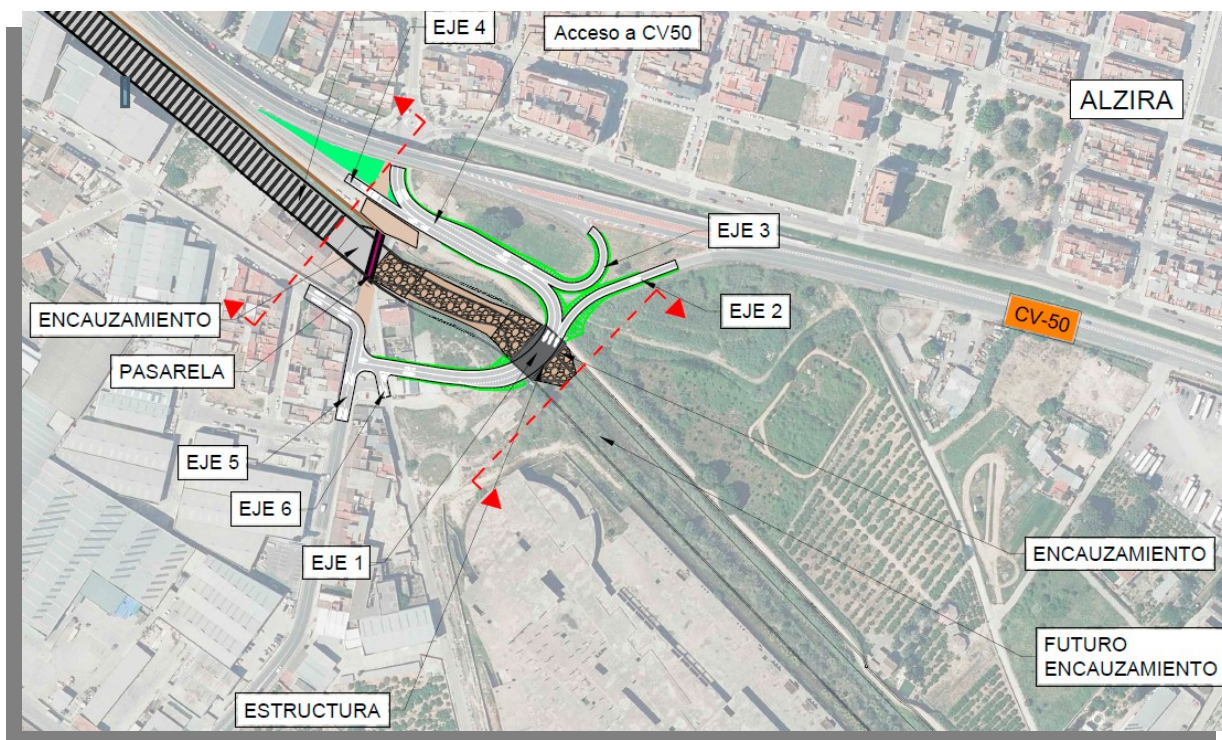




Ajuntament d'Alzira

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE AMPLIACIÓN DEL BARRANCO DE LA CASELLA PARA EVITAR INUNDACIONES EN EL CASCO URBANO DE ALZIRA



MAYO 2025

Identificador pQIG MbrT 4scr 6JeU prX 9H2E Qol=

URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



ÍNDICE

1. MEMORIA.....	2
1.1 ANTECEDENTES Y OBJETO	2
1.2 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	2
1.3 PROCEDIMIENTO	3
1.4 CONTENIDO Y EFECTOS.....	3
1.5 SUJETOS INTERVINIENTES.....	3
1.6 AFECCIONES	4
1.7 ANEXO 8 DEL ANTEPROYECTO APROBADO: EXPROPIACIONES	4
2. PLANOS DE EXPROPIACIÓN	6
3. BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EXPROPIACIÓN.....	8
4. HOJAS DE APRECIO DE LA ADMINISTRACIÓN	10
NÚMERO DE ORDEN 1	11
NÚMERO DE ORDEN 2.....	22
NÚMERO DE ORDEN 3.....	30
NÚMERO DE ORDEN 4.....	38
NÚMERO DE ORDEN 5.....	45
NÚMERO DE ORDEN 6.....	52



