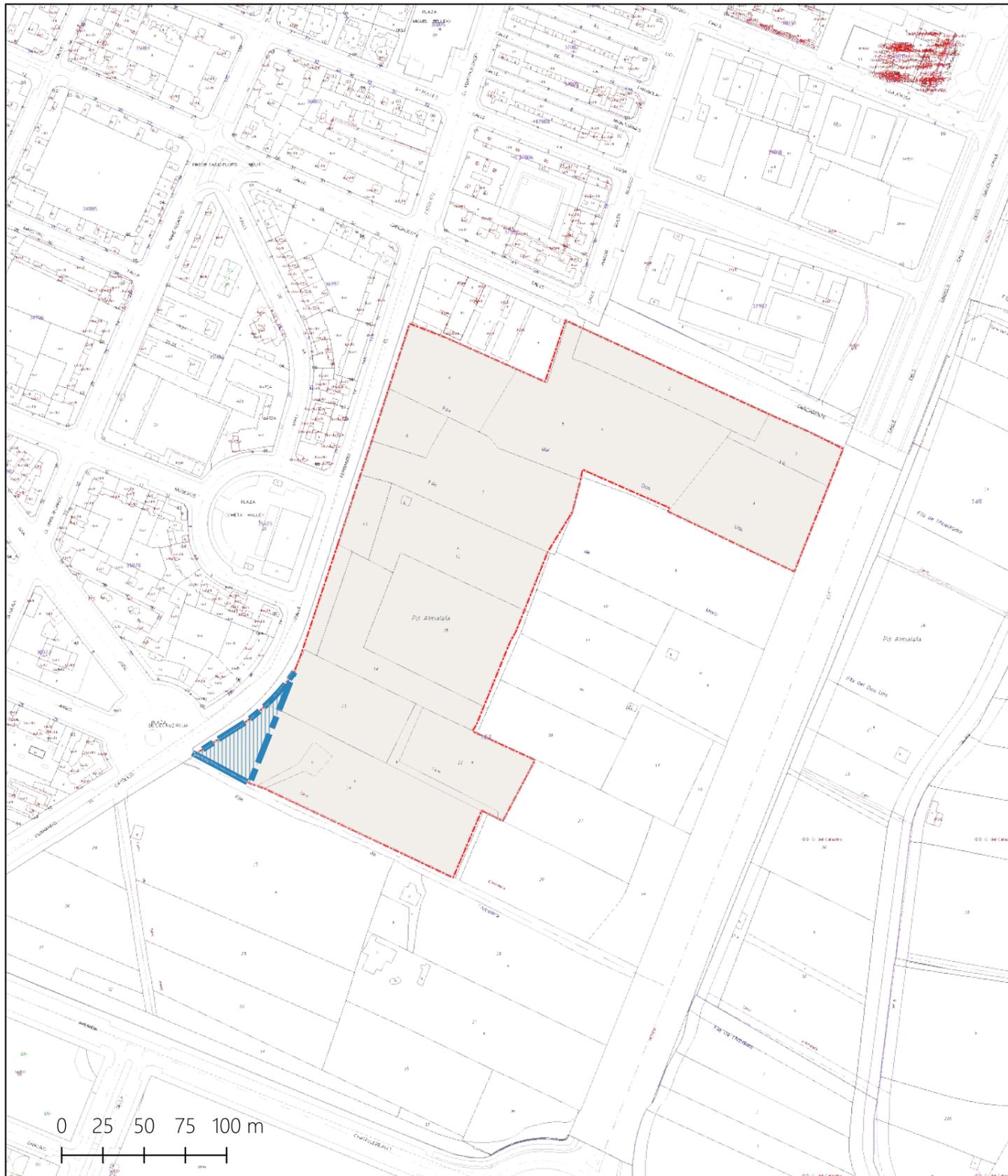


PROYECTO DE EXPROPIACIÓN
 ARQUITECTO
 SUSANA BABILONI CHUST
 Arquitecto Col. Nº 12.787

PROMOTOR
 EXCELENTÍSIMO
 AYUNTAMIENTO DE
 CASTELLÓ

TÍTULO DE PLANO
 Situación
 EMPLAZAMIENTO
 Calle Fernando el Católico, —
 12005 - Castelló, Castellón

