Ajuntament de Castelló

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS TERRENOS DE UNA ZONA DESTINADA A EDAR EN El CAMÍ FONDO



Dirección

PD SOTARRANI Polígono 148 Parcela 15 - SOTARRANI.

12100 – CASTELLÓ (CASTELLÓN)

Referencia Catastral (de la parcela)
12900A14800015

Empresa / Técnico

ACANTO ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.

SUSANA BABILONI CHUST

Nº Col. 12.787 – CTAC

ACANTO ESTUDIO
arquitectura y urbanismo

Fecha

NOVIEMBRE 2025

Referencia expediente

22216/2025

Versión 01

ÍNDICE

0. DATOS TÉCNICOS 4
0.1 TÉCNICO 4
0.2 SOLICITANTE 4
0.3 OBJETO DEL TRABAJO 4
0.4 FECHA DE VISITA AL INMUEBLE 4

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA 5
I.1 ANTECEDENTES 5
I.2 OBJETO Y CONTENIDO DEL PROYECTO 6
I.2.1 Objeto 6
I.2.2 Declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación. 7
I.2.3 Procedimiento. 7
I.3 ÁMBITO Y DELIMITACIÓN 9
I.4 LEGISLACIÓN APLICABLE 11

II. RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS 12
II.1 IDENTIFICACIÓN CATASTRAL 12
II.2 IDENTIFICACIÓN REGISTRAL 12
II.3 IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS A EXPROPIAR 12
II.4 IDENTIFICACIÓN DE LOS TERRENOS A EXPROPIAR 13
II.5 IDENTIFICACIÓN DE OTROS BIENES Y DERECHOS 14

III. INFORMES DE VALORACIÓN 15
III.1 ANTECEDENTES 15
III.1.1 Métodos de valoración empleados. 15
III.1.2 Fecha de referencia de la valoración. 15
III.2 CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN 15
III.2.1 Situación de los terrenos. 15
III.2.2 Valoración de los terrenos en situación de suelo rural. 16
III.3 OBTENCIÓN DE COMPONENTES DE LAS VALORACIONES 17
III.3.1 Renta real o potencial 17
III.3.2 Capitalización de la renta de la explotación. 18
III.4 VALOR DE CAPITALIZACIÓN 23
III.5 FACTOR DE LOCALIZACIÓN 24
III.6 VALOR FINAL DEL SUELO RURAL 26
III.7 VALORACIÓN DE OTROS DERECHOS 26
III.7.1 Pavimentos 26
III.7.2 Plantaciones 26
III.8 PREMIO DE AFECCIÓN 27
III.9 VALORACIÓN DE LA PARCELA 27

IV. INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA 27
IV.1 SUPERFICIE Y COORDENADAS. 27
IV.2 INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA. 28

V. CONCLUSIONES 29

VI. HOJAS DE APRECIO INDIVIDUALIZADAS 30

VII. DESCRIPCIONES DE LAS FINCAS 31

VIII. ANEXOS 33

ANEXO 1. CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA 34

ANEXO 2. NOTAS SIMPLES 35
ANEXO 3. ESTADÍSTICAS BANCO DE ESPAÑA 38
ANEXO 4. TABLA DE POBLACIÓN A EFECTOS COEFICIENTE U1 39
ANEXO 5. ITINERARIO ACCESO AL PUERTO DE CASTELLÓN 41
ANEXO 6. VALOR OTROS DERECHOS 42
ANEXO 7. INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA 43
ANEXO 8. DOCUMENTACIÓN DE REPLANTEO TOPOGRÁFICO 49

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Inmueble objeto de valoración 4
Tabla 2.Superficie ámbito de actuación. 11
Tabla 3. Identificación catastral. 12
Tabla 4. Identificación zona expropiación. 13
Tabla 5. Tipo de capitalización. 23
Tabla 6. Flujo de caja 24
Tabla 7.Valoración del suelo. 26
Tabla 8.Valoración de otros derechos. 27
Tabla 9. Valoración de las parcelas. 27
Tabla 10. Valores de la expropiación 29

PLANOS

01_EMPLAZAMIENTO
02_PLANEAMIENTO
03_PARCELA CATASTRAL
04_SUPERFICIES

0. DATOS TÉCNICOS

0.1 TÉCNICO

Arquitecta

Dña. **SUSANA BABILONI CHUST,**

Arquitecta colegiada nº 12.787 en el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, demarcación Castellón.

Mercantil

Empresa **ACANTO ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L**.
Despacho en C/ Arrufat Alonso nº 4 - Entresuelo, 12001, Castellón de la Plana.

0.2 SOLICITANTE

Razón Social: **AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ** NIF: P1204000B

Dirección: Plaza Mayor Nº 1 -12001 – CASTELLÓ

0.3 OBJETO DEL TRABAJO

Proyecto de expropiación de los terrenos de una zona destinada a EDAR ubicada en el camí fondo del municipio de Castelló, con la referencia catastral de la parcelas que se puede observar en la siguiente tabla

Inmueble	*Ref. Catastral*	*Localización*
Terreno	12900A148000150000HR	PD SOTARRANI Polígono 148 Parcela 15 SOTARRANI. 12100 CASTELLO DE LA PLANA (CASTELLÓN)

Tabla 1. Inmueble objeto de valoración

0.4 FECHA DE VISITA AL INMUEBLE

Se gira inspección visual a los inmuebles en julio 2025.

Habiendo realizado los correspondientes estudios, emite el siguiente:

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

I.1 ANTECEDENTES

Actualmente la normativa urbanística en vigor del municipio de Castellón se basa en el PLAN GENERAL ESTRUCTURAL de Castelló de la Plana -en adelante PGE-, aprobado definitivamente mediante resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, de fecha de 17 de diciembre de 2021 (BOP de Castelló nº 153 de fecha 23 de diciembre de 2021) y el PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA – en adelante POP- aprobado definitivamente por el Ayuntamiento mediante el Pleno del 11 de noviembre de 2022 y (BOP de Castelló nº138-I de 17 de noviembre de 2022).

Entre sus determinaciones el PGE clasifica la parcela objeto de este proyecto dentro de la delimitación del **Suelo no urbanizable protegido**, dentro de la zonificación **ZRP-AG2 Ramell Riu Sec**, no estando incluidos en ninguna subzona de ordenación pormenorizada.

Dicha zona el PGE lo califica como zona de **Dotaciones Públicas de la red primaria**, concretamente **QI Infraestructura-servicios urbanos**, y específicamente el equipamiento **P-QI/388 Instalaciones Depuradora**

En la imagen siguiente se puede observar la zona objeto de este proyecto.

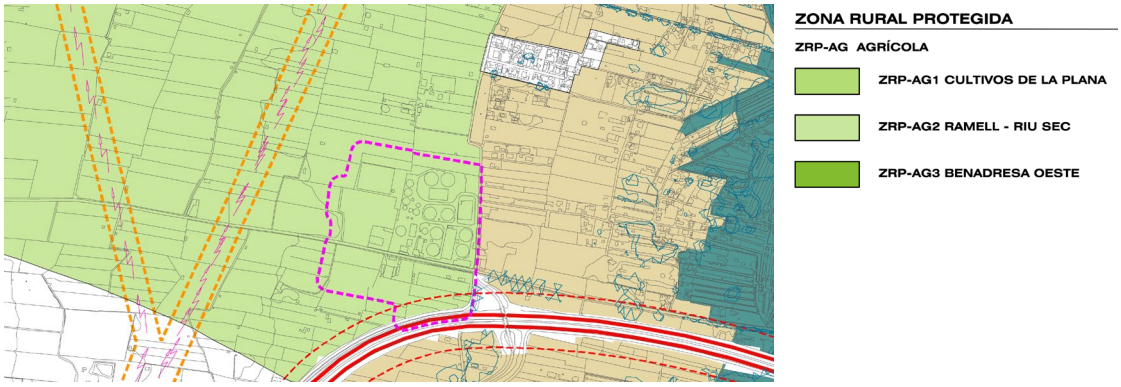


Imagen 1 Detalle del plano de las subzonas rurales en suelo no urbanizable. Sur (D.3).

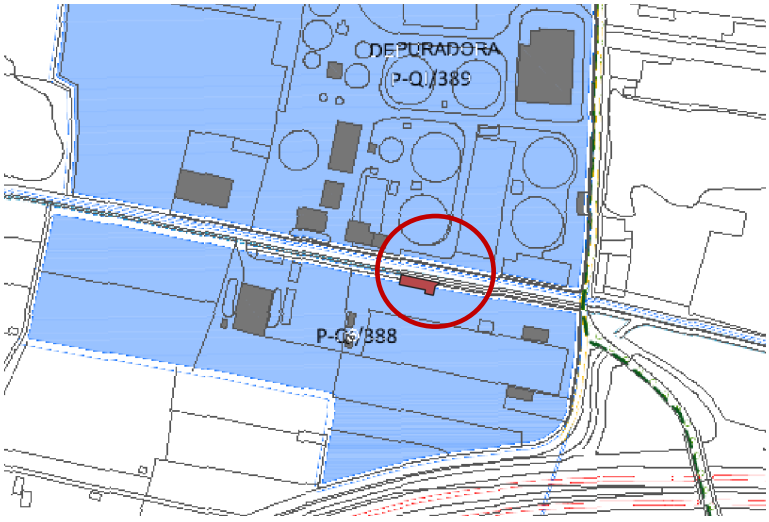


Imagen 2. Ubicación área de actuación en el plano de la SERIE B DOTACIONES PÚBLICAS (Hoja 6).

Atendiendo al interés general, el Ayuntamiento de Castelló de la Plana con el fin de poder ejecutar el proyecto de INSTALACIÓN DE SISTEMA DE DETECCIÓN, CUANTIFICACIÓN Y TAMIZADO DE ALIVIO DEL COLECTOR CENTRO A LA ENTRADA DE LA EDAR Y SU CUBRIMIENTO HASTA EL CAMINO DONACIÓN precisa obtener el terreno dotacional necesario, justificando con ello la actuación expropiatoria del Ayuntamiento.

Con dicha finalidad, se redacta el presente Proyecto de Expropiación Forzosa para la obtención de los terrenos dotacionales 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.

I.2 OBJETO Y CONTENIDO DEL PROYECTO

I.2.1 Objeto.

El objeto del presente proyecto es la obtención de parte de los terrenos calificados como dotacional que resultan necesarios para mejorar la instalación del sistema de detección, cuantificación y tamizado de alivio del colector centro a la entrada de la EDAR y su cubrimiento hasta el camino Donación.

Los citados terrenos, que en la actualidad son de propiedad privada, se encuentran clasificados en su totalidad como suelo no urbanizable e incluidos en una zona de Dotaciones Públicas de la red primaria.

El artículo 3 del Reglamento de la Ley de expropiación forzosa (en adelante RLEF), aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957, en sus puntos 2 y 4 da potestad de expropiar a los ayuntamientos, así dispone

> *Artículo 3.*
>
> *1. A los efectos del presente Reglamento, se entiende por expropiante el titular de la potestad expropiatoria; por beneficiario, el sujeto que representa el interés público o social para cuya realización está autorizado a instar de la Administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria, y que adquiere el bien o derecho expropiados, y por expropiado, el propietario o titular de derechos reales e intereses económicos directos sobre la cosa expropiable, o titular del derecho objeto de la expropiación. 2. El Estado, la Provincia y el Municipio, dentro de sus respectivas competencias, son los únicos titulares de la potestad de expropiar.*
>
> *4. Cuando expropie la Provincia o el Municipio, corresponde, respectivamente, a la Diputación Provincial o al Ayuntamiento en pleno, adoptar los acuerdos en materia de expropiación que conforme a la Ley o a este Reglamento tengan carácter de recurribles vía administrativa o contenciosa.*

Por su parte el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (en adelante TRLOTUP), del Consell, en su artículo 109.1 *Supuestos expropiatorios*, permite a la administración expropiar terrenos previstos en los planes.

> *Artículo 109. Supuestos expropiatorios.*
>
> *1. La administración podrá expropiar los terrenos dotacionales previstos en los planes.*

Dado que existe una falta de disponibilidad de los terrenos afectos, así como de expectativas de desarrollo del ámbito urbanístico, en aras de la necesidad pública el Ayuntamiento de Castelló realiza

este PROYECTO DE EXPROPIACIÓN, justificándose el mismo por el interés municipal de obtener en un corto plazo de tiempo los terrenos que obtendría, en un periodo más largo, en el caso de realizar la gestión urbanística de la zona.

En este caso, el Ayuntamiento de Castelló actúa tanto como Administración actuante con potestad expropiatoria en virtud de su utilidad pública, como de beneficiaria de los terrenos afectados por la misma.

I.2.2 Declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación.

Como hemos visto de acuerdo con el citado artículo 3 del RLEF, el ayuntamiento de Castelló está legitimado para la formulación del presente proyecto.

Por otra parte, la declaración de utilidad pública y del interés social a los efectos de la expropiación que tiene por objeto este proyecto, se determina por la aprobación por el Ayuntamiento de Castelló del PGE y del POD, en el que se incluye la zona expropiada como red primaria, tal como disponen los siguientes artículos:

El artículo 108 del TRLOTUP dispone:

> *Artículo 108. Legitimación de expropiaciones.*
>
> *La aprobación de los planes y programas de actuación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres. La expropiación puede alcanzar solo a derechos limitativos del dominio o facultades específicas de este cuando sea innecesario extenderla a la totalidad del mismo.*

El artículo 42.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante 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 (en adelante TRLSRU) dispone:

> *Artículo 42. Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística.*
>
> *1. La expropiación (…)*
>
> *2. La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.*
>
> *Dicha declaración se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios.*

I.2.3 Procedimiento.

La tramitación de este Proyecto de Expropiación se realizará mediante un expediente por tasación conjunta, tal como se indica en el artículo 111 del TRLOTUP.