Identificador pQIG MbrT 4scr 6JeU prX 9H2E QoI=

URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



1. MEMORIA.

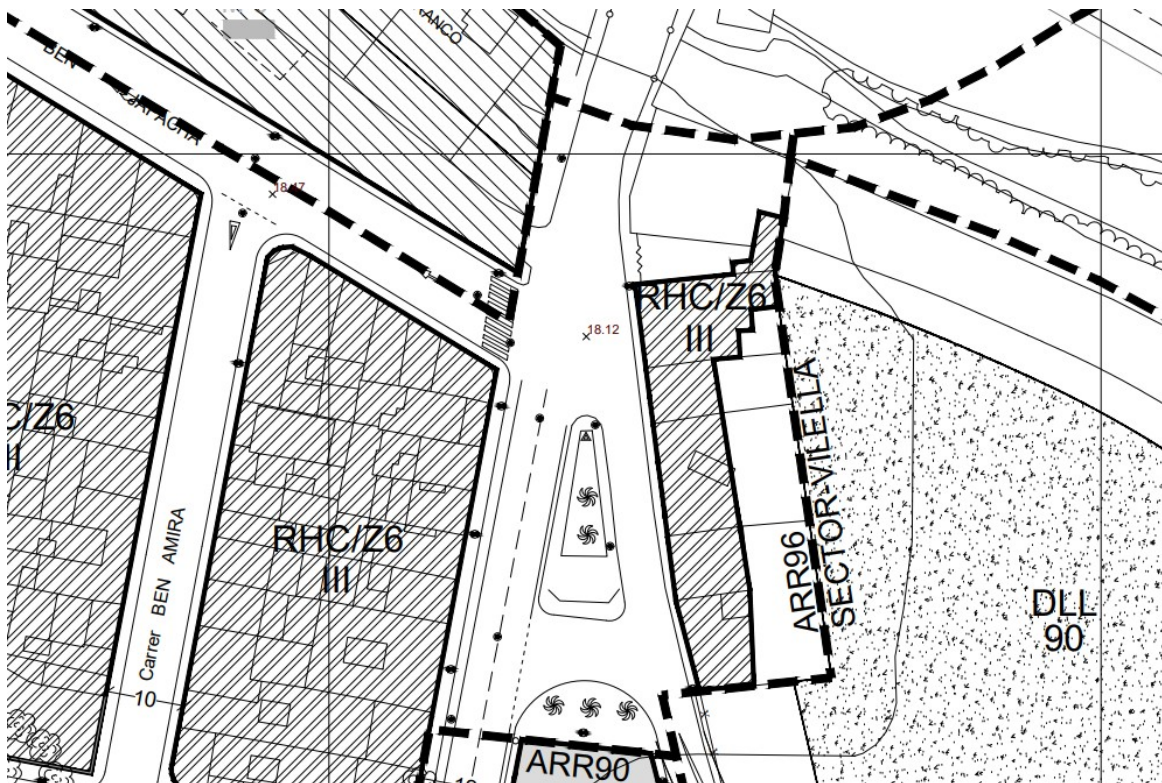
1.1 ANTECEDENTES Y OBJETO

La Conselleria de Agricultura, Agua, Ganadería y Pesca ha APROBADO, en fecha 21 de enero de 2025, el anteproyecto de construcción denominado: "AMPLIACIÓN DEL BARRANCO DE LA CASELLA PARA EVITAR INUNDACIONES EN EL CASCO URBANO DE ALZIRA (VALENCIA)".

Es objeto del proyecto de expropiación la determinación de los propietarios y demás titulares afectados, así como la descripción de los bienes y derechos que resultan necesarios expropiar para llevar a cabo la ejecución de las obras referidas.

1.2 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las propiedades que expropiar se encuentran en SUELO URBANO con clasificación parcial de RESIDENCIAL HISTÓRICO RHC/Z6, incluidos en la unidad de ejecución ARR 96 en el Plan General de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente por resolución del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial el 27 de mayo de 2002, y posteriores modificaciones puntuales aprobadas de las Normas Urbanísticas del PGOU.





1.3 PROCEDIMIENTO

El procedimiento elegido para la tramitación del Proyecto de Expropiación, así como la fijación del justiprecio, es el de tasación conjunta, de acuerdo con el artículo 111 y 112 del TRLOTUP.

1.4 CONTENIDO Y EFECTOS

La documentación del presente se ajusta a las exigencias del artículo 112.1 de la LOTUP, aportando una documentación más detallada y pormenorizada que el mínimo exigido.

Conforme al art. 112.6 y 112.7:

"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."

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

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

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

Las valoraciones se entienden referidas al momento de exposición pública del proyecto de expropiación (artículo 34.2.b del RDL 7/2015).

1.5 SUJETOS INTERVINIENTES.

El órgano expropiante es el Ayuntamiento de Alzira, como titular de la potestad expropiatoria. Así mismo, el beneficiario será el Ayuntamiento de Alzira, que adquirirá mediante expropiación los terrenos necesarios para la correcta ejecución de las obras.

Las obras serán ejecutadas por la Dirección General del Agua de la Conselleria de la Conselleria de Agricultura, Agua, Ganadería y Pesca.



El expediente expropiatorio del que forma parte el presente proyecto seguirá su tramitación por el procedimiento de expropiación conjunta regulado en la legislación sobre expropiación forzosa y en la legislación autonómica.

Entre estas actuaciones urbanísticas, el artículo 103.2 de la LOTUP admite aquellas que tengan como finalidad "2) También serán objeto de expropiación los terrenos y bienes cuando lo requiera la ampliación del patrimonio público de suelo, así como los artículos 1 y 9 de la ley de expropiación Forzosa, en virtud de los cuales la Administración podrá expropiar aquellos inmuebles incluidos en planes de obras del Municipio, por tener implícita la consideración de utilidad pública.

1.6 AFECCIONES

Para la correcta ejecución de la obra se expropia el pleno dominio de las superficies que requiera la actuación, así como todos los elementos y obras anexas o complementarias definidas en el proyecto que coincidan con la rasante del terreno o sobresalgan de él, y en todo caso las superficies que sean imprescindibles para cumplimentar la normativa legal vigente para este tipo de obras.

La fijación de la línea perimetral de la expropiación queda estrictamente definida en la planta general de expropiación, que forman parte del apartado nº2 Planos de Expropiación.

La expropiación de los terrenos afecta a terrenos catalogados como suelo urbano.

La correcta ejecución de las obras no necesita imposición de servidumbres ni ocupaciones temporales.

1.7 ANEXO 8 DEL ANTEPROYECTO APROBADO: EXPROPIACIONES

EL anteproyecto aprobado incluye un anejo de expropiaciones. De las propiedades incluidas en dicho anejo únicamente se necesitan para la fase que se pretende ejecutar, financiada con Fondos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, las señaladas con el número 1, 13, 14, 15, 16, 17 y 18.