Nº
1
 Escala
 1:8.000
 Fecha
 Junio 2025



ETRS89 25830



LEYENDA

- Delimitación fase I
- Delimitación expropiación parque almalafa Fase I



ARQUITECTO
SUSANA BABILONI CHUST
Arquitecto Col. Nº 12.787

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

PROMOTOR
EXCELENTÍSIMO
AYUNTAMIENTO DE
CASTELLÓ

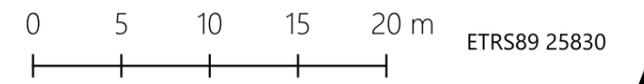
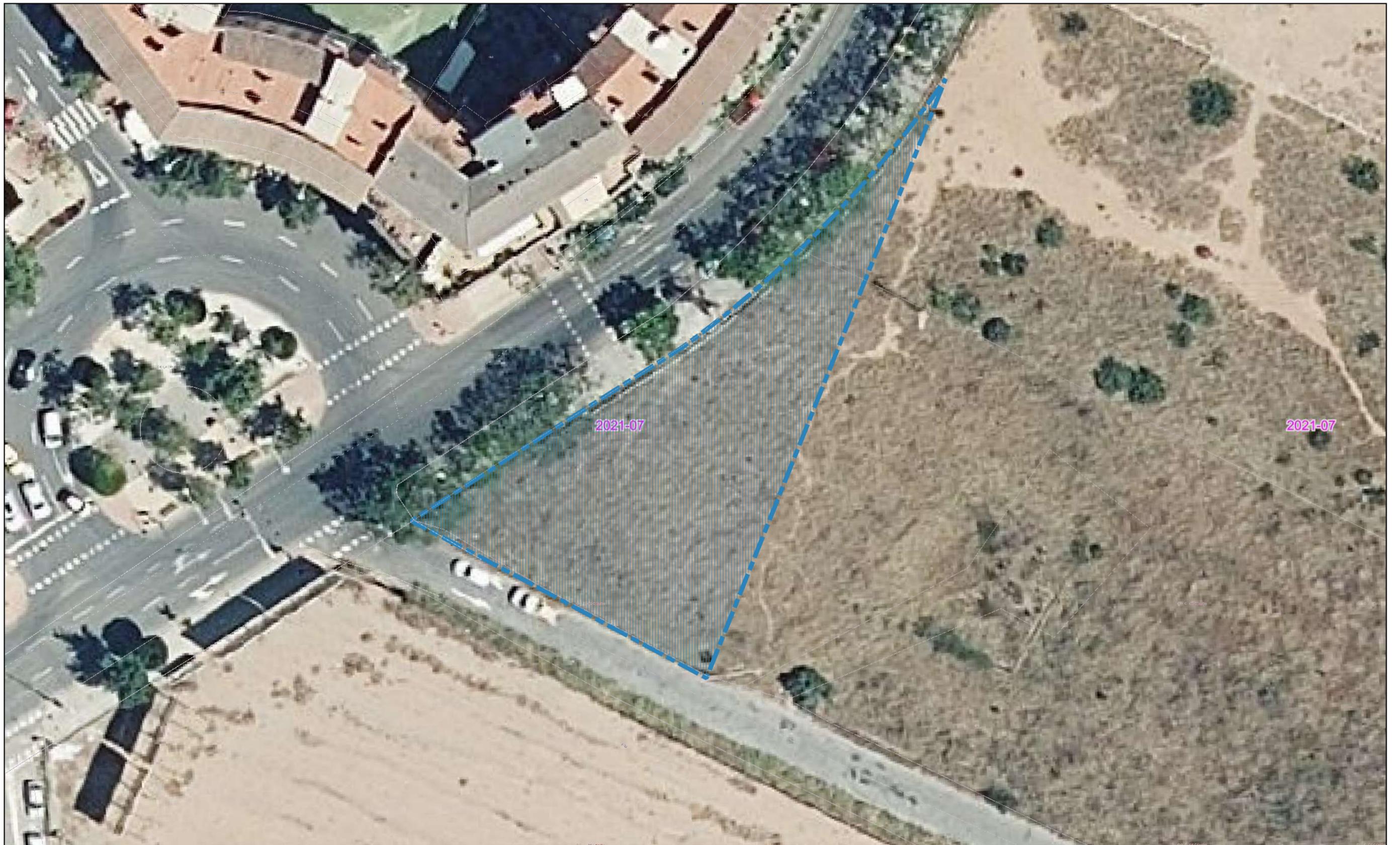