> *Artículo 111. Expropiación individualizada o conjunta.*

> *1. El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de la legislación estatal sobre el suelo mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con la parte expropiada, se podrá satisfacer en especie. 2. La expropiación individualizada se tramitará siguiendo el procedimiento de la normativa estatal sobre régimen del suelo y expropiación forzosa.*

Por su parte, es en el artículo 112.1 TRLOTUP donde se indica la documentación que ha de contener el Proyecto de expropiación, así dispone:

> *Artículo 112. Procedimiento de tasación conjunta.*
>
> *1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la administración expropiante formará el expediente de expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:*
>
> *a) Determinación del ámbito expropiable, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que la identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, según certificación registral, acompañados de un plano de situación en el término municipal y de un plano parcelario.*
>
> *b) Fijación de precios razonada por grupos de inmuebles o categorías de terrenos, según sus condiciones de urbanización y demás elementos a considerar conforme a la legislación de valoraciones.*
>
> *c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, de acuerdo con la legislación vigente en materia de valoraciones.*
>
> *d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.*

No obstante, además de lo anterior se incluye en el proyecto, la documentación gráfica del mismo, así como la necesaria para la coordinación Registro y Catastro en base a 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 y la trazabilidad del Informe de Validación Gráfica sobre parcelario catastral.

En los puntos segundo al octavo del mismo artículo, se detalla el procedimiento de expropiación:

> *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 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.

Por su parte, es el artículo 43 del TRLSRU) el que en su punto 1, indica los criterios de valoración para obtener el justiprecio:

Artículo 43. Justiprecio.

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

I.3 ÁMBITO Y DELIMITACIÓN

El ámbito de la actuación es parte del inmueble con referencia catastral 12900A14800015 del municipio de Castelló.

En la imagen 3 siguiente se puede observar la zona de actuación y el resto de las parcelas sobre el plano urbanístico.

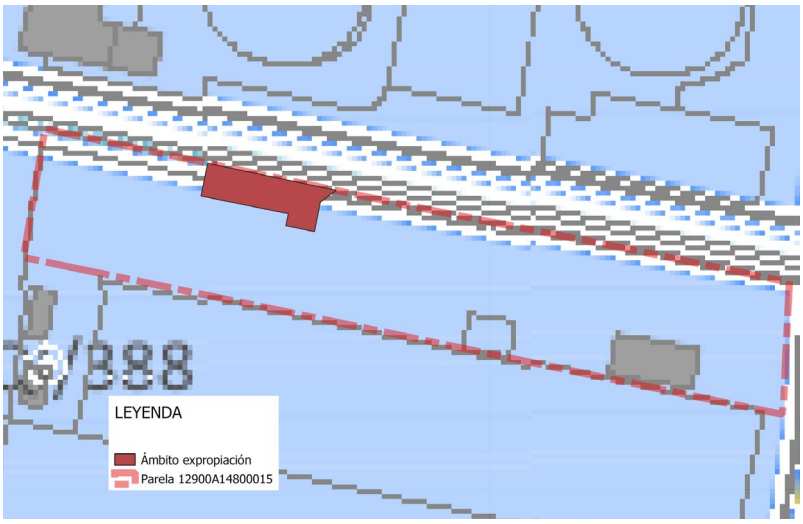


Imagen 3. Ámbito de actuación.

En la imagen 4 se puede observar el ámbito sobre la cartografía catastral.

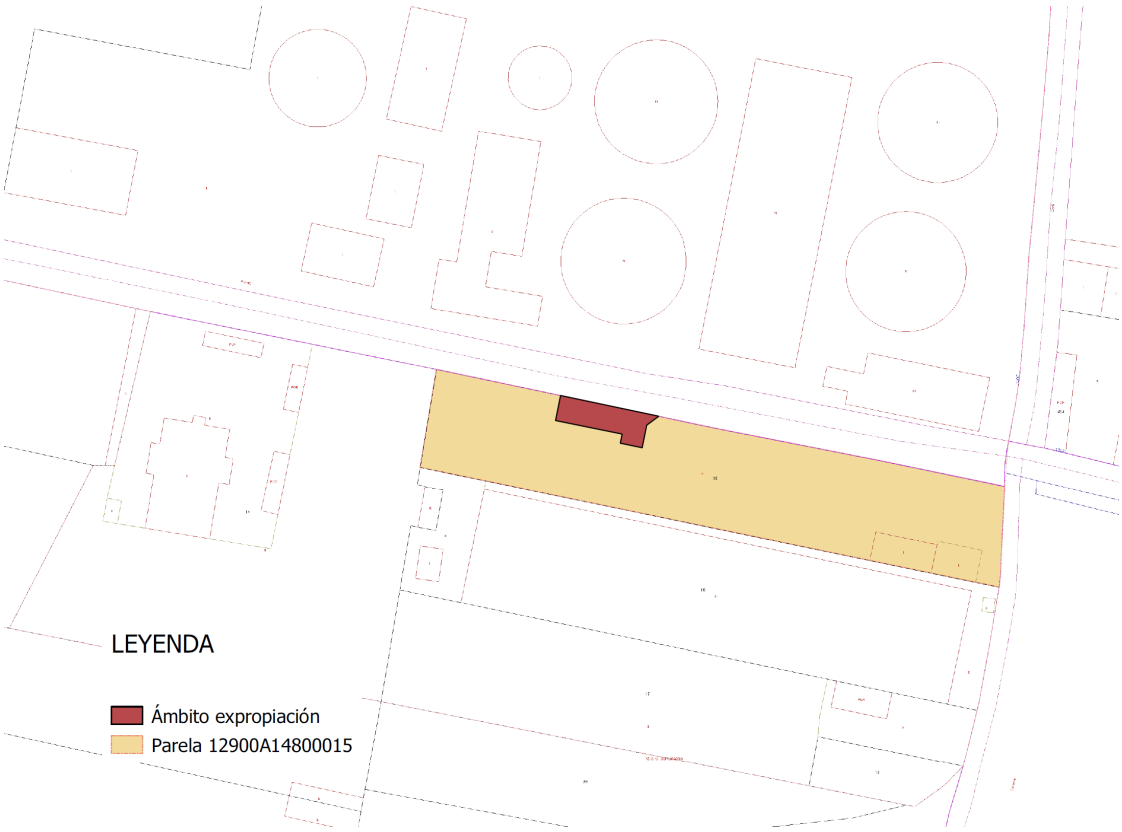


Imagen 4. Ámbito de actuación – Parcelas afectadas.

En la imagen siguiente se puede observar la zona de actuación sobre la fotografía aérea

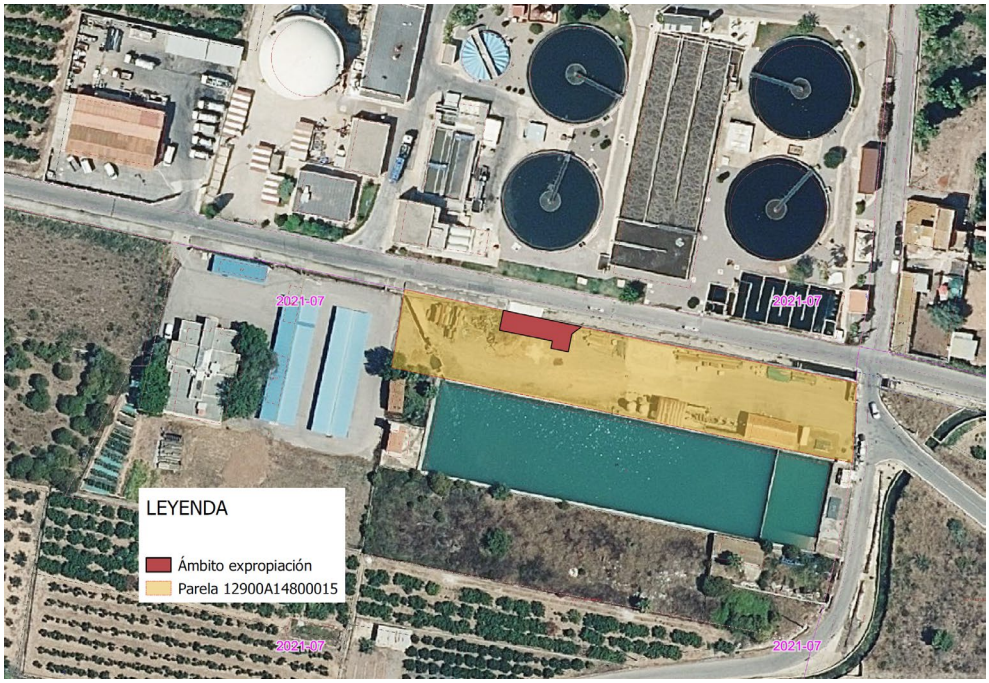


Imagen 5. Vista área del Ámbito de actuación.

La parcela afectada y su superficie se puede observar en la tabla siguiente:

Referencia catastral	Superficie (m2)
12900A148000150000HR	127,72
TOTAL	**127,72**

Tabla 2.Superficie ámbito de actuación.

En los planos 1. Situación y Plano 2 Emplazamiento se puede observar gráficamente el ámbito.

I.4 LEGISLACIÓN APLICABLE

El Proyecto de expropiación 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: 31 de octubre de 2015)
- Plan General Estructural del municipio de Castelló [PGE], aprobado en fecha de 17 de diciembre de 2021
- Plan Ordenación Pormenorizada del municipio de Castelló (POP), aprobado en fecha en fecha 11 de noviembre de 2022.

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 la finca registral 9105 del Registro de la Propiedad nº 1 de Castellón.

La identificación de los inmuebles es la siguiente:

II.1 IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

Inmueble	*Referencia Catastral*	*Sup. suelo*	*Sup. construida*	*Uso*	*Año construcción*
Parcela	12900A148000150000HR	2.917 m²	92 m²	Rústico	2000

Tabla 3. Identificación catastral.

En el *Anexo 1* figura la Consultas descriptiva y gráfica de la parcela.

II.2 IDENTIFICACIÓN REGISTRAL

Finca registral 9105	
Propietario	
Superficie actual registral:	2.908,55 m² suelo.
Inscripción	Inscrita en el Registro de la Propiedad de Castellón 1 al Tomo 818, Libro 108 y Folio 43 con CRU 12013000411504
Linderos	• Norte: Camino de la partida. • Sur: Vicente Felip. • Este: Camino Donación • Oeste: Vicente Felip
Correspondencia catastral:	Esta finca se corresponde con la referencia catastral 12900A148000150000HR

En el *Anexo 2* figura la nota simple registral de la parcela.

II.3 IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS A EXPROPIAR

Como se ha indicado anteriormente, toda la zona a expropiar se encuentra dentro de la zona de Dotaciones Públicas de la red primaria, concretamente QI Infraestructura-servicios urbanos, y específicamente el equipamiento P-QI/388 Instalaciones Depuradoras.

El PGE en el *Título V Elementos de la red primaria*, en su *Capítulo II Equipamientos* de sus ordenanzas, concretamente en el artículo *5.2.1.Régimen general de usos*, dispone el régimen general de uso en las zonas destinadas a equipamiento.

Así mismo, en el artículo *5.2.2. Parámetros de la edificación*, indica:

> *1.- Para los suelos urbanos y urbanizables, las condiciones de edificación serán las correspondientes a la Zona de Ordenación y tipología en la que se encuentren incluidas. Los parámetros aplicables en cada caso se concretarán en las ordenanzas particulares definidas en el plan de ordenación pormenorizada.*

*2.- Para los equipamientos situados en **suelo no urbanizable**, por tratarse de actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales (o sus concesionarios o agentes), se rigen por lo establecido en el Art. 199 de la LOTUP (Entendemos que actualmente debe referirse al 213 del TRLOTUP).*

Así mismo, en su punto 5 dispone:

5.- Las áreas destinadas a EDAR, Estaciones de Bombeo u otras instalaciones vinculadas a los colectores principales de la red de saneamiento, y sus posibles ampliaciones, solo se podrán destinar a estos usos y los que requieran para su mejor funcionamiento. En la zona de protección grafiada en los planos de ordenación entorno a estas áreas (así como en una franja de 25 m alrededor de cualquier nueva instalación de este tipo que se implante en el municipio) no se permitirán usos residenciales, sanitarios, culturales o recreativos.

Por lo tanto debemos ir al artículo 213 del actual TRLOTUP para obtener los parámetros de la edificación. En él se indica:

Artículo 213. Actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales.

1. En las actuaciones promovidas por las distintas administraciones públicas territoriales, directamente o bajo su control, mediante sus concesionarios o agentes, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable, se observará lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.

II.4 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 norte de la parcela, pudiéndose observar la superficie afectada en la tabla siguiente:

Inmueble	***Referencia Catastral***	***Superficie***	
		Catastral	***Afectada***
Parcelas	12900A148000150000HR	2.917 m^2	127,72 m^2
Total		**2.917 m^2**	**127,72 m^2**

Tabla 4. Identificación zona expropiación.

En la imagen siguiente se puede observar la parte de las parcelas afectadas por la expropiación y en el Anexo 8 la documentación del levantamiento topográfico..

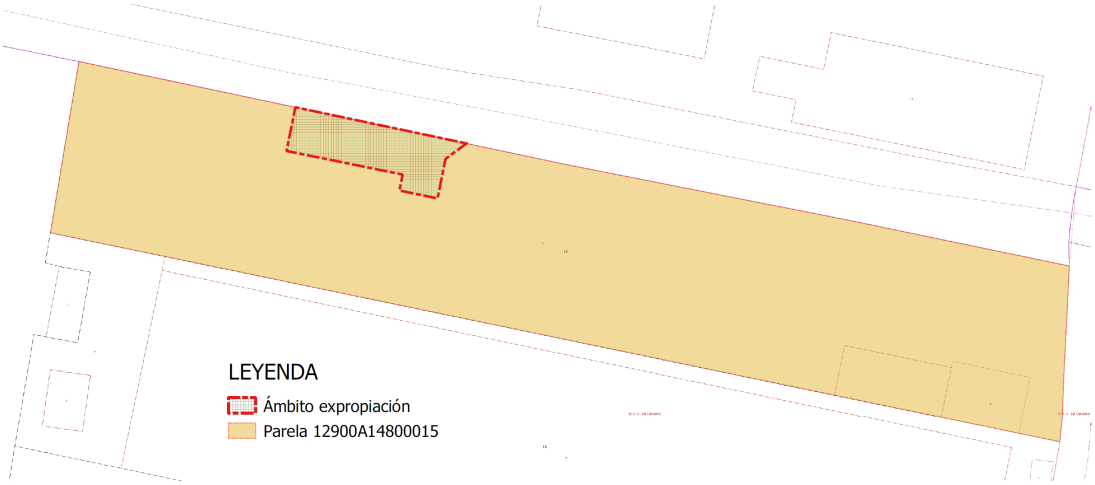


Imagen 6. . Identificación zona a expropiar.