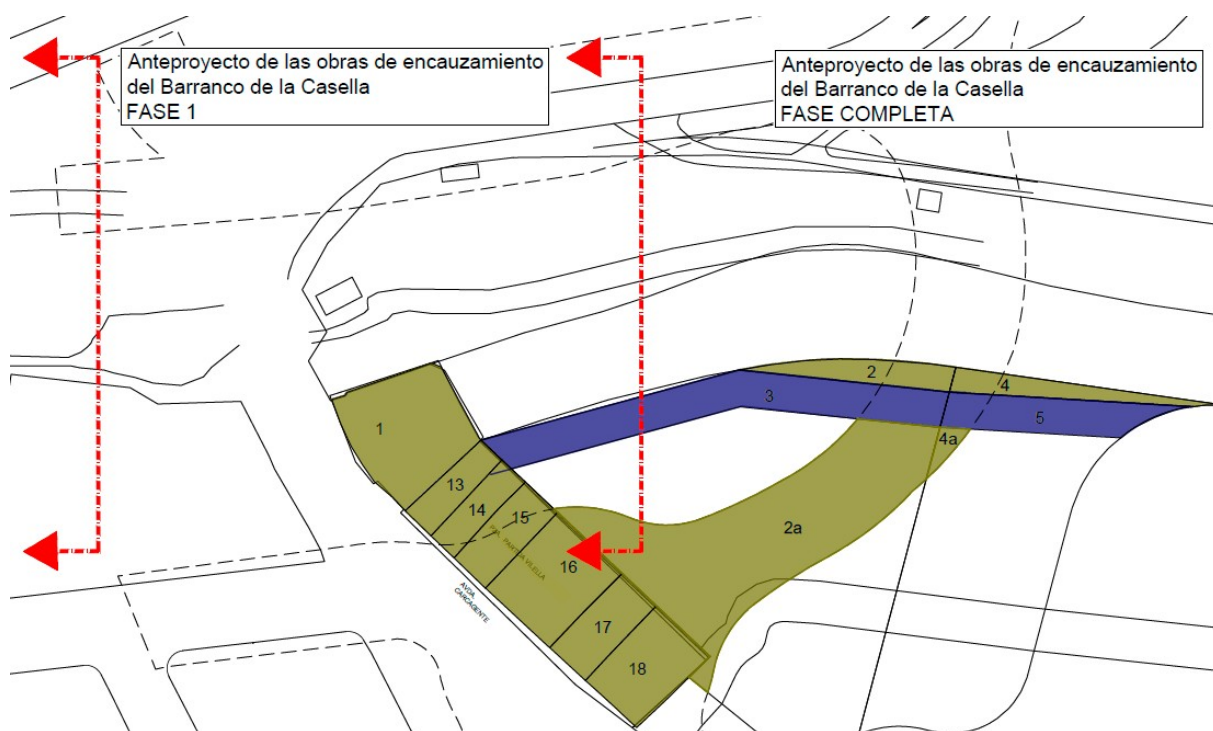


Imagen 1. Plano AN 09 1 de 4 anejo expropiaciones. Fuente: Anteproyecto Ampliación del barranco de la Casella para evitar inundaciones en el casco urbano de Alzira.

Los números de orden del 2 al 5 están situadas en las parcelas catastrales 1560601YJ2316S0001PO y 1560602YJ2316S0001LO zonas verdes de dominio público municipal. Únicamente se incluyen en este proyecto de expropiación por tasación conjunta las propiedades de titularidad privada.



2. PLANOS DE EXPROPIACIÓN



Identificador pQIG MbrT 4scr 6JeU prrX 9H2E Qol=

URL https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



Orden	Parcelas catastrales afectadas	Finca registral	Superficie a expropiar
01	1560101YJ2316S	40324	362m²
02	1560102YJ2316S	8812	106m²
03	1560103YJ2316S	8810	92m²
04	1560107YJ2316S	45351 45352	124m²
05	1560104YJ2316S	40896 40897	268m²
06	1560105YJ2316S 1560105YJ2316S	8788 40898	364m²



Ajuntament
d'Alzira

PROYECTO
EXPROPIACIÓN

Situación:

Carrer Vilella

Fecha:

Abril 2025

Escala:

1/500

Plano nº:

1

Denominación:

PLANO DE
EXPROPIACIONES

I.T.O.P MUNICIPAL
MARIOLA SEBASTIÁN HERNANDEZ



3. BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EXPROPIACIÓN.



De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 105 de la LOTUP, la relación de propietarios y demás titulares afectados por el presente procedimiento expropiatorio que figura en los Registros Públicos es la siguiente:

Orden	Nº Finca	Titulares registrales		
		Nombre	Dirección	D.N.I.
1	40.324	Enrique Oltra Moral	Ronda Collar de la Paloma, 14. Xàtiva.	
2	8.812			
3	8.810			
4	45.351	José Ricardo Pérez Calafat	Plaza Generalitat, 11-1-2 Alzira	
	45.352	Francisco Pérez Calafat		
5	40.896	Enrique Oltra Moral	Ronda Collar de la Paloma, 14. Xàtiva.	
	40.897			
6	8.788	Amalia Giménez Escandell	c/ San Bonifacio, 29A Carcaixent	
	40.898			

Ámbito de la expropiación

El ámbito de actuación se encuentra delimitado al norte, por el barranco de La Casella, al sur y este con el Sector Vilella y al oeste con la avenida de Carcaixent.