TÍTULO DE PLANO
Emplazamiento

EMPLAZAMIENTO
Calle Fernando el Católico, _
12005 - Castelló, Castellón

Nº
2

Escala
1:500
Fecha
Junio 2025



LEYENDA

 Delimitación zona a expropiar



ARQUITECTO
SUSANA BABILONI CHUST
Arquitecto Col. Nº 12.787

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

PROMOTOR
EXCELENTÍSIMO
AYUNTAMIENTO DE
CASTELLÓ



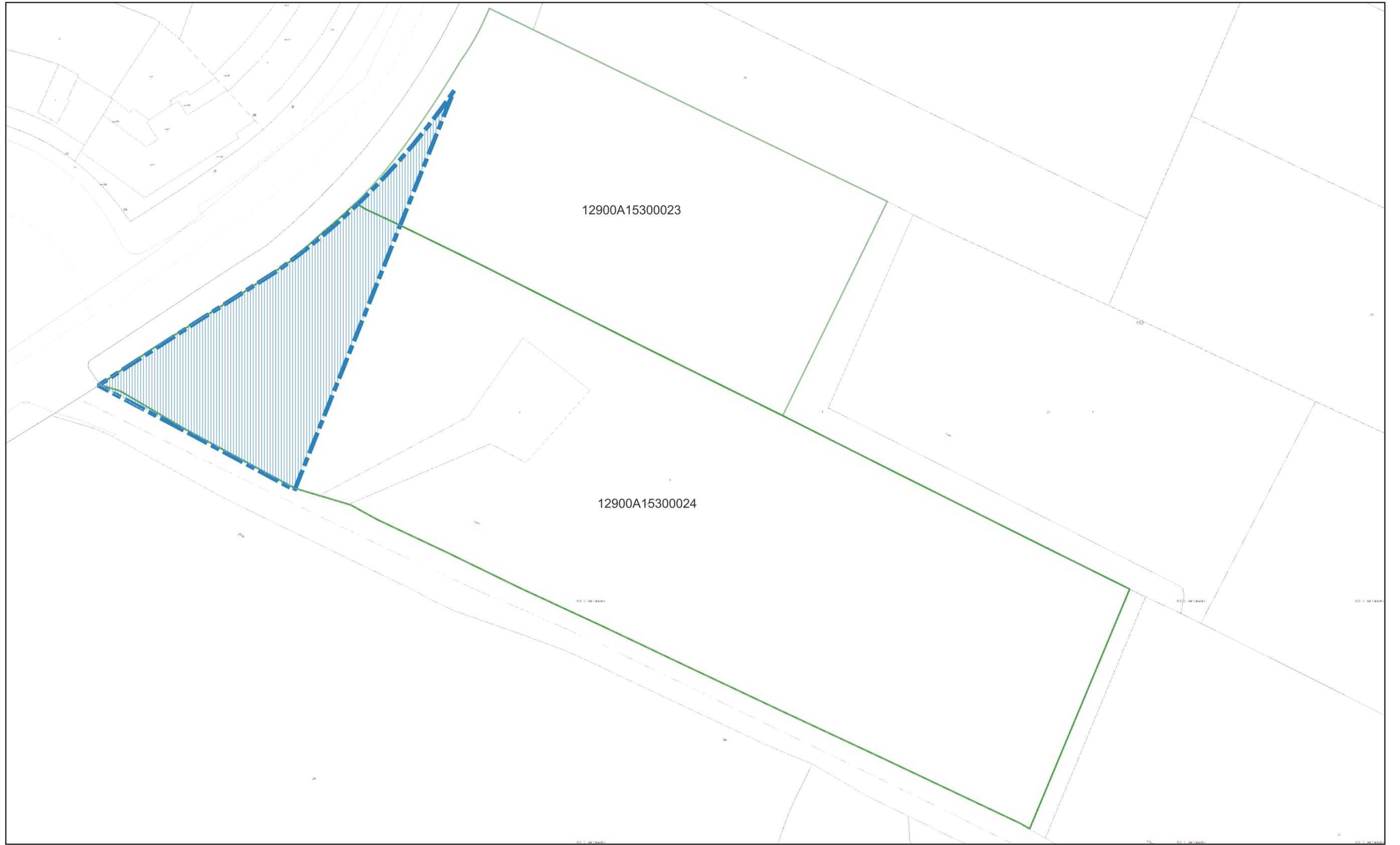
TÍTULO DE PLANO
Fotografía aérea

EMPLAZAMIENTO
Calle Fernando el Católico, _
12005 - Castelló, Castellón

Nº
3

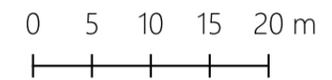
Escala
1:400

Fecha
Junio 2025



12900A15300023

12900A15300024



ETRS89 25830



LEYENDA