II.5 IDENTIFICACIÓN DE OTROS BIENES Y DERECHOS

Dentro del ámbito de la zona a expropiar existen los siguientes elementos que debe valorarse:

- **VA Valla de cierre de parcela.**

  La valla de cierre de parcela que se repondrá en las obras de urbanización.

- **S Solera.**

  Pavimento de hormigón en masa de 10 cm de espesor.

En el apartado **III.5** de este informe figura la valoración de estos derechos a indemnizar, en el *Anexo 6* el cálculo del valor de los mismos y en el *Plano 7.- Indemnizaciones*, su ubicación

III. INFORMES DE VALORACIÓN

III.1 ANTECEDENTES

III.1.1 Métodos de valoración empleados.

Para la obtención de los diferentes valores utilizaremos aquellos métodos que se correspondan con el valor a obtener en cada proceso del trabajo.

Básicamente nos encontramos con los siguientes métodos:

a.- Método de capitalización, para la obtención del valor de la explotación existente o potencial de los inmuebles.
b.- Método de Coste para obtener el valor de reemplazamiento de las posibles indemnizaciones.

III.1.2 Fecha de referencia de la valoración.

De acuerdo con lo indicado en el punto 2.b del artículo 34 del TRLSRU se referencia la valoración a la fecha de inicio de la exposición al público del presente proyecto de expropiación.

III.2 CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN

III.2.1 Situación de los terrenos.

De acuerdo con el artículo 34 del TRLSRV, 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, como hemos visto, se encuentran dentro de un ámbito urbanístico de suelo no urbanizable protegido destinado al equipamiento EDAR

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

III.2.2 Valoración de los terrenos en situación de suelo rural.

La valoración de estos terrenos lo realizaremos de acuerdo con el artículo 36 del RDL 7/2015, que dispone:

Artículo 36 Valoración en el suelo rural

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

El RD 1492/2011 nos indica las expresiones a utilizar en el caso de la valoración del suelo rural, así en el artículo 7 se indica:

Artículo 7 Valoración en situación de suelo rural.

1. Cuando el suelo estuviera en situación de rural, los terrenos se valorarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación calculada de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de este Reglamento, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración y adoptándose la que sea superior.

La capitalización de la renta, real o potencial se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 y siguientes de este Reglamento y en función de la naturaleza de la explotación.

2. Cuando no exista explotación en el suelo rural ni pueda existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración y, por consiguiente, no se pueda determinar una renta real o potencial, se estará a lo dispuesto en el artículo 16 de este Reglamento.

3. El valor del suelo obtenido de acuerdo con lo dispuesto en los dos apartados anteriores podrá ser corregido al alza mediante la aplicación del factor de corrección por localización al valor de capitalización, en los términos establecidos en el artículo 17 de este Reglamento.

4. Las edificaciones, (…)

Por lo tanto, para la valoración del objeto de este informe debemos obtener:

1. Renta real o potencial de la explotación
2. Tipo de capitalización
3. Factor de localización.

III.3 OBTENCIÓN DE COMPONENTES DE LAS VALORACIONES

III.3.1 Renta real o potencial.

La parcela se encuentra en una zona que tradicionalmente ha estado y está cultivada de cítricos. Como ejemplo vemos en la Imagen 6 siguiente que en un radio de 1.000 m el cultivo predominante de la zona es el de cítricos. Lo mismo ocurriría si incrementásemos el radio.

Si bien la parcela actualmente no está cultivada, sí lo están bastantes de su alrededor, por lo que, lo lógico sería pensar que en una situación sin exigencias dotacionales, una explotación de cítricos sería posible en ella.

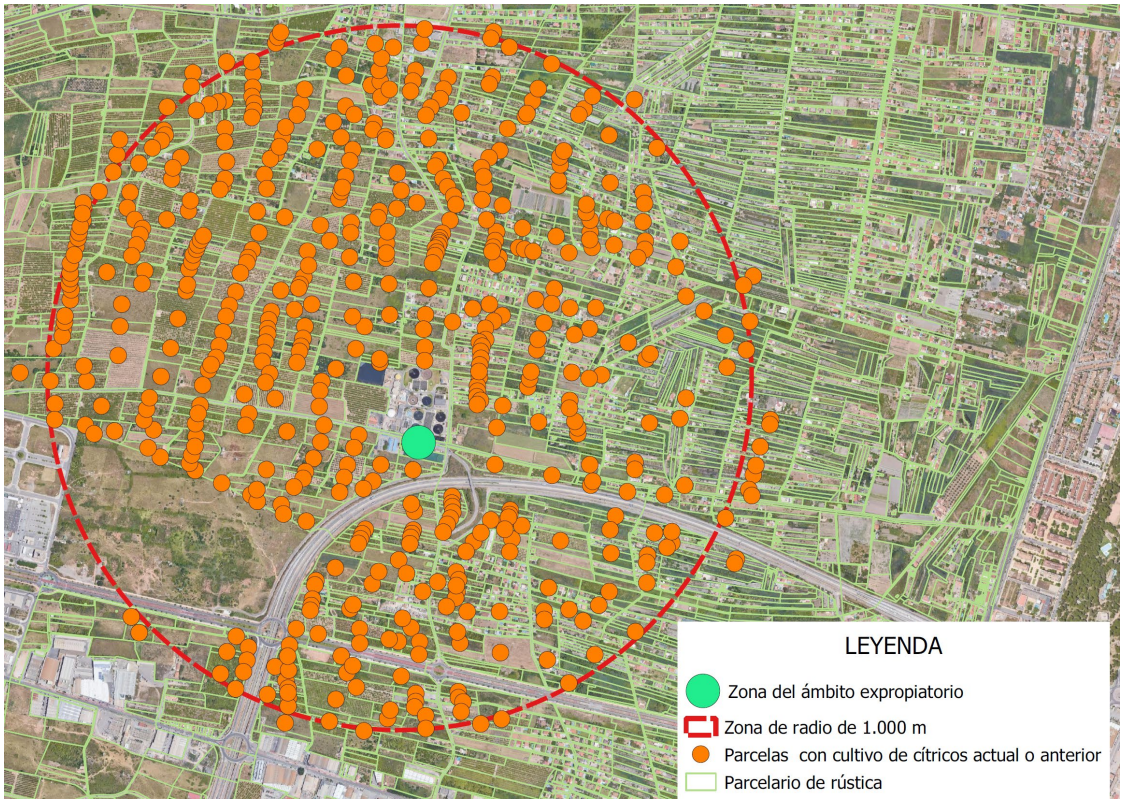


Imagen 7. Parcelas cultivadas de cítricos actual o anterior.

Como se observa en la imagen anterior, la dimensión media de las fincas es muy variable, tratándose de una zona en la que el grado de parcelación es elevado.

En base a lo anterior, el aprovechamiento potencial adoptado por su superior rentabilidad es el de los cítricos o agrios en regadío, y entre estos el mandarino, muy extendido en la zona, en su variedad Clemenules, variedad tipo Clementina Fina originada en Nules (Castellón), con un calendario de recolección que va desde principios de noviembre hasta mediados de enero. la renta que vamos a obtener es la renta potencial de una explotación de cítricos.

III.3.2 Capitalización de la renta de la explotación.

La renta de una explotación agropecuaria de cítricos la obtendremos mediante la suma de una serie de flujos de caja generados de manera periódica a lo largo de su vida útil, o durante un amplio período de tiempo.

El artículo 13 del RVLS nos indica la formulación a emplear en función de la estructura de los flujos de caja.

> *Artículo 13. Capitalización de la renta real o potencial en explotaciones agropecuarias y forestales.*
>
> *La capitalización de la renta real o potencial en las explotaciones agropecuarias y forestales se realizará, en función de las estructuras de producción propias, mediante la aplicación de las siguientes expresiones:*

En nuestro caso, estaríamos en el punto c,

c) Cuando las rentas variables evolucionen en el tiempo en ciclos periódicos, de duración k, y la valoración se realice al inicio del ciclo, el valor de capitalización, V, será:

y su expresión

$$V=[\frac{R_1}{(1+r_2)^1}+\frac{R_2}{(1+r_2)^2}+\ldots+\frac{R_k}{(1+r_2)^k}]\cdot(\frac{(1+r_2)^k}{(1+r_2)^k-1}) \quad [1]$$

Donde:

R1, R2,….Rk = Renta neta variable, igual a ingresos menos costes de explotación, desde el primer año hasta el final de la duración del ciclo periódico, en euros por hectárea.
r2 = Tipo de capitalización establecido en el art. 12.1 del RVLS (r1)
k= duración de años en cada ciclo periódico.

III.3.2.1 Periodos de producción

En relación con los periodos, se ha tenido en cuenta las diferentes fases de producción que tienen los cultivos, así, pues, se ha tomado como base la plena producción del cultivo y se ha considerado una minoración de la misma a medida que se sobrepasa el periodo de máxima productividad o de no alcanzarla en los cultivos incipientes, de acuerdo con la siguiente hipótesis:

Duración de la explotación: 25 años

- Año 1, año de la plantación
- Años 2 y 3 son improductivos
- Años 4 a 7, se inicia la producción
- Años 8 a 25 periodo de plena producción.

III.3.2.2 Ingresos de la explotación

Para la obtención de los ingresos de la explotación nos basaremos en el *Informe del Ministerio de Agricultura, Pesca y alimentación ECREA 2.0. Estudios de Costes y rentas de las Explotaciones Agrarias – Resultados técnico-económicos (año 2021).*

En él se establece un rendimiento medio de 23.815 kg/ha, tal como podemos observar en la imagen siguiente



Imagen 8. Volcado de los datos del informe Ministerio de Agricultura, Pesca y alimentación ECREA 2.0. Estudios de Costes y rentas de las Explotaciones Agrarias.

Para la determinación de los ingresos propios de la explotación se ha acudido al informe del ministerio de Agricultura, Pesca y alimentación ECREA 2.0. Estudios de Costes y rentas de las Explotaciones Agrarias – Resultados técnico-económicos (año 2019) que establece para el mandarino en regadío en la Comunidad Valenciana un rendimiento medio de 23.815 kg/ha

No obstante, se ha consultado a agricultores de la zona y nos indican que los rendimientos suelen oscilar entre 25.000 y 30.000 kg/Ha. Por tanto, de acuerdo con los datos citados, se adoptará un rendimiento medio o producción media de cítricos tipo mandarino de 26.500 kg/Ha.

Respecto al precio de venta, consultada la página web de la Lonja de Valencia, actualmente no existen operaciones.

Por otra parte, del cuadro 6.1 de la encuesta de precios percibidos por el agricultor de la página web de la Conselleria d'Agricultura, Aigua, Ramaderia i Pesca se puede observar que en el año 2024 el precio medio percibido por los agricultores de Castellón en el cultivo de mandarina es de 0,422 €/kg. Dicho cuadro se puede observar en la imagen siguiente

CUADRO 6.1

PRECIOS PERCIBIDOS POR LOS PRODUCTORES AGRARIOS
AÑO 2024. BASE 2020 (euros/Kg) y vino (euros/HL)

PRODUCTOS	COMUNITAT VALENCIANA	ALICANTE	CASTELLÓN	VALENCIA
NAVELINA	0,259	0,310	0,274	0,251
W. NAVEL	0,277	-	0,293	0,275
NAVEL LANE LATE	0,325	0,357	0,364	0,307
SALUSTIANA	0,250	0,251	0,305	0,246
VALENCIA LATE	0,237	0,252	0,280	0,228
CLAUSELLINA-OKITSU	0,264	0,295	0,288	0,261
SATSUMA-OWARI	0,259	0,284	0,255	0,258
MARISOL	0,363	0,358	0,386	0,352
CLEMENRUBI	0,600	0,738	0,608	0,565
CLEMENTINA DE NULES	0,408	0,389	0,422	0,389
CLEMENTINA HERNANDINA	0,338	0,320	0,339	-
CLEMENVILLA O NOVA	0,399	0,383	0,428	0,395
ORTANIQUE	0,200	0,248	0,217	0,184
NADORCOTT	0,536	0,531	0,544	0,536
OTRAS MANDARINAS HÍBRIDAS	0,847	0,846	0,842	0,850

Imagen 9. Volcado de los datos del informe Ministerio de Agricultura.

Así mimo, según los últimos resultados técnico-económicos publicados por el Estudio de Costes y Rentas de las Explotaciones Agrarias ECREA (2023) del Ministerio de Agricultura, se obtiene un precio medio para el mandarino en regadío de 0,4494 €/kg.

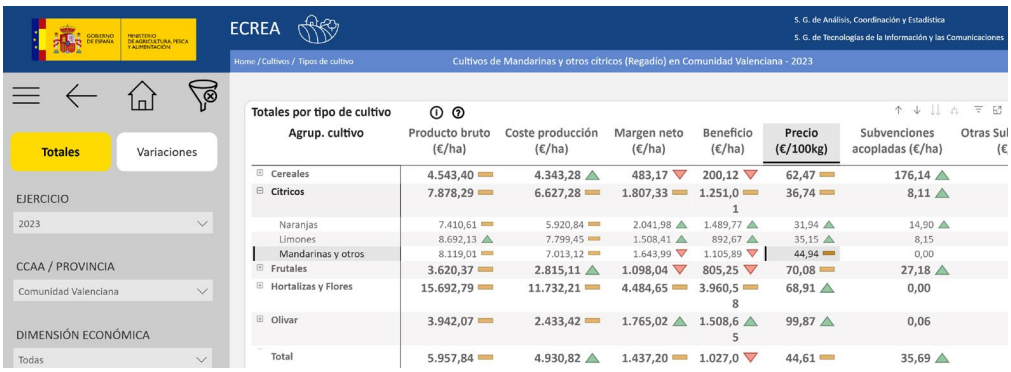


Imagen 10. Volcado de los datos del ECREA.

En base a lo anterior, se adopta como precio medio percibido para el mandarino la media de los dos datos anteriores y que resulta en la cantidad de **0,4357 €/kg.**

La aplicación a la producción esperada de 26.500 kg/ha el precio considerado de 0,4357 €/kg, nos da un ingreso de la explotación de **11.546,05 €/ha**.