Fincas y superficies afectadas:

Orden	Dirección	Referencia Catastral	Superficie total de la parcela	Superficie que expropiar
1	c/Vilella, 1	1560101YJ2316S0001DO	362 m ²	362 m ²
2	c/Vilella, 3	1560102YJ2316S0001XO	106 m ²	106 m ²
3	c/Vilella 5	1560103YJ2316S0001IO	92 m ²	92 m ²
4	c/Vilella 7B	1560107YJ2316S0001ZO	124 m ²	124 m ²
5	c/Vilella 7A	1560104YJ2316S0001JO	268 m ²	268 m ²
6	c/Vilella, 9 y 11	1560105YJ2316S0001EO	364 m ²	364 m ²



4. HOJAS DE APRECIO DE LA ADMINISTRACIÓN



HOJA DE APRECIO DE LA ADMINISTRACIÓN

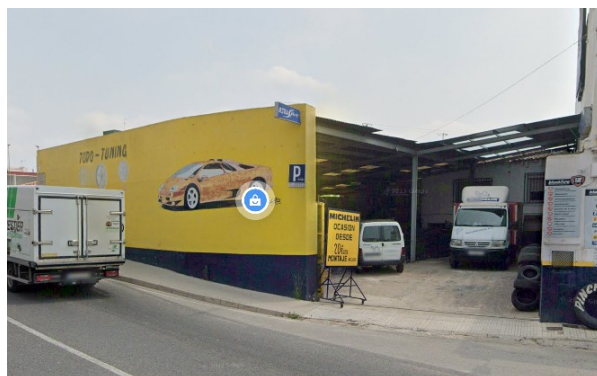
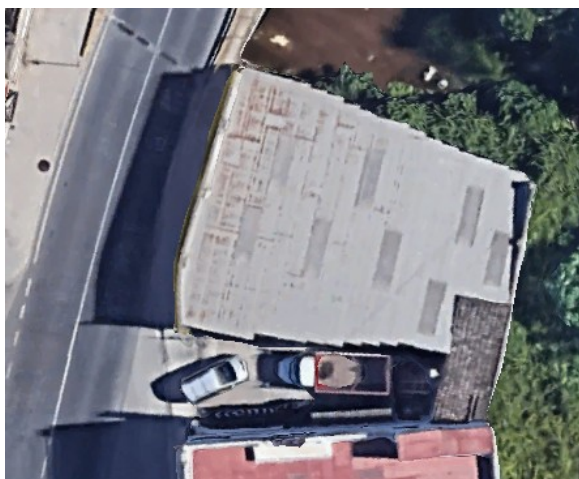
NÚMERO DE ORDEN 1

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1. Descripción física

Se trata de un inmueble situado en la Avda. Carcaixent número 1 de la población de Alzira, lindando al norte con barraco de la Casella; sur con parcela catastral 1560102YJ2316S0001XO; este con suelo no urbanizable de protección de riberas y cauces; oeste con Avda. de Carcaixent.

La parcela tiene una superficie total de 362 m². El inmueble está formado por un porche con una superficie construida de 244 m², y un edificio de oficinas de 26 m² en planta baja, el resto de la parcela está destinada a patio. Superficies según ficha catastral.



1.2. Condiciones urbanísticas

El inmueble se encuentra situado sobre terrenos clasificados como suelo urbano viario (A) (porche y patio) y suelo urbano con la clasificación de residencial histórico RHC/Z6, (B) (oficinas).

1.3. Catastro

Los terrenos de referencia figuran en el catastro de urbana como una parcela con número de referencia 1560101YJ2316S0001DO.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1560101YJ2316S0001DO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL VILELLA 1
46600 ALZIRA (VALENCIA)

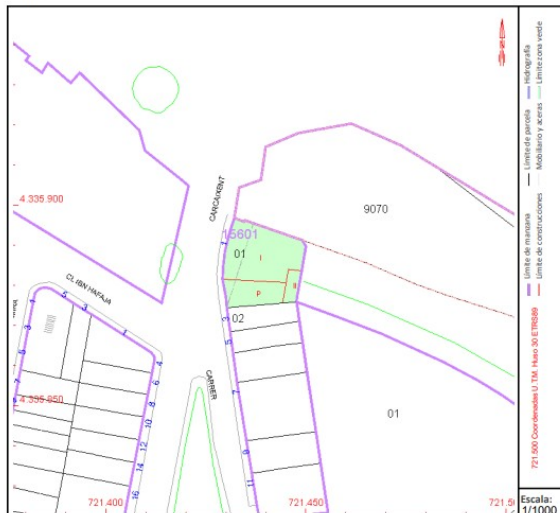
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 296 m2
Año construcción: 1995

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala/Planta/Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/00/01	26
OFICINA	1/01/01	26
ALMACEN	1/00/02	244

PARCELA

Superficie gráfica: 362 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 , 10 de Abril de 2025

2.- Valoración del suelo

2.1.- Valoración del patio y porche (A)

Método y normativa aplicable.

Para la valoración de la parcela que se encuentra en esta situación estaremos a lo señalado en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante TRLSRU, en cuyo artículo 21 establece las situaciones básicas de suelo. En este sentido se puede considerar que las parcelas objeto de valoración se encuentra en situación básica de suelo urbanizado. Literalmente el apartado 3 señala:

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

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

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



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

Según establece el artículo 37 del TRLSyRU:

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.*

La valoración de esta parcela deberá realizarse atendiendo al artículo 22, apartado 2, del real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

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

$$VRS = Vv/K - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en €/m² 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."

Caracterización producto inmobiliario construible sobre los terrenos

A partir de los datos físicos de la parcela y las determinaciones urbanísticas que anteceden, el producto inmobiliario susceptible de ser materializado cabe caracterizarlo del siguiente modo:

Superficie = 336 m²
Área de reparto= ARR96
Aprovechamiento tipo = 2'741819 m²t/m²s
Aprovechamiento subjetivo= 875'19 m²t

Obtención del valor en venta, Vv

Para la obtención del valor en venta se ha obtenido testigos a partir de las publicaciones existentes en los portales inmobiliarios (Mil Anuncios, Fotocasa). En la actualidad no existen ofertas de vivienda nueva por lo que se han elegido aquellos que se encuentran en buen estado y no requieren ninguna reforma de adecuación de la vivienda para su utilización.