- Delimitación zona a expropiar
- Parcelas catastrales afectadas



ARQUITECTO
SUSANA BABILONI CHUST
Arquitecto Col. Nº 12.787

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

PROMOTOR
EXCELENTÍSIMO
AYUNTAMIENTO DE
CASTELLÓ

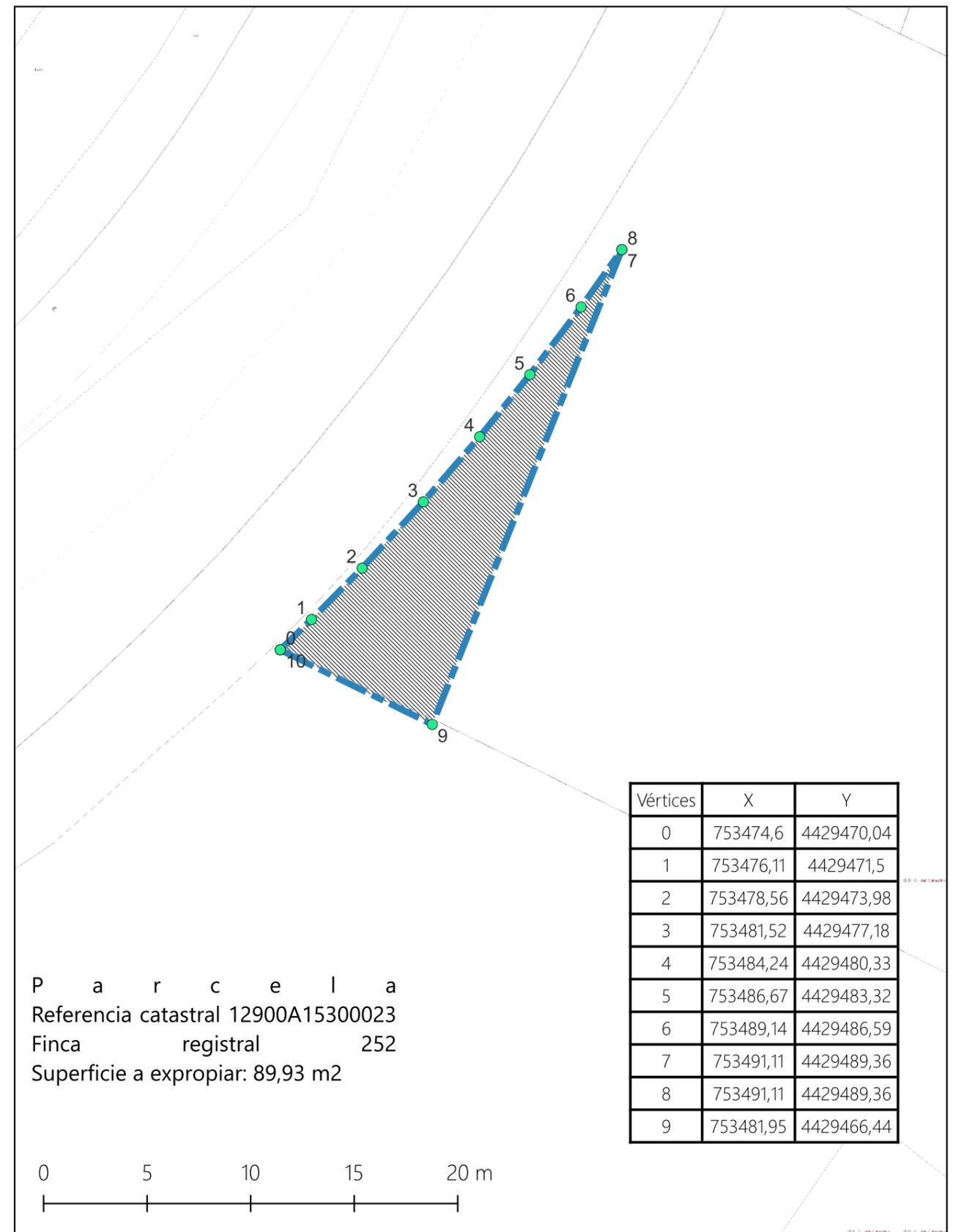
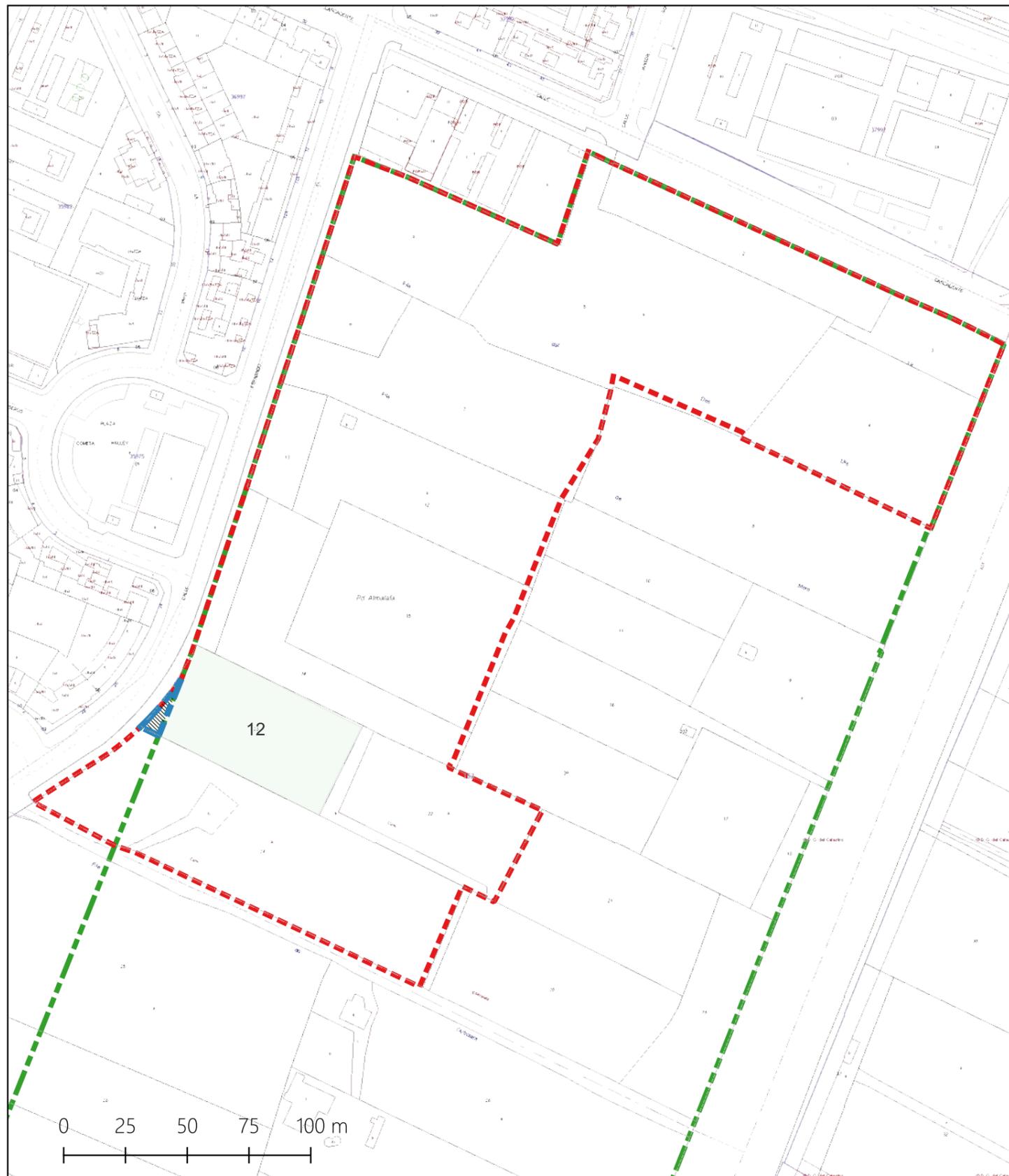