III.3.2.3 Costes de la explotación

Para estimar los costes de la explotación nos basaremos enel informe del IVIA "Metodología-IVIA: Determinación costes de cultivo" (2022), para el mandarino en regadío se obtiene un coste medio para la Comunidad Valenciana de 6.527 €/ha.

ivia
Institut Valencià d'Investigacions Agràries

Metodología · IVIA – Determinación Costes de Cultivo



MANDARINO COMUNITAT VALENCIANA Costes preliminares Datos 2020

		Incluyendo recolección	SIN, incluir recolección
	eur/ha	**%**	**%**
COSTES VARIABLES (Costes Directos) de las principales labores:	**5.650**	***54,43***	***86,56***
Regar	1.225	*11,80*	*18,77*
Abonar (incluyendo lo aportado en fertirrigación)	835	*8,04*	*12,79*
Luchar contra las plagas	1.495	*14,40*	*22,90*
Eliminar malas hierbas y otras labores del suelo	441	*4,25*	*6,76*
Podar, y eliminar restos	1.070	*10,31*	*16,39*
Otras labores y materias primas	584	*5,63*	*8,95*
COSTES FIJOS (Costes Indirectos):	**877**	***8,45***	***13,44***
Amortización de la plantación	487	*4,69*	*7,46*
Amortización del riego	290	*2,79*	*4,44*
Otros costes fijos (IBI rústico)	100	*0,96*	*1,53*
Recolección	**3.853**	***37,12***	
COSTE TOTAL* sin incluir la recolección (€/ha)	**6.527**		*100*
COSTE TOTAL* incluyendo la recolección (€/ha)	**10.380**	*100*	

* NO se incluye: Seguros Agrarios, la Renta de la Tierra,intereses de capitales propios, ni otros costes indirectos

Metodología-IVIA: Determinación Costes de Cultivo

Imagen 11. Volcado de los datos del informe IVIA.

Por su parte. el Estudio de Costes y Rentas de las Explotaciones Agrarias ECREA (2023) del Ministerio de Agricultura, tal como podemos ver en la imagen 10 anterior, considera un coste medio para el mandarino en regadío de 7.013,12 €/ha.

Finalmente, consultados diversos agricultores y peritos de la zona, estiman los costes de producción de cítricos en unos 7.400 €/ha, motivado por la sequía actual de la zona que exige un mayor coste de agua (alrededor del 50% de incremento).

En este informe se adopta como coste de producción la media de los tres valores anteriores, dando **6.980,04 €/ha**.

III.3.2.4 Tipo de capitalización

Para obtener el tipo de capitalización aplicaremos el artículo 12 del RD 1492/2011 que indica:

> ***Artículo 12. Tipos de capitalización.***
>
> *1. Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:*
>
> *a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r1, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.*
>
> *b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r2, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento.* ***(Declarado nulo por sentencia del Tribunal Supremo de fecha 8 de junio de 2020, así como el Anexo I).***
>
> *c) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades extractivas, comerciales, industriales y de servicios, se utilizará como tipo de capitalización, r3, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización r1 por un coeficiente corrector que deberá ser determinado en función de la naturaleza y características de cada explotación de acuerdo con el riesgo previsible en la obtención de rentas. La determinación de este coeficiente corrector se realizará sobre la base de información objetiva proporcionada por estudios estadísticos sobre la rentabilidad esperada de cada actividad en el respectivo ámbito territorial. El valor de este coeficiente corrector no podrá ser inferior a la unidad y el resultado de su aplicación sobre el tipo de capitalización general r1, expresado en porcentaje, no podrá ser superior a ocho.*
>
> *2. En caso de que, por aplicación de lo dispuesto en el apartado anterior, deban utilizarse diferentes tipos de capitalización como consecuencia del desarrollo en el suelo rural, de dos o más actividades de las comprendidas en el artículo 10 de este Reglamento, se procederá de la forma siguiente:*
>
> *a) Cuando tanto los ingresos como los costes correspondientes a cada actividad sean susceptibles de separarse, se aplicará como tipo de capitalización el correspondiente a cada actividad de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior sobre cada una de las rentas imputables a tales actividades, debiendo sumarse los valores resultantes.*
>
> *b) Cuando los ingresos o los costes correspondientes a cada actividad no sean susceptibles de separarse, se aplicará sobre la renta del conjunto de las actividades desarrolladas en el suelo rural, un tipo de capitalización ponderado en razón de los costes o los ingresos imputables a cada actividad o, en su defecto, un tipo de capitalización ponderado en razón de la participación de las distintas actividades en la obtención de la renta.*

En nuestro caso, dado que en los suelo no se van a desarrollar actividades extractivas, comerciales ni de servicios, consideramos que debemos obtener como tipo de capitalización el denominado de carácter general r1.

Para ello, y en base a la disposición adicional séptima del RDL 7/2015 que indica:

> ***Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.***

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

Por lo que obtendremos el promedio de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años de los últimos tres años (2022, 2023 y 2024), pero no le aplicaremos ningún coeficiente de corrección ya que éste se debe determinar reglamentariamente y el que dispone el reglamento está anulado por sentencia del Tribunal Supremo como hemos visto anteriormente.

El cálculo del tipo de capitalización r1 se puede observar en tabla 6 y en el *Anexo 3* figuran los datos obtenidos del Banco de España

El resultado es una tasa de capitalización del 3,533%.

RENTABILIDAD OBLIGACIONES DEL ESTADO A 30 AÑOS	
Año	**Rentabilidad**
2.022	2,79%
2.023	4,02%
2.024	3,79%
Promedio	**3,533%**

Tabla 5. Tipo de capitalización.

III.4 VALOR DE CAPITALIZACIÓN

Para la obtención del valor de capitalización consideraremos las siguientes hipótesis:

Producción:

- Años 1 a 3: 0% (0,00 €)
- Años 4 y 5: 25% (2.886,51 €)
- Años 6 y 7: 75% (8.659,54 €)
- Años 8 a 26: 100% (11.546,05 €)

Gastos

- Año 1 Gastos de inicio (7.398,84 €)
- Años 2 y 5: 25% (1.745,01 €)
- Años 6 y 7: 75% (5.235,03 €)
- Años 8 a 26: 100% (6.980,04 €)

El resultado de aplicar dichos parámetros a la fórmula [1] antes indicada nos da un valor de **7,74 €/m²**

En la tabla siguiente se puede observar el cálculo.

Expresión	Periodo	Ingresos	Gastos	Renta	Renta actualizada
$V=[\frac{R_1}{(1+r_2)^1}+\frac{R_2}{(1+r_2)^2}+\ldots+\frac{R_k}{(1+r_2)^k}]\cdot$	1	0,00	7.398,84	-7.398,84	-7.146,36 €/ha
	2	0,00	1.745,01	-1.745,01	-1.627,95 €/ha
	3	0,00	1.745,01	-1.745,01	-1.572,39 €/ha
	4	2.886,51	1.745,01	1.141,50	993,49 €/ha
	5	2.886,51	1.745,01	1.141,50	959,58 €/ha
	6	8.659,54	5.235,03	3.424,51	2.780,52 €/ha
	7	8.659,54	5.235,03	3.424,51	2.685,63 €/ha
	8	11.546,05	6.980,04	4.566,01	3.458,65 €/ha
	9	11.546,05	6.980,04	4.566,01	3.340,62 €/ha
	10	11.546,05	6.980,04	4.566,01	3.226,63 €/ha
	11	11.546,05	6.980,04	4.566,01	3.116,52 €/ha
	12	11.546,05	6.980,04	4.566,01	3.010,17 €/ha
	13	11.546,05	6.980,04	4.566,01	2.907,45 €/ha
	14	11.546,05	6.980,04	4.566,01	2.808,24 €/ha
	15	11.546,05	6.980,04	4.566,01	2.712,41 €/ha
	16	11.546,05	6.980,04	4.566,01	2.619,85 €/ha
	17	11.546,05	6.980,04	4.566,01	2.530,45 €/ha
	18	11.546,05	6.980,04	4.566,01	2.444,10 €/ha
	19	11.546,05	6.980,04	4.566,01	2.360,69 €/ha
	20	11.546,05	6.980,04	4.566,01	2.280,14 €/ha
	21	11.546,05	6.980,04	4.566,01	2.202,33 €/ha
	22	11.546,05	6.980,04	4.566,01	2.127,18 €/ha
	23	11.546,05	6.980,04	4.566,01	2.054,59 €/ha
	24	11.546,05	6.980,04	4.566,01	1.984,48 €/ha
	25	11.546,05	6.980,04	4.566,01	1.916,76 €/ha
	26	11.546,05	6.980,04	4.566,01	1.851,35 €/ha
					46.025,10 €/ha
$\cdot(\frac{(1+r_2)^k}{(1+r_2)^k-1})$				1,68	**77.413,34** €/ha
					7,741 €/m^2

Tabla 6. Flujo de caja

III.5 FACTOR DE LOCALIZACIÓN

El artículo 17 del RD 1492/2011 dispone que deberá tenerse en cuenta la localización espacial concreta del inmueble, por lo que indica:

> ***Artículo 17. Factor de corrección por localización.***
>
> *1. La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:*
>
> $$Vf = V \cdot FI \qquad [2]$$
>
> *Donde:*
>
> *Vf= Valor final del suelo, en euros.*
>
> *V= Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.*

Fl= Factor global de localización.

2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

a) Por accesibilidad a núcleos de población, u1.

b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u2.

c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u3.

En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.

3. El factor de corrección u1, se calculará aplicando la siguiente expresión.

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000} \qquad [3]$$

Donde:

P1= El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P2= El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u2, se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u2 = 1,6 - 0,01 \cdot d \qquad [4]$$

Donde:

d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.

5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u3, que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t) \qquad [5]$$

Donde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

En nuestro caso entendemos que sólo es aplicable los coeficientes u1 y u2, ya que el inmueble objeto de expropiación no está ubicado en un entrono de singular valor, por lo que el coeficiente u3 toma el valor 1,00.

Para el cálculo del coeficiente u1 obtenemos la población en un radio de 4 km (P1) y la existente hasta 40 km (P2), siendo 180.690 hb y 290.250 hb, respectivamente.

En el *Anexo 4* Figura la tabla de población

La aplicación de estos parámetros a la fórmula [4] nos da un valor de u1 de 1,27

Para el cálculo del coeficiente **u2**, vemos que la distancia al puerto es de 3,50 km, por lo que calculamos el coeficiente u2 aplicando el valor de 3,50 a la fórmula [5], obteniendo el valor del parámetro u2 de 1,56.

En el *Anexo 5* figura el trazado del itinerario de acceso al puerto de Castellón

Por lo tanto, el valor del factor de localización definido en el artículo 17 será de **1,98**, y el valor unitario del suelo rural es de **15,33 €/m²s**.

III.6 VALOR FINAL DEL SUELO RURAL

La aplicación de los valores obtenidos en los puntos anteriores a la expresión [2]

$$Vf = V \cdot FI \qquad [2]$$

Nos permitirá obtener el valor del 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

Parcela	Medición (m²s)	Valor capitalización (€/m²s)	Factor localización	Valor unitario (€/m²s)	Total (€)
12900A14800015	127,72	7,741	1,98	15,33	1.957,95
TOTAL	**127,72**				**1.957,95**

Tabla 7.Valoración del suelo.

III.7 VALORACIÓN DE OTROS DERECHOS

Actualmente dentro del ámbito de actuación existen otros derechos que se deben contemplar en la valoración.

Para la valoración se ha considerado el valor de reemplazamiento, no el de reposición.

III.7.1 Pavimentos.

- **S Solera.**
- Pavimento de hormigón en masa de 10 cm de espesor.

  Se estima un VRN de **5,32 €/m².**

III.7.2 Plantaciones.

No existen plantaciones en el ámbito expropiatorio.

La relación y valoración de los derechos a indemnizar figura en el *Anexo 6*, así como en el *Plano 7.- Indemnizaciones*.

La valoración de los derechos se puede observar en la tabla siguiente:

Parcela	*Elemento*	*VRN*	*Medida*	*Valor*
12900A14800015	S - Solera	5,32 €/m^2	127,72 m^2	679,47 €
TOTAL				**679,47 €**

Tabla 8.Valoración de otros derechos.

III.8 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.*

III.9 VALORACIÓN DE LA PARCELA

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 PARCELA

Parcela	**Expropiación**		**Otros derechos**			*Valor (€)*	*Premio afección (5%)*	*Total*
	Superficie (m^2)	*Valor suelo (€)*	*Elemento*	*Medida (m^2)*	*VRN (€)*			
12900A14800015	127,72	1.957,95	S - Solera	127,72 m^2	679,47	2.637,42	131,87	**2.769,29**
TOTAL						**2.637,42**	**131,87**	**2.769,29**

Tabla 9. Valoración de las parcelas.

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

IV. INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

IV.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 con 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 la parcela original, 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.

Para la concreción del proyecto de expropiación se ha utilizado el levantamiento topográfico facilitado por el Ayuntamiento de Castellón.

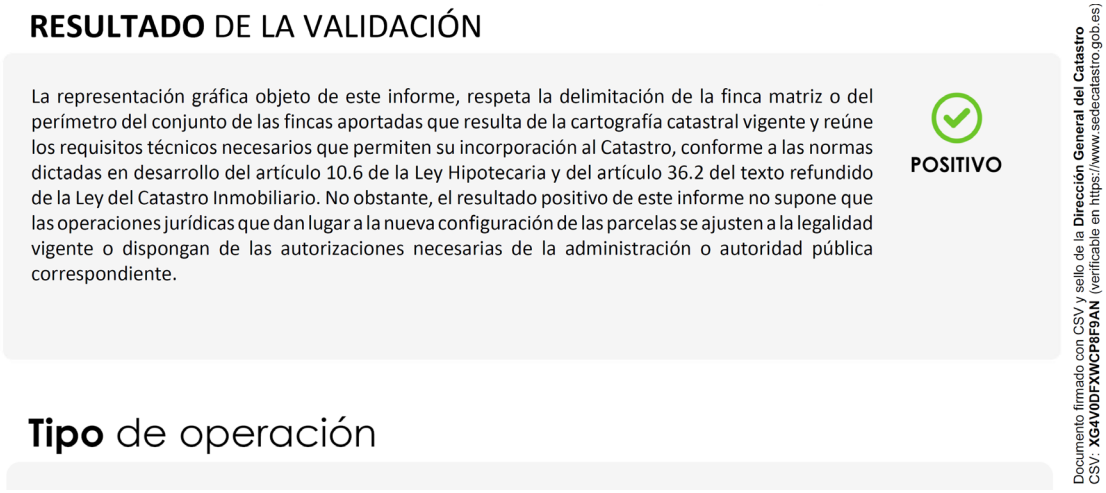
IV.2 INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA.