Testigos	Situación	Precio venta	Superficie construida	Repercusión €/m ² t
1	Urbanizaciones	1.000.000	563	1.776
2	Centro	230.000	150	1.533
3	Centro	240.000	145	1.655
4	Centro	140.000	90	1.556
5	Centro	195.000	114	1.711
6	Centro	550.000	300	1.833

Valor medio 1.677'35 €/m²t

Obtención del valor de la construcción, Vc

Mediante la herramienta online del Instituto Valenciano de la Edificación IVE, se obtiene el coste de ejecución unitario de construcción a fecha julio de 2024 de un edificio tipo para vivienda unifamiliar de calidad media, con altura igual o menor de 3 plantas y superficie útil mayor de 70 m². Resulta 835'48 €/m².

Se considera idónea la utilización de esta tipología al ser la predominante en el entorno de la localización que nos ocupa.

El importe obtenido (valor de ejecución material) se incrementa en un 30% para tener en consideración los gastos generales (13%), el beneficio Industrial (6%), los honorarios profesionales (10%) y el seguro del constructor, LOE (1%).

Resulta un Coste unitario de construcción de contrata para Vivienda unifamiliar de 1.086'12 €/m² construidos



RESIDENCIAL

Fecha de cálculo Mayo 2025 MBE 05/2025 = 820 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 835,48 €/m²

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

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

Obtención del coeficiente K.

Como ya se ha indicado el artículo 22, apartado 2, del real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo indica:

“... 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.”

El valor pormenorizado del coeficiente K de la formula del método residual estático 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” resulta:

Obtención residual de suelo y el valor unitario del suelo del ámbito homogéneo delimitado:

Por aplicación de los valores obtenidos en la formula de referencia se obtiene un valor de repercusión de:

$$V_r = (1.677'35/1'4) - 1.086'12 = 111'98 \text{ euros/m}^2$$

Valor del suelo.

La superficie expropiada es de 336 m², a la que le corresponde un aprovechamiento de 875'19 m² por lo que se determina la siguiente valoración:



875'19 m² x 111'98 €/m² = **98.004 €**

Premio de afección

De conformidad con lo establecido en el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa: En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores un 5% como premio de afección.

En este caso concreto obtendremos el siguiente valor para el premio de afección:

Premio de afección: 5% s/ 98.004 € = **4.900 €**

2.2.- Valoración construcción oficina (B)

Según establece el artículo 37 del TRLS y RU:

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Método de comparación:

Para la obtención del valor en venta se han obtenido testigos de oficinas a partir de las publicaciones existentes en los portales inmobiliarios (Mil Anuncios, Fotocasa).

Testigos	Situación	Precio venta	Superficie construida	Repercusión €/m ²
1	Zona Alquerieta	28.000	59	474'58
2	C/ Verge de la Murta	30.000	60	500'00
3	C/ La Guia	32.500	90	361'11
4	Zona Albuixarres	36.000	115	313'04
5	C/ Tetuan	67.000	171	391'81
6	C/ Doctor Frances Bono	99.000	528	187'50

Valor medio: 371'34 €/m²

Siendo la superficie construida de 26 m² se obtiene un valor por comparación de **9.655€**

Método residual estático:

La valoración de esta parcela deberá realizarse atendiendo al artículo 22, apartado 2, del real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.



Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

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

$$VRS = Vv/K - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en €/m² 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."

Caracterización producto inmobiliario construible sobre los terrenos

A partir de los datos físicos de la parcela y las determinaciones urbanísticas que anteceden, el producto inmobiliario susceptible de ser materializado cabe caracterizarlo del siguiente modo:

Superficie = 26 m²

Edificabilidad = 78 m²t

Obtención del valor en venta, Vv

Para la obtención del valor en venta se ha obtenido testigos a partir de las publicaciones existentes en los portales inmobiliarios (Mil Anuncios, Fotocasa). En la actualidad no existen ofertas de vivienda nueva por lo que se han elegido aquellos que se encuentran en buen estado y no requieren ninguna reforma de adecuación de la vivienda para su utilización.



Testigos	Situación	Precio venta	Superficie construida	Repercusión €/m²†
1	Urbanizaciones	1.000.000	563	1.776
2	Centro	230.000	150	1.533
3	Centro	240.000	145	1.655
4	Centro	140.000	90	1.556
5	Centro	195.000	114	1.711
6	Centro	550.000	300	1.833

Valor medio 1.677'35 €/m²†

Obtención del valor de la construcción, Vc

Mediante la herramienta online del Instituto Valenciano de la Edificación IVE, se obtiene el coste de ejecución unitario de construcción a fecha julio de 2024 de un edificio tipo para vivienda unifamiliar de calidad media, con altura igual o menor de 3 plantas y superficie útil mayor de 70 m². Resulta 835'48 €/m².

Se considera idónea la utilización de esta tipología al ser la predominante en el entorno de la localización que nos ocupa.

El importe obtenido (valor de ejecución material) se incrementa en un 30% para tener en consideración los gastos generales (13%), el beneficio Industrial (6%), los honorarios profesionales (10%) y el seguro del constructor, LOE (1%).

Resulta un Coste unitario de construcción de contrata para Vivienda unifamiliar de 1.086'12 €/m² construidos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo Mayo 2025 MBE 05/2025 = 820 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 835,48 €/m2

Ct

TIPO DE EDIFICIO

☒ Entre medianeras

☐ Abierta

☐ En hilera

☐ Unifamiliar aislada

Cv

Nº DE VIVIENDAS

☐ nº de viviendas > 80

☐ 21 ≤ nº de viviendas ≤ 80

☒ nº de viviendas ≤ 20

Ch

Nº DE PLANTAS

☒ nº de plantas ≤ 3

☐ 4 ≤ nº de plantas ≤ 8

☐ nº de plantas > 8

Cs

SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS

☒ 5 viviendas > 70m²

☐ 46m² ≤ 5 viviendas ≤ 70m²

☐ 5 viviendas ≤ 45m²

Cu

UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO

☒ No

☐ Si

Ca

ACABADOS E INSTALACIONES

☐ Básico

☒ Medio

☐ Alto

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

Obtención del coeficiente K.