TÍTULO DE PLANO
Catastro

EMPLAZAMIENTO
Calle Fernando el Católico, _
12005 - Castelló, Castellón

Nº
4

Escala
1:600
Fecha
Junio 2025



P a r c e l a
 Referencia catastral 12900A15300023
 Finca registral 252
 Superficie a expropiar: 89,93 m²

Vértices	X	Y
0	753474,6	4429470,04
1	753476,11	4429471,5
2	753478,56	4429473,98
3	753481,52	4429477,18
4	753484,24	4429480,33
5	753486,67	4429483,32
6	753489,14	4429486,59
7	753491,11	4429489,36
8	753491,11	4429489,36
9	753481,95	4429466,44

ETRS89 25830



LEYENDA

- Zona de parcela a expropiar
- Delimitacion Parque Almalafa
- Delimitacion Fase I Parque Almalafa
- Parcela inicial



ARQUITECTO
 SUSANA BABILONI CHUST
 Arquitecto Col. Nº 12.787

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

PROMOTOR
 EXCELENTÍSIMO
 AYUNTAMIENTO DE
 CASTELLÓ



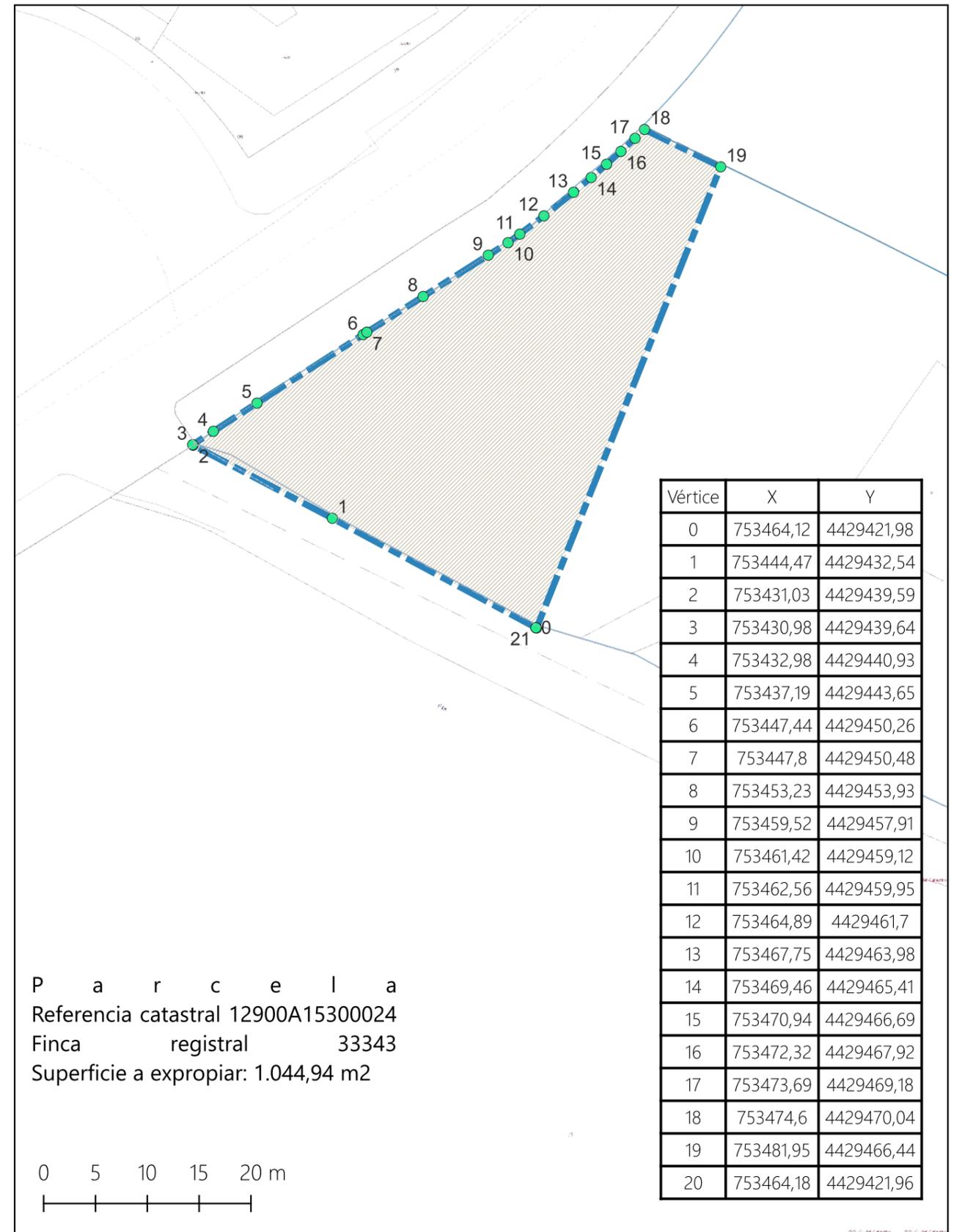
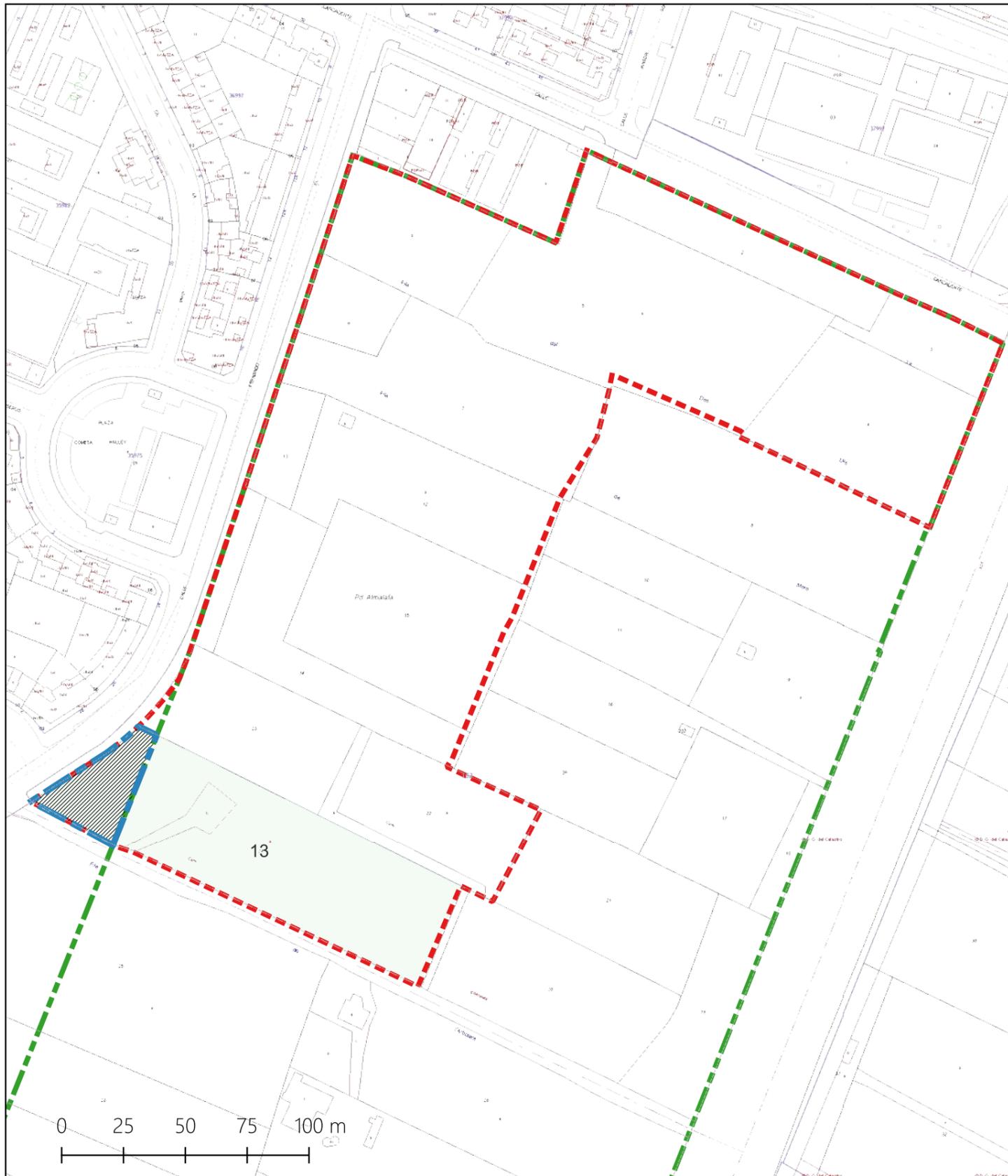
TÍTULO DE PLANO
 Finca registral 252