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.**

Dicho informe presenta el siguiente **CSV: XG4V0DFXWCP8F9AN** pudiendo ser descargado desde la Sede Electrónica del Catastro.

En la imagen siguiente se puede observar el resultado del informe


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.

POSITIVO

Tipo de operación

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **XG4V0DFXWCP8F9AN** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

En el *Anexo 7* figura el informe de validación gráfica

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 rural se ha utilizado el método de capitalización de rentas siguiendo los criterios del RD 1492/2011.

El valor para indemnizar de la parcela **12900A14800015** es:

a. Por expropiación superficie de parcela: **1.957,95 € (MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS)**

b. Por otros derechos: **679,47 € (SESCIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS)**

c. Por premio de afección: **131,87 € (CIENTO TREINTA Y UN EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS)**

d. Total: **2.769,29 € (DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS)**

En la tabla siguiente se puede observar los valores anteriores.

VALORACIÓN EXPROPIACIÓN PARCELA

Parcela	Expropiación	Otros derechos	*Premio afección (5%)*	*Total*
12900A14800015	1.957,95	679,47	131,87	**2.769,29**
TOTAL	**1.957,95**	**679,47**	**131,87**	**2.769,29**

Tabla 10. Valores de la expropiación

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

Este informe consta de 29 páginas, 1 hoja de aprecio, 8 anexos. y 8 planos

Castellón de la Plana, 1 de septiembre de 2025

20488053K SUSANA BABILONI (R: B12642856)
Firmado digitalmente por 20488053K SUSANA BABILONI (R: B12642856)
Fecha: 2026.03.18 11:30:25 +01'00'

Fdo. Susana Babiloni Chust

Arquitecto Colegiada Nº: 12.787
Máster en Marketing e Investigación de Mercados

VI. HOJAS DE APRECIO INDIVIDUALIZADAS

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE TERRENO DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO EN UNA ZONA DESTINADA A DOTACIÓN DE RED PRIMARIA PARA INSTALACIÓN DEPURADORA

HOJA DE APRECIO

PARCELA	**A**

DATOS DE LA PROPIEDAD

PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN

DATOS REGISTRALES (Registro nº 1 - Castellón)

FINCA	9105	*SUPERFICIE*	2.908,50
TOMO- LIBRO- FOLIO	818 - 108 - 43		

DATOS CATASTRALES

REFERENCIA CATASTRAL	12900A14800015
SUPERFICIE (m2)	2.917

DATOS TÉCNICOS

SUPERFICIE A EXPROPIAR	127,72 m2s	*APROVECHAMIENTO OBJETIVO*	-
ZONIFICACIÓN	ZRP-AG2 - Ramell Riu Sec	*A.SUBJETIVO (90%)*	-

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Parcela de naturaleza rústica en suelo no urbanizable protegido calificado como dotación pública de la red primaria.
La zona de la parcela a expropiar es parte del lindero recayente al Camí Fondo.

VALORACIONES

SUELO

SUPERFICIE	*PRECIO*	*VALOR (€)*
127,72 m^2s	15,33 €/m^2s	1.957,95

OTROS DERECHOS (Para el valor unitario véase el Anexo 10 del informe)

DESCRIPCIÓN	*MEDIDA*	*PRECIO*	*VALOR (€)*
S - Solera	127,72 m^2	5,32 €/m2	679,47
		TOTAL OTROS DERECHOS	679,47

PARCELA

VALOR DEL SUELO		1.957,95
VALOR OTROS DERECHOS		679,47
	VALOR PARCELA	**2.637,42**
PREMIO DE AFECCIÓN	*5%*	131,87
	TOTAL VALOR DE EXPROPIACIÓN	**2.769,29**

OBSERVACIONES

VII. DESCRIPCIONES DE LAS FINCAS

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE TERRENO DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO EN UNA ZONA DESTINADA A DOTACIÓN DE RED PRIMARIA PARA INSTALACIÓN DEPURADORA

DESCRIPCIÓN FINCAS RESULTANTES

PARCELA **RESTO**

DATOS DE LA PROPIEDAD		
PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN

DATOS REGISTRALES (Registro nº 1 - Castellón)	
FINCA	9105
TOMO- LIBRO- FOLIO	818 - 108 - 43
INSCRIPCIÓN	1ª
CRU	12013000411504
CIUDAD	CASTELLÓN DE LA PLANA
SECCIÓN	1ª

SUPERFICIE INICIAL (m^2)	2.908,50
SUPERFICIE EXPROPIADA (m^2)	127,72
SUPERFICIE RESTO (m^2)	**2.780,78**

VÍA PÚBLICA	
PD SOTARRANI Polígono 148 Parcela 15	(Cm Hondo)

DATOS CATASTRALES			
REFERENCIA CATASTRAL	12900A14800015	No coordinado con el catastro	
SUPERFICIE CATASTRAL INICIAL	2.917	SUPERFICIE CATASTRAL RESTO	2.789

NATURALEZA DE LA FINCA
Rústica

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

RÚSTICA: Campo de tierra huerta con derecho a riego de noria, comprensivo, después de la expropiación, de dos mil setecientos ochenta metros cuadrados y setenta y ocho centímetros cuadrados, en este término, partida de Rafalefena.

LINDEROS	
Norte	Camino Hondo
Este	CaminoDonación
Sur	Parcela catastral 12900A14800016
Oeste	Parcela catastral 12900A14800014

CARGAS

No hay cargas registradas

OBSERVACIONES

Expropiados 127,72 m^2 en el proyecto de EXPROPIACIÓN DE LOS TERRENOS DE UNA ZONA DESTINADA A EDAR EN El CAMÍ FONDO, para formar finca de nueva inscripción

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE TERRENO DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO EN UNA ZONA DESTINADA A DOTACIÓN DE RED PRIMARIA PARA INSTALACIÓN DEPURADORA

DESCRIPCIÓN FINCAS RESULTANTES

PARCELA	A

DATOS DE LA PROPIEDAD (UNA VEZ FINALIZADA LA EXPROPIACIÓN)		
PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN

DATOS REGISTRALES (Registro nº 1 - Castellón)			
FINCA	Nueva inscripción	*SUPERFICIE INICIAL (m^2)*	-
TOMO- LIBRO- FOLIO		*SUPERFICIE EXPROPIADA (m^2)*	-
INSCRIPCIÓN		*SUPERFICIE FINCA (m^2)*	**127,72**
CRU			
CIUDAD			
SECCIÓN			

VÍA PÚBLICA	
PD SOTARRANI Polígono 148	(Cm Hondo)

DATOS CATASTRALES	
REFERENCIA CATASTRAL	
SUPERFICIE CATASTRAL INICIAL	SUPERFICIE CATASTRAL RESTO

NATURALEZA DE LA FINCA
Rústica

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

RÚSTICA: Parcela de ciento veintisiete metros cuadrado con setenta y dos centimetros cuadrados de superficie proveniente de EXPROPIACIÓN DE LOS TERRENOS DE UNA ZONA DESTINADA A EDAR EN El CAMÍ FONDO partida de Sotarrani.

LINDEROS	
Norte	Camino Hondo
Este	Parcela catastral 12900A14800015
Sur	Parcela catastral 12900A14800015
Oeste	Parcela catastral 12900A14800015

CARGAS

Sin cargas

OBSERVACIONES

Parela por la expropiación de 127,72 m^2 en el proyecto de EXPROPIACIÓN DE LOS TERRENOS DE UNA ZONA DESTINADA A EDAR EN El CAMÍ FONDO, de la parcela registral 9105 del Registro de la propiedad nº 1 de Castellón, con correspondencia en la parcela catastral 12900A14800015.

VIII. ANEXOS

1. CONSULTAS DESCRIPTIVAS Y GRÁFICAS

2. CERTIFICACIONES REGISTRALES. Notas Simples

3. BANCO DE ESPAÑA

4. TABLA DE POBLACIÓN

5. ITINERARIO ACCESO AL PUERTO

6. VALORACIÓN DE OTROS DERECHOS

7. INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

8. DOCUMENTACION DE REPLANTEO TOPOGRÁFICO

ANEXO 1. Consulta descriptiva y gráfica

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: 12900A148000150000HR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PD SOTARRANI Polígono 148 Parcela 15
SOTARRANI. 12100 CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]

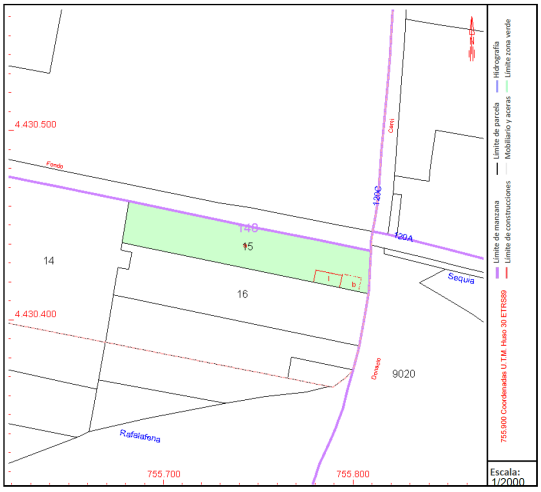
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 92 m2
Año construcción: 2000

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
AGRARIO	1/00/01	92

PARCELA

Superficie gráfica: 2.917 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Jueves , 29 de Mayo de 2025

ANEXO 2. Notas simples

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CASTELLON 1
ANTONIO MANRIQUE RIOS

Fecha: veinte de junio del año dos mil veinticinco
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE CASTELLON DE LA PLANA
Interés legítimo: EXP: 22216/25
N/Referencia: SOGUT 301 MTB/LN/IF

DATOS DE INSCRIPCION

Tomo: 818 Libro: 108 Folio: 43 Inscripción: 1 Fecha: 22/09/1988 FINCA DE CASTELLÓN DE LA PLANA, SECCIÓN 1ª Nº: 9105
CRU:**12013000411504**

DESCRIPCION

RUSTICA: Campo de tierra huerta con derecho a riego de noria, comprensivo de tres hanegadas y media, equivalente a veintinueve áreas, ocho centiáreas y cincuenta decímetros cuadrados, en este término, partida de Rafalafena,1indante: Norte, camino de la Partida; Este,Camino Donación; Sur y Oeste, tierras de Vicente Felip. Indivisib1e.-

Referencia Catastral: NO CONSTA

TITULARIDAD

con N.I.F.
número , en cuanto a la totalidad **del PLENO DOMINIO**
- Adquirida por Compraventa, en escritura otorgada en Castellón, de fecha 22/07/1988, ante su Notario Don RAMÓN AYMERICH POLO.
- Inscripción 1ª. En la fecha 22 de septiembre de 1988, al tomo 818, libro 108, folio 43.

CARGAS VIGENTES

NO hay cargas registradas

SIN MAS CARGAS

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

C.S.V. : 21201310D3633431

NO hay documentos pendientes de despacho
NO hay documentos pendientes de despacho

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

Hons. 3'01 euros 4.1F del Arancel.
I.V.A. 0'63 euros
TOTAL 3'64 euros

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

Esta nota simple se ha expedido sin perjuicio de la posible colindancia o intersección, de la finca a que se refiere, con espacios del dominio público.

Se advierte que, conforme a lo establecido en el Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, a las viviendas y sus anejos ubicados en las áreas de necesidad de vivienda o áreas de influencia, les será de aplicación los derechos de tanteo y retracto a favor de la Generalitat Valenciana en los términos y supuestos regulados en los artículos 10 y ss de dicha norma.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

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

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

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

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

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

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

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

Resto de información de protección de datos: Disponible en

C.S.V. : 21201310D3633431

https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE CASTELLO DE LA PLANA 1 a día veinte de junio del dos mil veinticinco.

(*) C.S.V. : 21201310D3633431

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

C.S.V. : 21201310D3633431

ANEXO 3. Estadísticas Banco de España

1.2 ESPAÑA. INDICADORES FINANCIEROS. SERIES DIARIAS

20-Agosto-2025 08:26:58

	Datos anuales (mes de diciembre)			Datos mensuales (media de datos diarios)						Datos semanales		Datos diarios						
	2022	2023	2024	Mar 25	Abr 25	May 25	Jun 25	Jul 25	Ago 25	Semana del 8-Ago-25	Semana del 15-Ago-25	11-Ago-25	12-Ago-25	13-Ago-25	14-Ago-25	15-Ago-25	18-Ago-25	19-Ago-25
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)																		
Rentabilidad letras a 12 meses	2,47	3,26	2,18	2,21	1,93	1,92	1,91	1,89	1,95	1,96	1,94	1,94	1,96	1,93	1,95	1,94	1,93	1,90
Rentabilidad bonos a 3 años	2,53	2,77	2,30	2,44	2,14	2,16	2,15	2,18	2,22	2,20	2,22	2,20	2,20	2,22	2,21	2,25	2,27	2,24
Rentabilidad bonos a 5 años	2,70	2,78	2,46	2,73	2,50	2,47	2,46	2,50	2,54	2,50	2,54	2,51	2,51	2,54	2,57	2,56	2,62	2,62
Rentabilidad obligaciones a 10 años	3,11	3,14	2,89	3,39	3,23	3,21	3,17	3,24	3,23	3,19	3,23	3,21	3,25	3,24	3,22	3,25	3,29	3,28
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años	19,47	13,88	8,54	9,81	10,10	8,42	6,29	6,04	5,86	5,85	5,83	5,63	5,68	5,86	5,90	6,09	...	6,02
Rentabilidad obligaciones a 15 años	3,41	3,62	3,23	3,76	3,67	3,68	3,57	3,66	3,71	3,65	3,69	3,68	3,69	3,73	3,68	...	3,79	3,80
Rentabilidad obligaciones a 30 años (a)	2,79	4,02	3,79	4,11	4,03	4,04	3,96	4,08	4,04	4,00	4,03	3,96	...	4,09	4,01	4,07	4,07	4,14
Rentabilidad acumulada Deuda Pública	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REUTERS)																		
España	1,04	0,98	0,68	0,64	0,68	0,63	0,63	0,62	0,57	0,57	0,56	0,57	0,57	0,56	0,55	0,56	0,56	0,57
Reino Unido	1,29	1,71	2,26	1,96	2,10	2,10	2,02	1,96	1,90	1,89	1,90	1,88	1,90	1,91	1,92	1,91	1,93	1,97
Estados Unidos	1,57	1,97	2,20	1,56	1,80	1,92	1,95	1,61	1,63	1,64	1,64	1,66	...	1,61	1,68	1,60	...	...
Tipo de interés a 10 años del bono alemán	2,08	2,13	2,20	2,75	2,53	2,58	2,53	2,65	2,69	2,65	2,70	2,69	2,71	2,70	2,67	2,75	2,75	2,77
Expectativas de tipos de interés																		
Futuros bono 10 años primer vencimiento	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Mercado de renta fija privada en euros Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo																		
3 meses	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
12 meses	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
3 años	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
10 años	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

a. Los datos anuales corresponden a la media de los datos mensuales.