Como ya se ha indicado el artículo 22, apartado 2, del real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo indica:

“... 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.”

El valor pormenorizado del coeficiente K de la formula del método residual estático 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” resulta:

Obtención residual de suelo y el valor unitario del suelo del ámbito homogéneo delimitado:

Por aplicación de los valores obtenidos en la fórmula de referencia se obtiene un valor de repercusión de:

$$V_r = (1.677'35/1'4) - 1.086'12 = \mathbf{111'98 \text{ euros/m}^2}$$

Valor del suelo.

La superficie expropiada es de 26 m², a la que le corresponde un aprovechamiento de 78 m² por lo que se determina la siguiente valoración:

$$78 \text{ m}^2 \times 111'98 \text{ €/m}^2 = \mathbf{8.735 \text{ €}}$$

Siendo el mayor valor obtenido el método de comparación se toma este como valor de expropiación: 9.655 €.

Premio de afección

De conformidad con lo establecido en el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa: En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores un 5% como premio de afección.

En este caso concreto obtendremos el siguiente valor para el premio de afección:

$$\text{Premio de afección: } 5\% \text{ s/ } 9.655 \text{ €} = \mathbf{483 \text{ €}}$$



Datos de la finca:

Finca número 40324, CRU: 46073000349334. Tomo 1422, libro 453, folio 10, Inscripción 3.

Titularidad:

Enrique Oltra Moral, en cuanto a cien por ciento en pleno dominio privativo por la inscripción en escritura pública el 6 de mayo de 1988. Inscripción 3ª en la fecha 9 de agosto de 1988.

Descripción:

Inmueble situado en la avenida Carcaixent número 1 de la población de Alzira, lindando al norte con barranco de la Casella; sur con parcela catastral 1560102YJ2316S0001XO; este con suelo no urbanizable de protección de riberas y cauces; oeste con avenida de Carcaixent.

La parcela tiene una superficie total de 362 m². El inmueble está formado por un porche con una superficie construida de 244 m², y un edificio de oficinas de 26 m² en planta baja, el resto de la parcela está destinada a patio. Superficies según ficha catastral.

Referencia Catastral: 1560101YJ2316S.

Cargas y gravámenes: No hay cargas registradas.

Afección: total.

Superficie que expropiar: 362 m², afectados en el planeamiento por el ARR96. Y linda al norte con barranco La Casella, al sur con la parcela de referencia catastral 1560102YJ2316S, al este con suelo no urbanizable de protección de riberas y cauces y al oeste con la avenida de Carcaixent.

Bienes afectados y justiprecio:

Superficie a expropiar	Valor total suelo	5% p. afección	Justiprecio
364 m²	107.659 €	5.383 €	113.042 €



DATOS

Nº Orden finca afectada:
01

Referencia catastral:
1560101YJ2316S

Finca registral:
40324

Superficie a expropiar parcela: 362m²

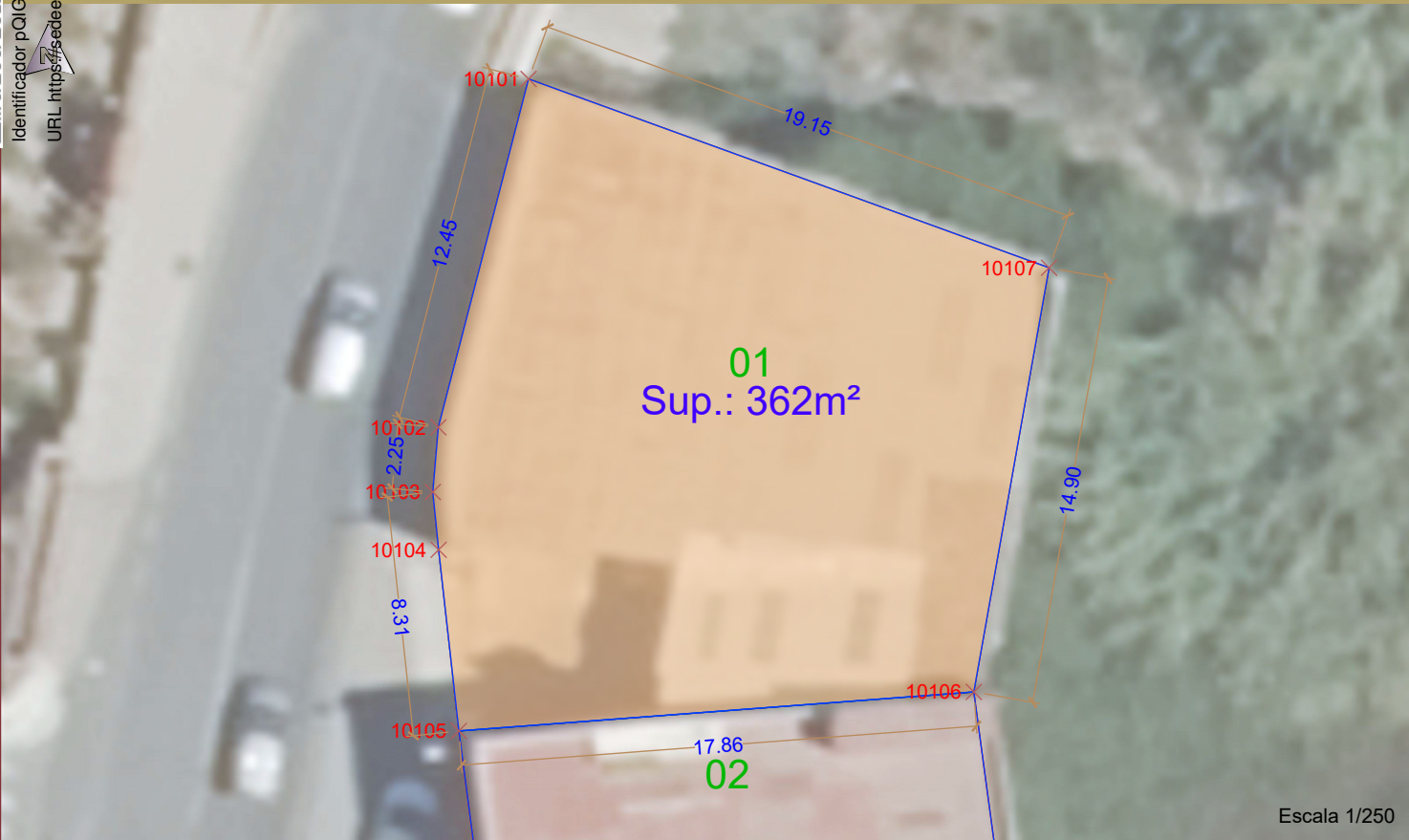
Coordenadas ETRS89 H30 de la superficie a expropiar