Parcelas afectadas
 Calle Fernando el Católico, _
 12005 - Castelló, Castellón

Nº **5a**

Escala
 1:250

Fecha
 Junio 2025



Vértice	X	Y
0	753464,12	4429421,98
1	753444,47	4429432,54
2	753431,03	4429439,59
3	753430,98	4429439,64
4	753432,98	4429440,93
5	753437,19	4429443,65
6	753447,44	4429450,26
7	753447,8	4429450,48
8	753453,23	4429453,93
9	753459,52	4429457,91
10	753461,42	4429459,12
11	753462,56	4429459,95
12	753464,89	4429461,7
13	753467,75	4429463,98
14	753469,46	4429465,41
15	753470,94	4429466,69
16	753472,32	4429467,92
17	753473,69	4429469,18
18	753474,6	4429470,04
19	753481,95	4429466,44
20	753464,18	4429421,96

Parcela
Referencia catastral 12900A15300024
Finca registral 33343
Superficie a expropiar: 1.044,94 m²

ETRS89 25830



LEYENDA

- Zona de parcela a expropiar
- Delimitacion Parque Almalafa
- Delimitacion Fase I Parque Almalafa
- Parcela inicial



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

ARQUITECTO
SUSANA BABILONI CHUST
Arquitecto Col. Nº 12.787

PROMOTOR
EXCELENTÍSIMO
AYUNTAMIENTO DE
CASTELLÓ

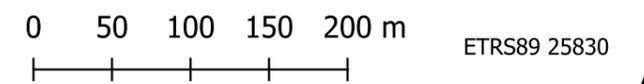
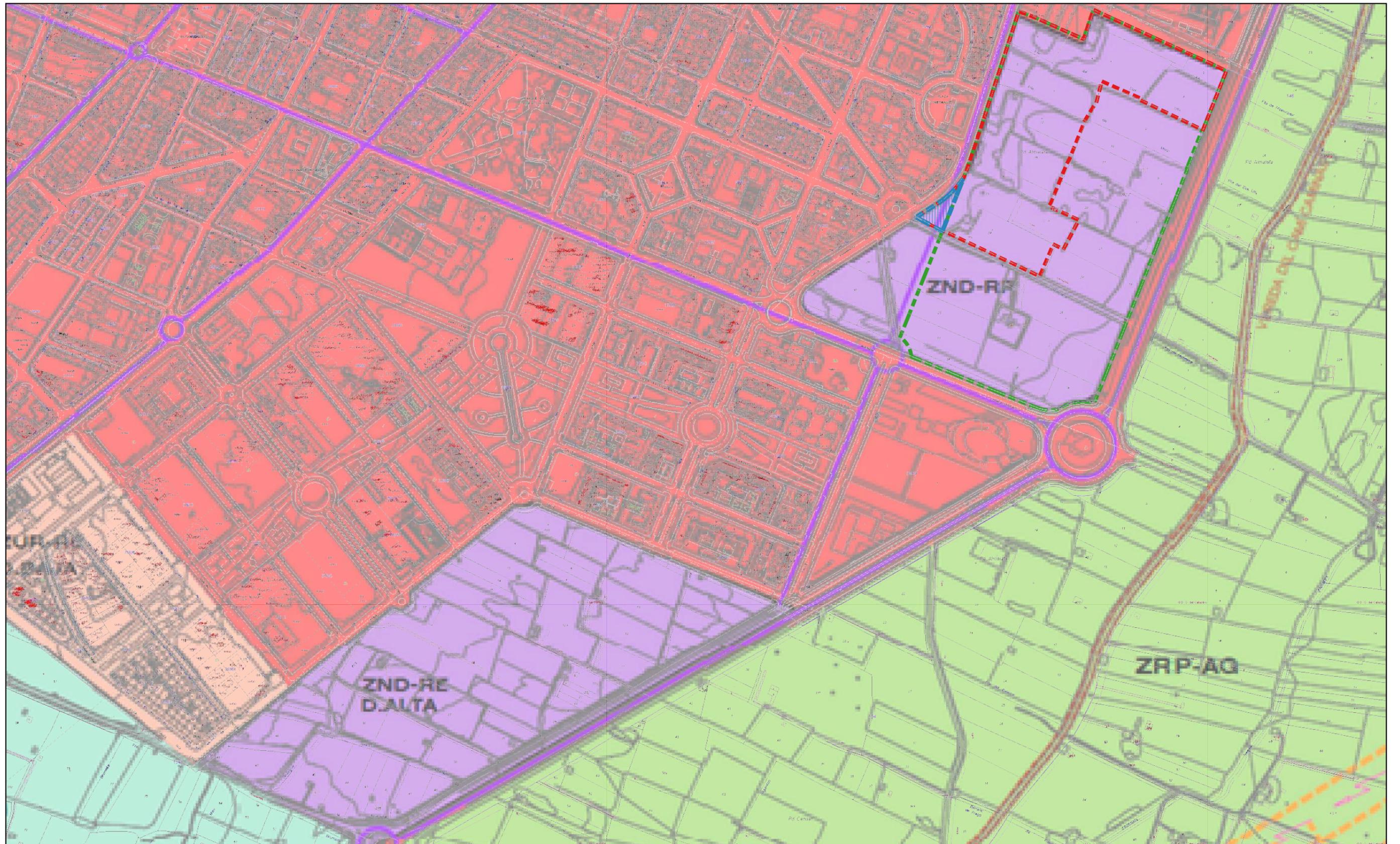


TÍTULO DE PLANO
Finca registral 33343

Nº
5b

Parcelas afectadas
Calle Fernando el Católico, 12005 - Castelló, Castellón

Escala
1:500,00001
Fecha
Junio 2025



LEYENDA

- Delimitación parque Almalafa
- Delimitación expropiación parque almalafa
- Delimitación fase I



ARQUITECTO
SUSANA BABILONI CHUST
 Arquitecto Col. Nº 12.787

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

PROMOTOR
**EXCELENTÍSIMO
 AYUNTAMIENTO DE
 CASTELLÓ**



TÍTULO DE PLANO
Planeamiento

EMPLAZAMIENTO
 Calle Fernando el Católico,
 ±2005 - Castelló, Castellón

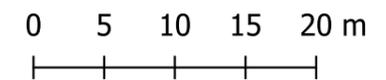
Nº
6

Escala
1:4.500

Fecha
 Junio 2025



Detalle murete perimetral



ETRS89 25830



LEYENDA

- Delimitación parque Almalafa
- Valla perimetral
- Delimitación expropiación parque almalafa

Acir

ACANTO ESTUDIO
arquitectura y urbanismo

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

ARQUITECTO
SUSANA BABILONI CHUST
Arquitecto Col. Nº 12.787

PROMOTOR
**EXCELENTÍSIMO
AYUNTAMIENTO DE
CASTELLÓ**

TÍTULO DE PLANO
Indemnizaciones

EMPLAZAMIENTO
Calle Fernando el Católico,
±2005 - Castelló, Castellón

Nº
7

Escala
1:500

Fecha
Junio 2025