BANCO DE ESPAÑA / SÍNTESIS DE INDICADORES

	Datos anuales (mes de diciembre)			
	2022	2023	2024	Mar 25
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)				
Rentabilidad letras a 12 meses	2,47	3,26	2,18	2,21
Rentabilidad bonos a 3 años	2,53	2,77	2,30	2,44
Rentabilidad bonos a 5 años	2,70	2,78	2,46	2,73
Rentabilidad obligaciones a 10 años	3,11	3,14	2,89	3,39
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años	19,47	13,88	8,54	9,81
Rentabilidad obligaciones a 15 años	3,41	3,62	3,23	3,76
Rentabilidad obligaciones a 30 años (a)	2,79	4,02	3,79	4,11
Rentabilidad acumulada Deuda Pública	...	...	...	...

ANEXO 4. Tabla de población a efectos coeficiente U1

12002 Aín	135
12003 Albocàsser	1.253
12004 Alcalà de Xivert	6.691
12005 Alcora, l'	10.428
12006 Alcudia de Veo	196
12007 Alfondeguilla	870
12009 Almazora/Almassora	25.878
12011 Almenara	6.254
12901 Alqueries, les/Alquerías del Niño Perdido	4.593
12015 Argelita	147
12016 Artana	1.970
12001 Atzeneta del Maestrat	1.292
12017 Ayódar	158
12025 Benafigos	145
12029 Benlloch	1.075
12021 Betxí	5.605
12032 Borriana/Burriana	34.903
12031 Borriol	5.552
12033 Cabanes	3.027
12040 Castellón de la Plana/Castelló de la Plana	172.589
12041 Castillo de Villamalefa	103
12055 Chodos/Xodos	109
12056 Chóvar	302
12049 Costur	531
12050 Coves de Vinromà, les	1.792
12051 Culla	510
12057 Eslida	749
12058 Espadilla	84
12059 Fanzara	273
12060 Figueroles	531
12064 Fuentes de Ayódar	93
12074 Llosa, la	983
12072 Llucena/Lucena del Cid	1.308
12073 Ludiente	155
12077 Moncofa	6.958
12082 Nules	13.256
12084 Onda	24.939
12085 Oropesa del Mar/Orpesa	9.755
12094 Pobla Tornesa, la	1.239
12095 Ribesalbes	1.156
12902 Sant Joan de Moró	3.307
12103 Serratella, la	92
12105 Sierra Engarcerán	992
12108 Sueras/Suera	554
12109 Tales	843
12113 Toga	101
12119 Torre d'En Besora, la	167
12120 Torre d'en Doménec, la	157
12117 Torreblanca	5.606
12118 Torrechiva	93
12122 Useras/Useres, les	968

12124 Vall d'Alba	2.943
12126 Vall d'Uixó, la	31.549
12123 Vallat	57
12128 Vilafamés	1.840
12132 Vilanova d'Alcolea	578
12134 Vilar de Canes	174
12135 Vila-real	51.130
12136 Vilavella, la	3.111
12131 Villamalur	92
12133 Villanueva de Viver	82
12139 Vistabella del Maestrat	337
TOTAL	452.360

ANEXO 5. Itinerario acceso al puerto de Castellón



ANEXO 6. Valor otros derechos

SOLERA

m^2 **Pavimento a base de hormigón.**

Solera de hormigón en masa de 10 cm de espesor, realizada con hormigón HM-20/B/20/X0 fabricado en central y vertido desde camión, extendido y vibrado manual mediante regla vibrante, sin tratamiento de su superficie; con juntas de retracción de 5 mm de espesor, mediante corte con disco de diamante.

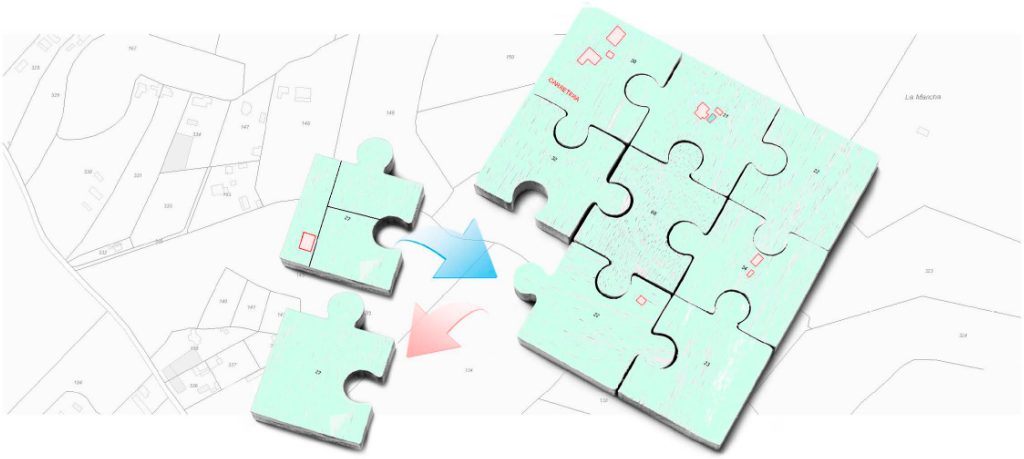
Elementos	Uds	Descripción	Rendimiento	Precio	Importe
Solera	m2	Solera de hormigón	1,00	11,04 €/m2	11,04
Total materiales y mano de obra					**11,04**
				Total coste de ejecución material	**11,04**
			G y B	19%	2,10
		Total VRB			**13,14**
		CÁLCULO VALOR DEL REEMPLAZAMIENTO NETO (VRN)			
		% Vida útil	**70%**	Coeficiente β = 0,595	0,4050
		Estado conservación	**N**		
		VRN			**5,32**

ANEXO 7. Informe de validación gráfica

GOBIERNO DE ESPAÑA · VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: XG4V0DFXWCP8F9AN



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.

POSITIVO

Tipo de operación

DIVISIÓN

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: XG4V0DFXWCP8F9AN (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 02/08/2025

Hoja 1/6

GOBIERNO DE ESPAÑA · VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

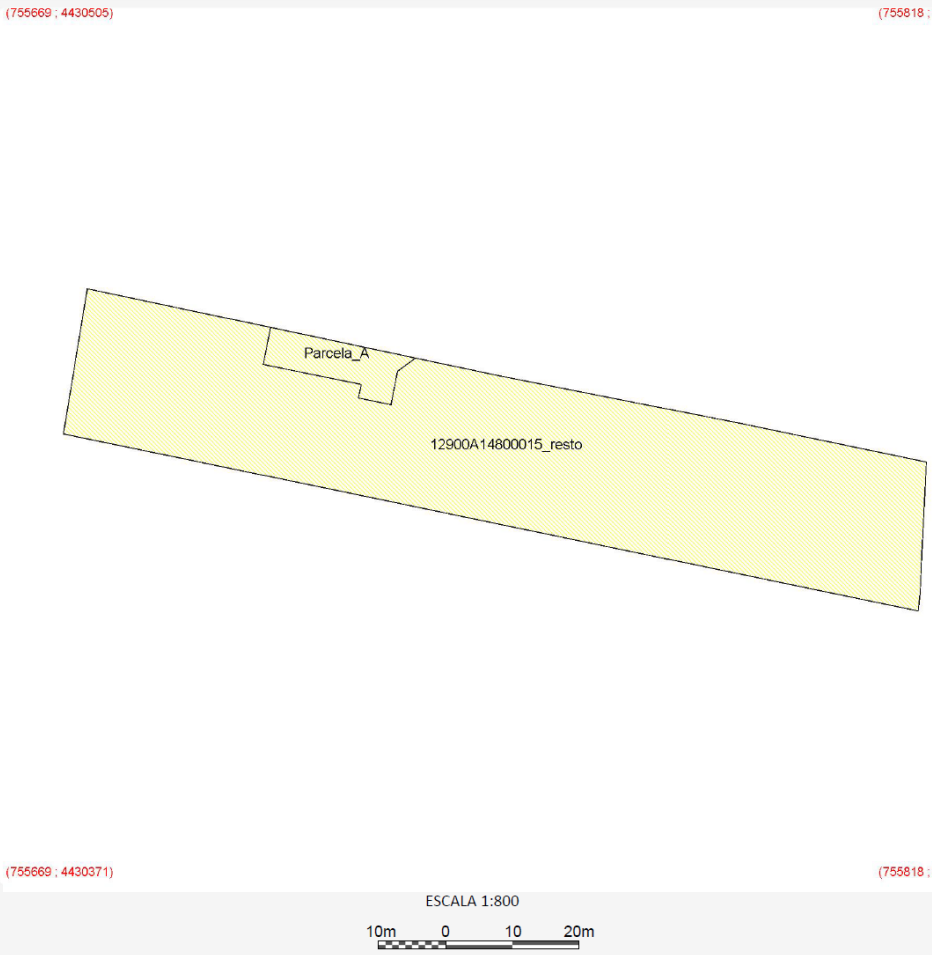
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: XG4V0DFXWCP8F9AN

NUEVA **PARCELACIÓN**

Provincia: CASTELLÓN

Municipio: CASTELLO DE LA PLANA



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: XG4V0DFXWCP8F9AN (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 02/08/2025

GOBIERNO DE ESPAÑA · VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

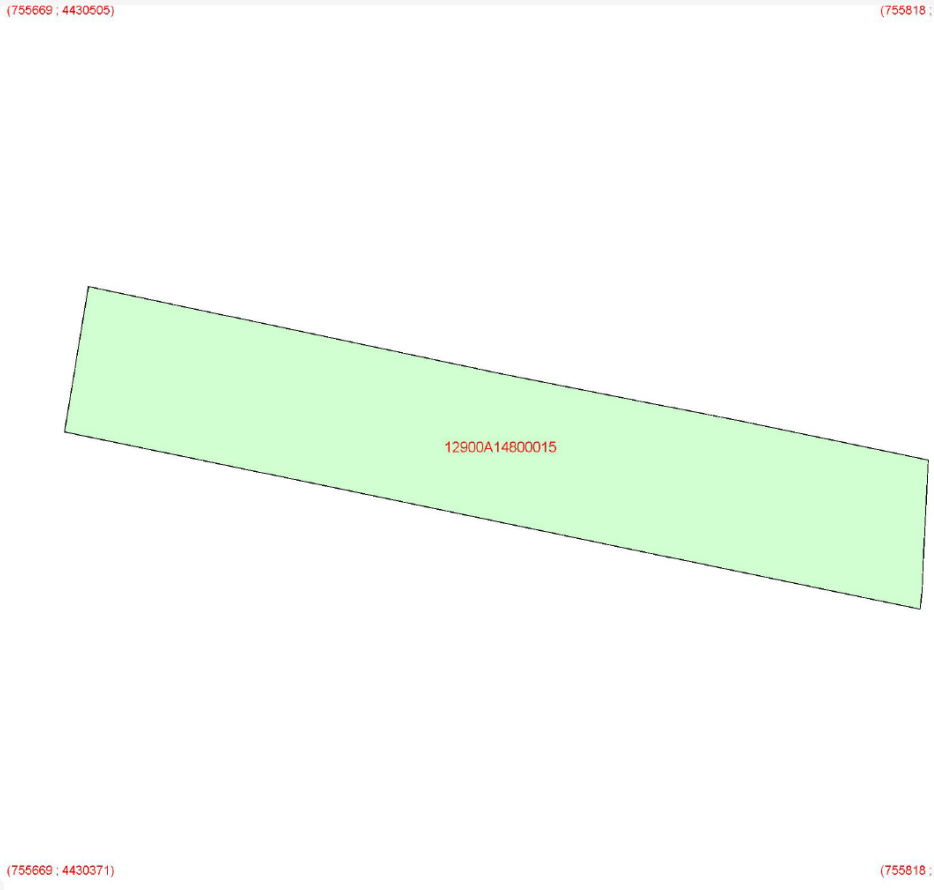
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: XG4V0DFXWCP8F9AN

PARCELACIÓN CATASTRAL

Provincia: CASTELLÓN

Municipio: CASTELLO DE LA PLANA



ESCALA 1:800

10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: XG4V0DFXWCP8F9AN (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 02/08/2025

Hoja 3/6

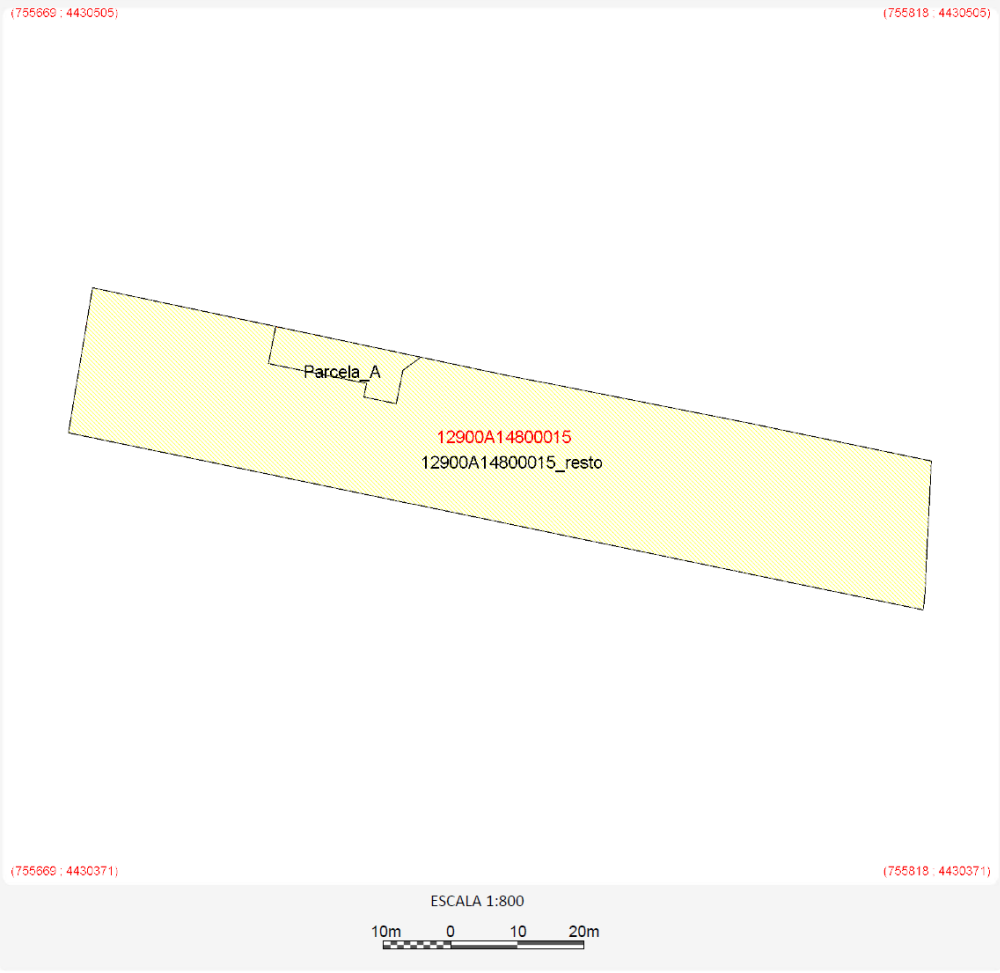
GOBIERNO DE ESPAÑA · VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: XG4V0DFXWCP8F9AN