Coordenadas ETRS89 H30		
Nº punto	X	Y
10101	721432.07	4335897.23
10102	721428.95	4335885.18
10103	721428.76	4335882.94
10104	721428.96	4335880.94
10105	721429.66	4335874.68
10106	721447.47	4335876.03
10107	721450.07	4335890.70

PLANO SITUACIÓN PARCELA



PLANO DETALLE EXPROPIACIÓN





HOJA DE APRECIO DE LA ADMINISTRACIÓN

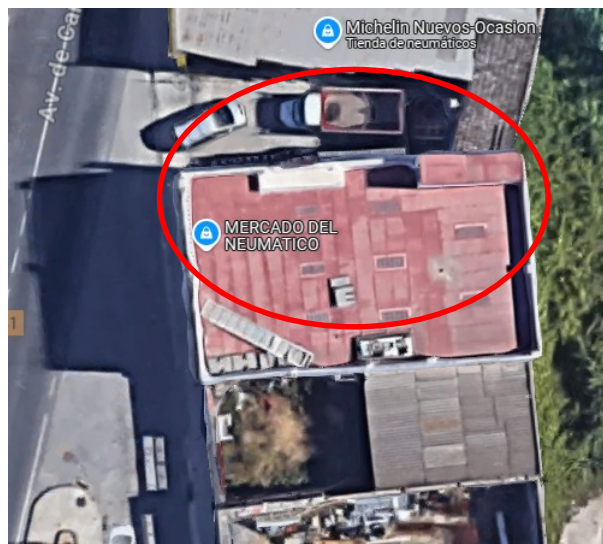
NÚMERO DE ORDEN 2

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1. Descripción física

Se trata de un inmueble situado en la Avda. Carcaixent número 3 de la población de Alzira, lindando al norte con parcela catastral 1560101YJ2316S0001DO; sur con parcela catastral 1560103YJ2316S0001IO; este con parcela catastral 1560601YJ2316S0001PO; oeste con Avda. de Carcaixent.

La parcela tiene una superficie total de 106 m² según medición topográfica. Casa compuesta de planta baja y piso.



1.2. Condiciones urbanísticas

El inmueble se encuentra situado sobre terrenos clasificados como suelo urbano con la clasificación de residencial histórico RHC/Z6.

1.3. Catastro

Los terrenos de referencia figuran en el catastro de urbana como una parcela con número de referencia 1560102YJ2316S0001XO.





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: 1560102YJ2316S0001XO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL VILELLA 3
46600 ALZIRA (VALENCIA)

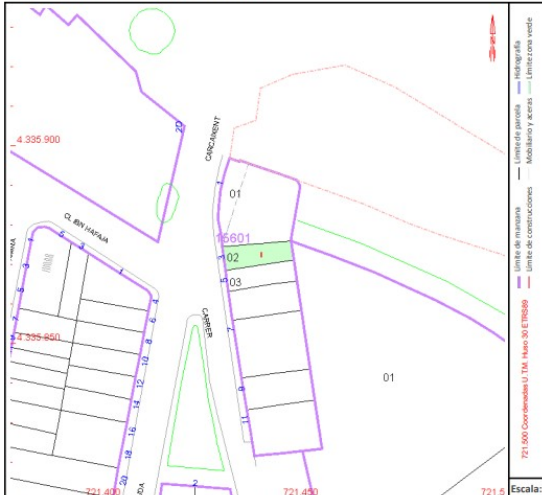
Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 200 m2
Año construcción: 1950

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/01	71
ALMACEN	1/01/01	71
COMERCIO	1/00/02	29
ALMACEN	1/01/02	29

PARCELA

Superficie gráfica: 95 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"

Viernes , 2 de Mayo de 2025

2.- VALORACIÓN

Método y normativa aplicable.

Para la valoración de la parcela que se encuentra en esta situación estaremos a lo señalado en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante TRLSRU, en cuyo artículo 21 establece las situaciones básicas de suelo. En este sentido se puede considerar que las parcelas objeto de valoración se encuentra en situación básica de suelo urbanizado. Literalmente el apartado 3 señala:

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

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

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



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

Según establece el artículo 37 del TRLS y RU:

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

2. *Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:*

a) *El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

b) *El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

Método de comparación:

Para la obtención del valor en venta se han obtenido testigos a partir de las publicaciones existentes en los portales inmobiliarios (Mil Anuncios, Fotocasa).

Testigos	Situación	Precio venta	Superficie construida	Repercusión €/m ² t
1	c/ Pizarro	45.000	147	306,12
2	c/ San Quintín	35.000	120	291,67
3	c/ Luchana	25.000	125	200,00
4	Zona Alquilereta	47.000	341	137,83
5	c/Alonso de Ojeda	12.733	55	231,51
6	Plaza Germanías	97.000	160	606,25

Valor medio 295'56 €/m²t.