SUPERPOSICIÓN CON CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Provincia: CASTELLÓN Municipio: CASTELLO DE LA PLANA



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

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: XG4V0DFXWCP8F9AN (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 02/08/2025

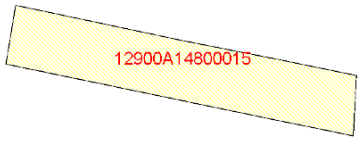
Hoja 4/6

GOBIERNO DE ESPAÑA · VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: XG4V0DFXWCP8F9AN

PARCELAS CATASTRALES **AFECTADAS**



Referencia catastral: 12900A14800015
Dirección PD SOTARRANI
CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]

AFECTADA TOTALMENTE

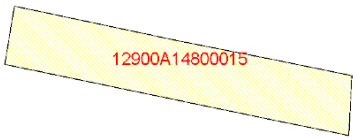
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: XG4V0DFXWCP8F9AN (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 02/08/2025

GOBIERNO DE ESPAÑA · VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: XG4V0DFXWCP8F9AN

PARCELAS CATASTRALES **AFECTADAS**



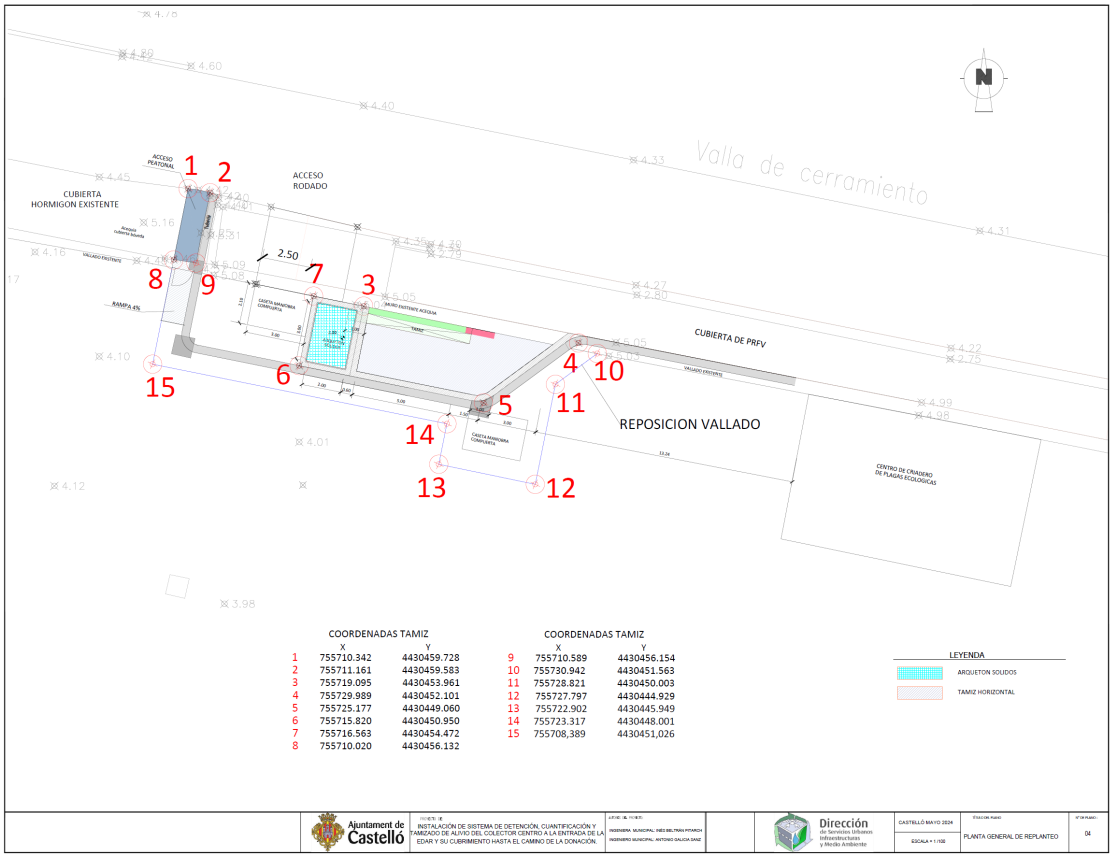
Referencia catastral: 12900A14800015

Dirección PD SOTARRANI
CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]

AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: XG4V0DFXWCP8F9AN (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 02/08/2025

ANEXO 8. Documentación de replanteo topográfico



COORDENADAS TAMIZ

	X	Y
1	755710.342	4430459.728
2	755711.161	4430459.583
3	755719.095	4430453.961
4	755729.989	4430452.101
5	755725.177	4430449.060
6	755715.820	4430450.950
7	755716.563	4430454.472
8	755710.020	4430456.132

COORDENADAS TAMIZ

	X	Y
9	755710.589	4430456.154
10	755730.942	4430451.563
11	755728.821	4430450.003
12	755727.797	4430444.929
13	755722.902	4430445.949
14	755723.317	4430448.001
15	755708,389	4430451,026

LEYENDA

ARQUETON SOLIDOS

TAMIZ HORIZONTAL

Ajuntament de Castelló — INSTALACIÓN DE SISTEMA DE DETENCIÓN, CUANTIFICACIÓN Y TAMIZADO DE ALIVIO DEL COLECTOR CENTRO A LA ENTRADA DE LA EDAR Y SU CUBRIMIENTO HASTA EL CAMINO DE LA DONACIÓN.

INGENIERA MUNICIPAL INÉS BELTRAN RITARCH
INGENIERO MUNICIPAL ANTONIO GALICIA DIAZ

Dirección de Servicios Urbanos Infraestructuras y Medio Ambiente

CASTELLÓ MAYO 2024

ESCALA 1:100

PLANTA GENERAL DE REPLANTEO

04

PLANOS

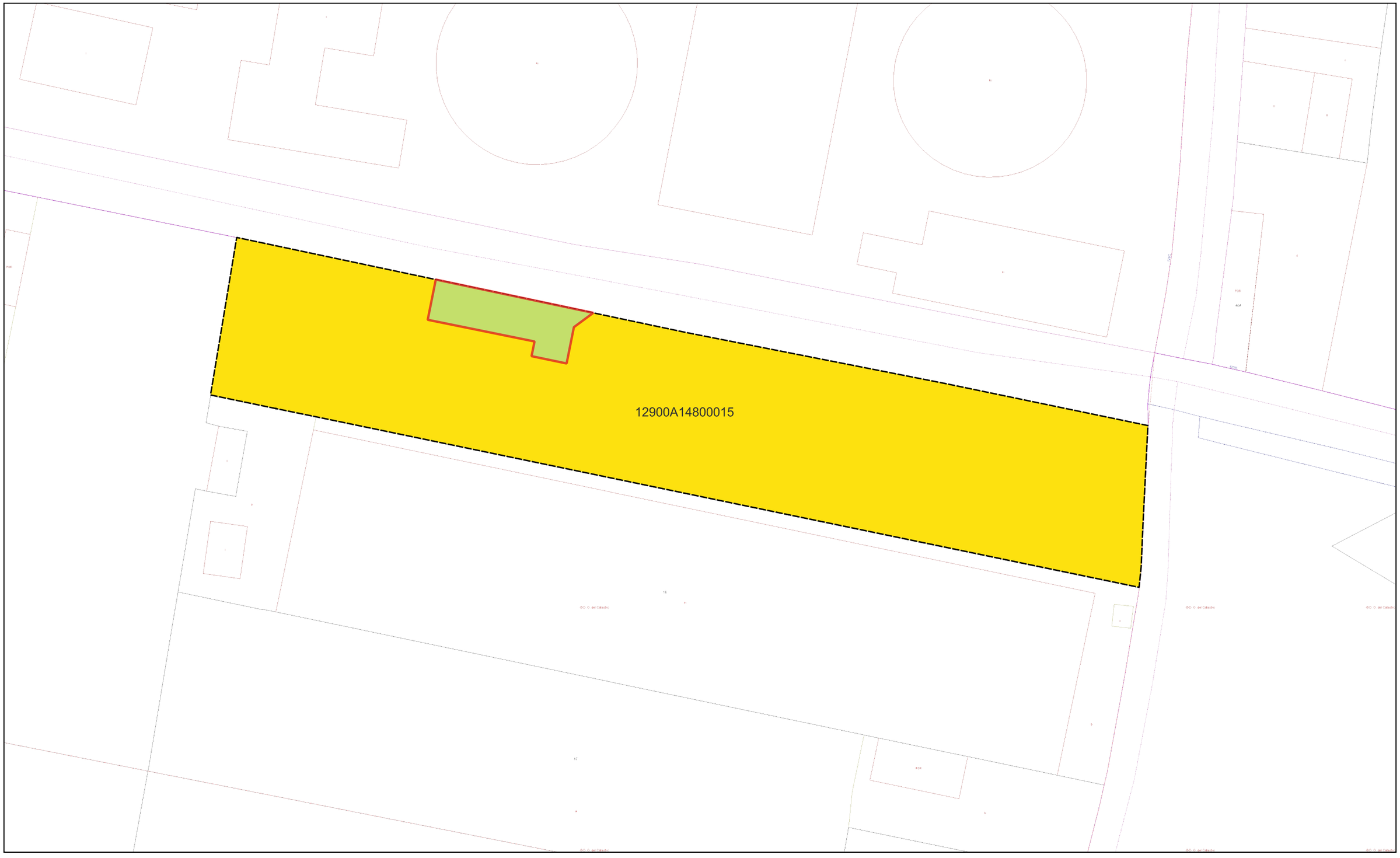
0 20 40 60 80 m

ETRS89 25830

LEYENDA

Ámbito de actuación

ACANTO ESTUDIO arquitectura y urbanismo	**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN**		TÍTULO DE PLANO Situación / Nº 1
ARQUITECTO SUSANA BABILONI CHUST Arquitecto Col. Nº 12.787	PROMOTOR EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ		EMPLAZAMIENTO EDAR CASTELLÓ / Escala 1:2.000 / Fecha Agosto 2025



LEYENDA

Ámbito de actuación

Parcela 12900A14800015

ACANTO ESTUDIO
arquitectura y urbanismo

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

ARQUITECTO
SUSANA BABILONI CHUST
Arquitecto Col. Nº 12.787

PROMOTOR
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ

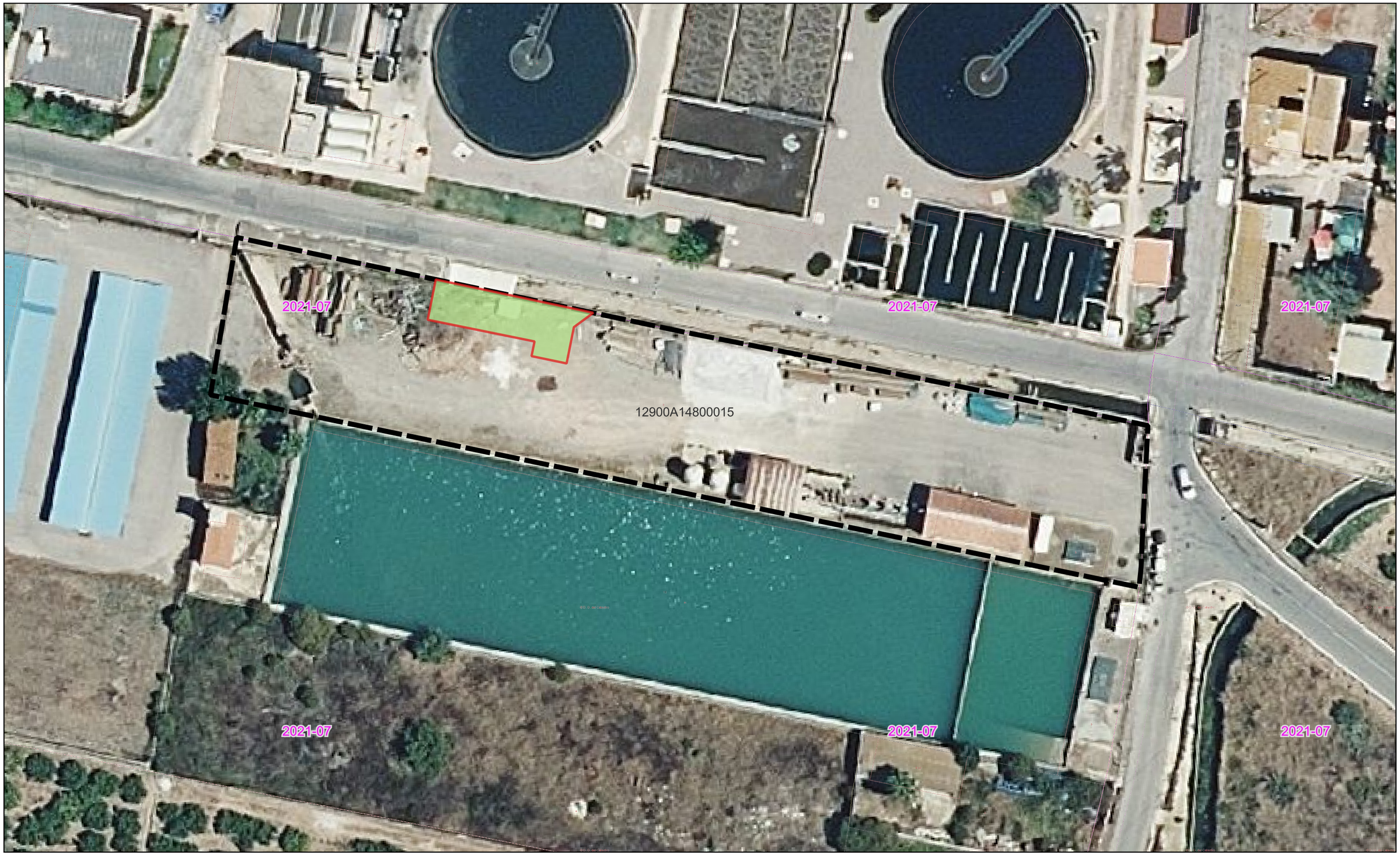
TÍTULO DE PLANO
Emplazamiento

Nº
2

EMPLAZAMIENTO
EDAR CASTELLÓ

Escala
1:500

Fecha
Agosto 2025



0 5 10 15 20 m

ETRS89 25830

LEYENDA

Ámbito de actuación

Parcela 12900A14800015

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
Fotografía aérea

EMPLAZAMIENTO
EDAR CASTELLÓ

Nº 3

Escala 1:500

Fecha Agosto 2025



LEYENDA

Ámbito de actuación

Parcela 12900A14800015

ACANTO ESTUDIO
arquitectura y urbanismo

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

ARQUITECTO
SUSANA BABILONI CHUST
Arquitecto Col. Nº 12.787

PROMOTOR
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ

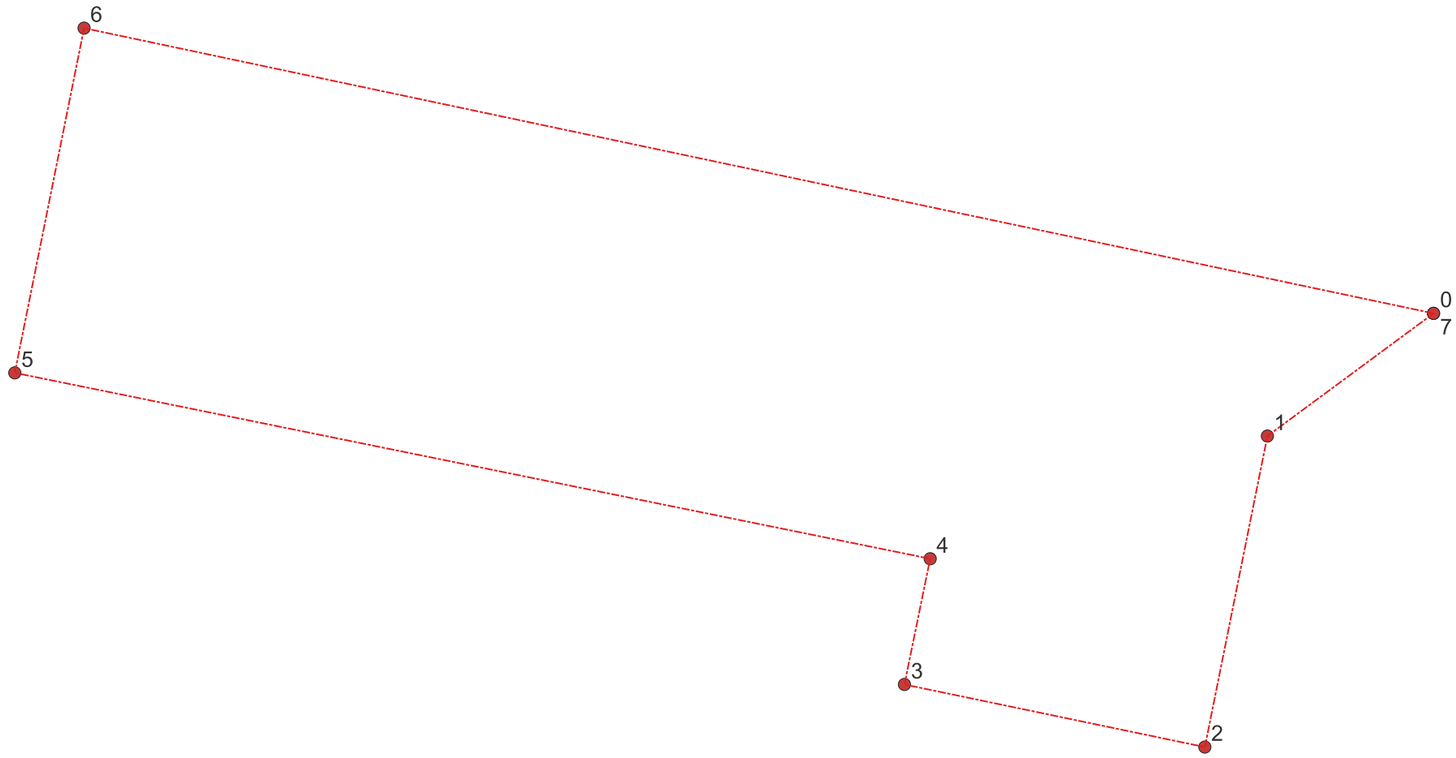
TÍTULO DE PLANO
Catastral

EMPLAZAMIENTO
EDAR CASTELLÓ

Nº 4

Escala 1:700

Fecha Agosto 2025



Vértices	X	Y
0	755731,53	4430452,00
1	755728,82	4430450,00
2	755727,80	4430444,93
3	755722,90	4430445,95
4	755723,32	4430448,00
5	755708,39	4430451,03
6	755709,52	4430456,65
7	755731,53	4430452,00

PARCELA
Referencia catastral: 12900A14800015
Superficie a expropiar: 127,72m2
Finca registral inicial: 9105 del Registro de la Propieda de Castellón - 1

0 1 2 3 4 m

ETRS89 25830

LEYENDA

Ámbito de actuación Vértices

ACANTO ESTUDIO
arquitectura y urbanismo

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

ARQUITECTO
SUSANA BABILONI CHUST
Arquitecto Col. Nº 12.787

PROMOTOR
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ

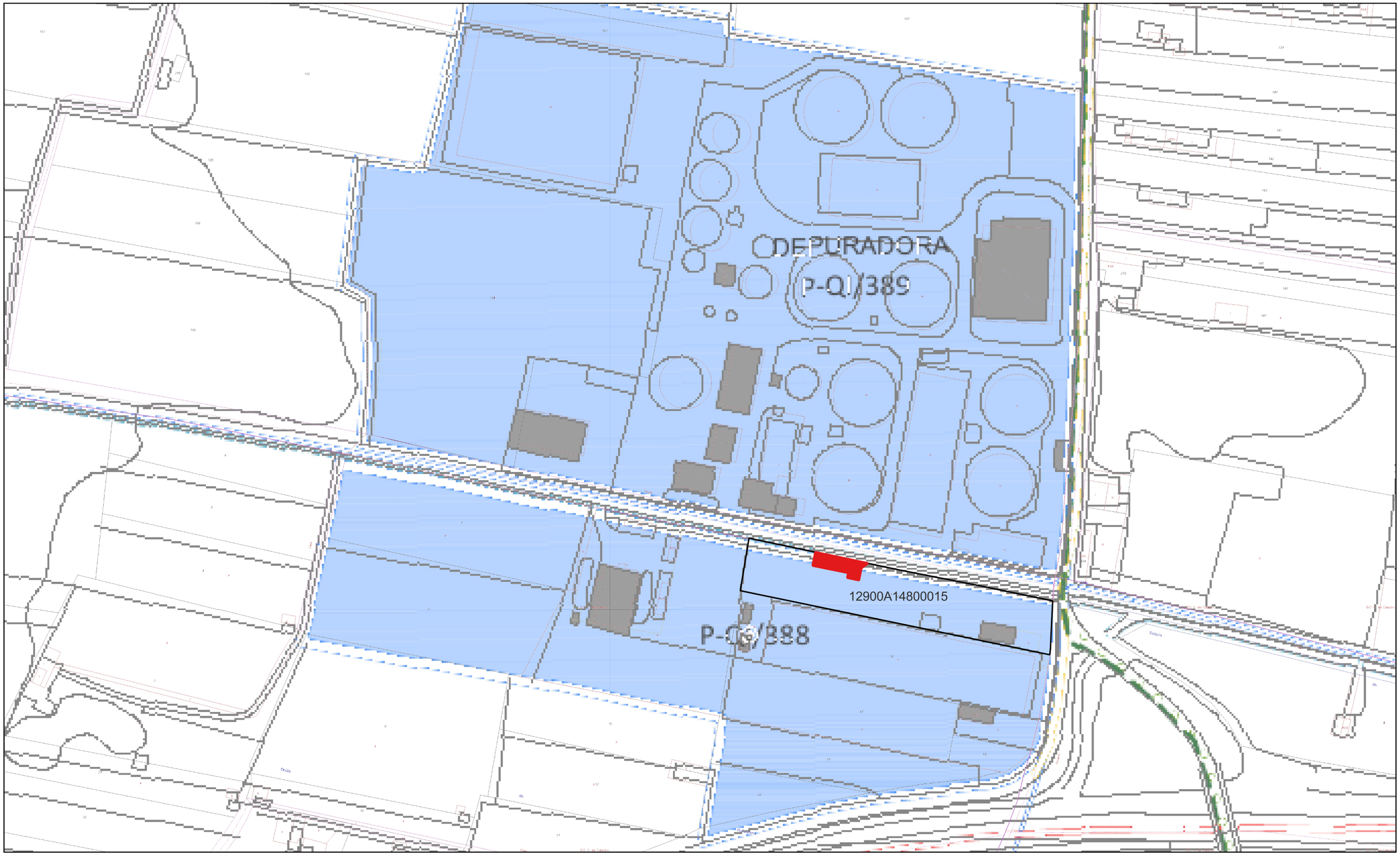
TÍTULO DE PLANO
Parcela afectada 9105

Nº
5

EMPLAZAMIENTO
EDAR CASTELLÓ

Escala
1:100

Fecha
Agosto 2025



0 15 30 45 60 m

ETRS89 25830

LEYENDA

Ámbito de actuación

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
Planeamiento

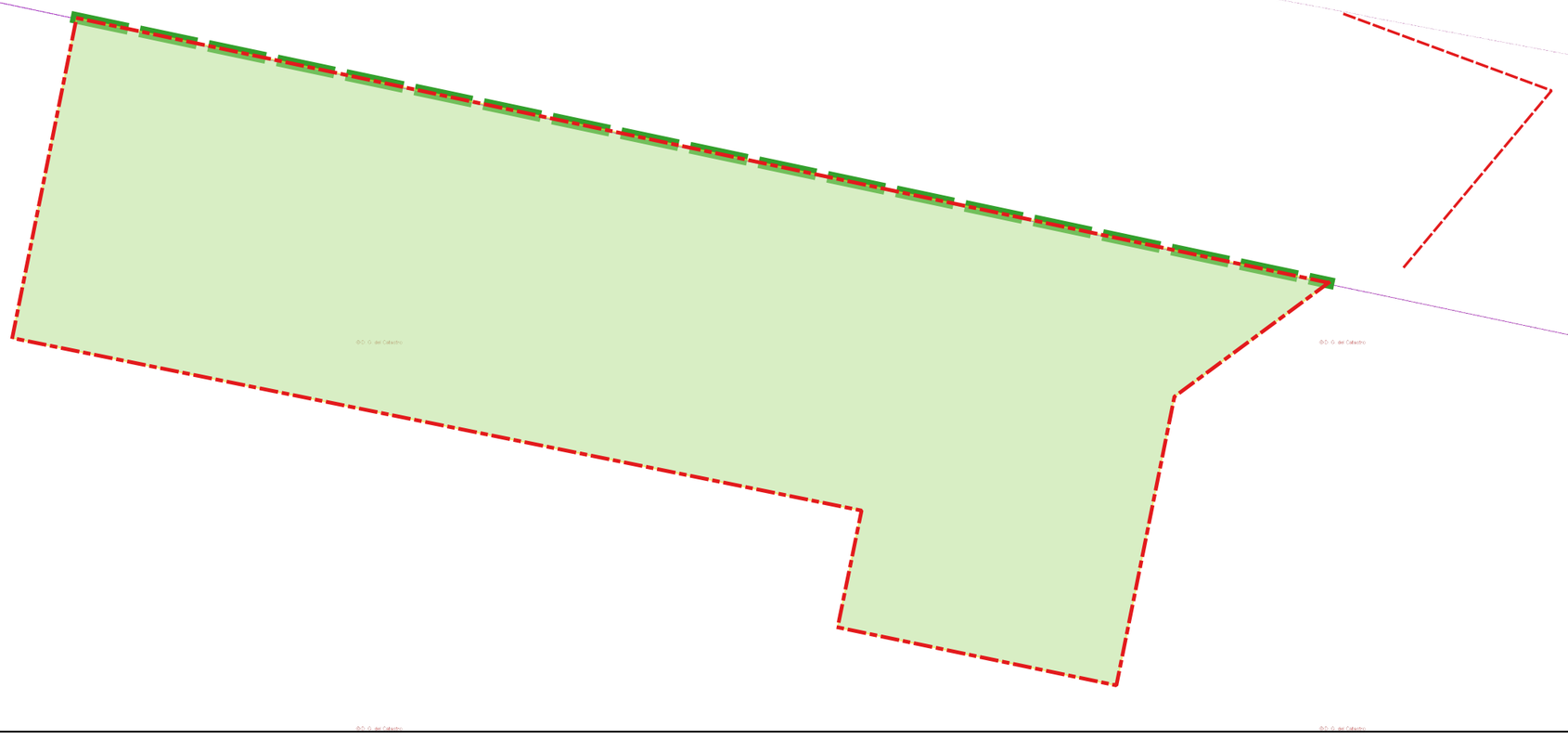
EMPLAZAMIENTO
EDAR CASTELLÓ

Nº
6

Escala
1:1.500

Fecha
Agosto 2025





0 1 2 3 4 m

ETRS89 25830

LEYENDA

Ámbito de actuación

Valla que se repone en el nuevo perímetro

Solera

Dirección fotografía

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

Nº
7

EMPLAZAMIENTO
EDAR CASTELLÓ

Escala
1:100

Fecha
Agosto 2025