Siendo la superficie construida de 200 m² (superficie catastral), se obtiene un valor por comparación de **59.113 €**

Método residual estático:

La valoración de esta parcela deberá realizarse atendiendo al artículo 22, apartado 2, del real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

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

$$VRS = Vv/K - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en €/m² 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."

Caracterización producto inmobiliario construible sobre los terrenos

A partir de los datos físicos de la parcela y las determinaciones urbanísticas que anteceden, el producto inmobiliario susceptible de ser materializado cabe caracterizarlo del siguiente modo:

Superficie = 106 m²

Edificabilidad = 101 x 3 = 303 m²

Obtención del valor en venta, Vv

Para la obtención del valor en venta se ha obtenido testigos a partir de las publicaciones existentes en los portales inmobiliarios (Mil Anuncios, Fotocasa). En la actualidad no existen ofertas de vivienda nueva por lo que se han elegido aquellos que se encuentran en buen estado y no requieren ninguna reforma de adecuación de la vivienda para su utilización.

Testigos	Situación	Precio venta	Superficie construida	Repercusión €/m ²
1	Urbanizaciones	1.000.000	563	1.776
2	Centro	230.000	150	1.533
3	Centro	240.000	145	1.655
4	Centro	140.000	90	1.556
5	Centro	195.000	114	1.711
6	Centro	550.000	300	1.833

Valor medio 1.677'35 €/m²



Obtención del valor de la construcción, Vc

Mediante la herramienta online del Instituto Valenciano de la Edificación IVE, se obtiene el coste de ejecución unitario de construcción a fecha julio de 2024 de un edificio tipo para vivienda unifamiliar de calidad media, con altura igual o menor de 3 plantas y superficie útil mayor de 70 m². Resulta 835'48 €/m².

Se considera idónea la utilización de esta tipología al ser la predominante en el entorno de la localización que nos ocupa.

El importe obtenido (valor de ejecución material) se incrementa en un 30% para tener en consideración los gastos generales (13%), el beneficio Industrial (6%), los honorarios profesionales (10%) y el seguro del constructor, LOE (1%).

Resulta un Coste unitario de construcción de contrata para Vivienda unifamiliar de 1.086'12 €/m² construidos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo Mayo 2025 MBE 05/2025 = 820 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 835,48 €/m2

Ct TIPO DE EDIFICIO	Ch Nº DE PLANTAS	Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO
☒ Entre medianeras	☒ nº de plantas ≤ 3	☒ No
☐ Abierta	☐ 4 ≤ nº de plantas ≤ 8	☐ Sí
☐ En hilera	☐ nº de plantas > 8	
☐ Unifamiliar aislada		
Cv Nº DE VIVIENDAS	Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS	Ca ACABADOS E INSTALACIONES
☐ nº de viviendas > 80	☒ S viviendas > 70m²	☐ Básico
☐ 21 ≤ nº de viviendas ≤ 80	☐ 46m² ≤ S viviendas ≤ 70m²	☒ Medio
☒ nº de viviendas ≤ 20	☐ S viviendas ≤ 45m²	☐ Alto

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

Obtención del coeficiente K.

Como ya se ha indicado el artículo 22, apartado 2, del real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo indica:

"... 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."



El valor pormenorizado del coeficiente K de la formula del método residual estático 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” resulta:

Obtención residual de suelo y el valor unitario del suelo del ámbito homogéneo delimitado:

Por aplicación de los valores obtenidos en la fórmula de referencia se obtiene un valor de repercusión de:

$$V_r = (1.677'35/1'4) - 1.086'12 = 111'98 \text{ euros/m}^2$$

Valor del suelo.

La superficie expropiada es de 106 m², a la que le corresponde un aprovechamiento de 303 m² por lo que se determina la siguiente valoración:

$$303 \text{ m}^2 \times 111'98 \text{ €/m}^2 = 33.932 \text{ €}$$

Siendo el mayor valor obtenido por el método de comparación se toma este como valor de expropiación: 59.113 €.

Premio de afección

De conformidad con lo establecido en el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa: En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores un 5% como premio de afección.

En este caso concreto obtendremos el siguiente valor para el premio de afección:

$$\text{Premio de afección: } 5\% \text{ s/ } 59.113 \text{ €} = 2.956 \text{ €}$$



Identificador pQIG MbrT 4scr 6leU prX 9H2E Qol=

URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

**Datos de la finca:**

Finca número 8.812, CRU: 46073000068792. Tomo 167, libro 53, folio 225, inscripción 4.

Titularidad:

Enrique Oltra Moral en cuanto a cien por ciento en pleno dominio por la inscripción en escritura pública el 6 de mayo de 1988. Inscripción 4ª en la fecha 9 de agosto de 1988.

Descripción:

Urbana en avenida Carcaixent 3. Casa compuesta de planta baja y piso, de superficie construida 200 m², 106 m² de superficie gráfica según medición topográfica, destinada a servicio de reparación y sustitución de neumáticos.

Referencias Catastrales: 1560102YJ2316S.

Cargas y gravámenes: Libre de cargas.

Afección: total.

Superficie a expropiar: 106 m², afectados en el planeamiento por el ARR96. Y linda al norte con parcela de referencia catastral 1560101YJ2316S, al sur con la parcela de referencia catastral 1560103YJ2316S, al este con zona verde municipal de referencia catastral 1560601YJ2316S y al oeste con la avenida de Carcaixent.

Bienes afectados y justiprecio:

Superficie que expropiar	Valor total suelo	5% p. afección	Justiprecio
106 m ²	59.113 €	2.956 €	62.069 €



Identificador pQIG MbrT 4scr 6JeU prX 9H2E Qol=

URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



DATOS

Nº Orden finca afectada:
02

Referencia catastral:
1560102YJ2316S

Finca registral:
8812

Superficie a expropiar parcela: 106m²

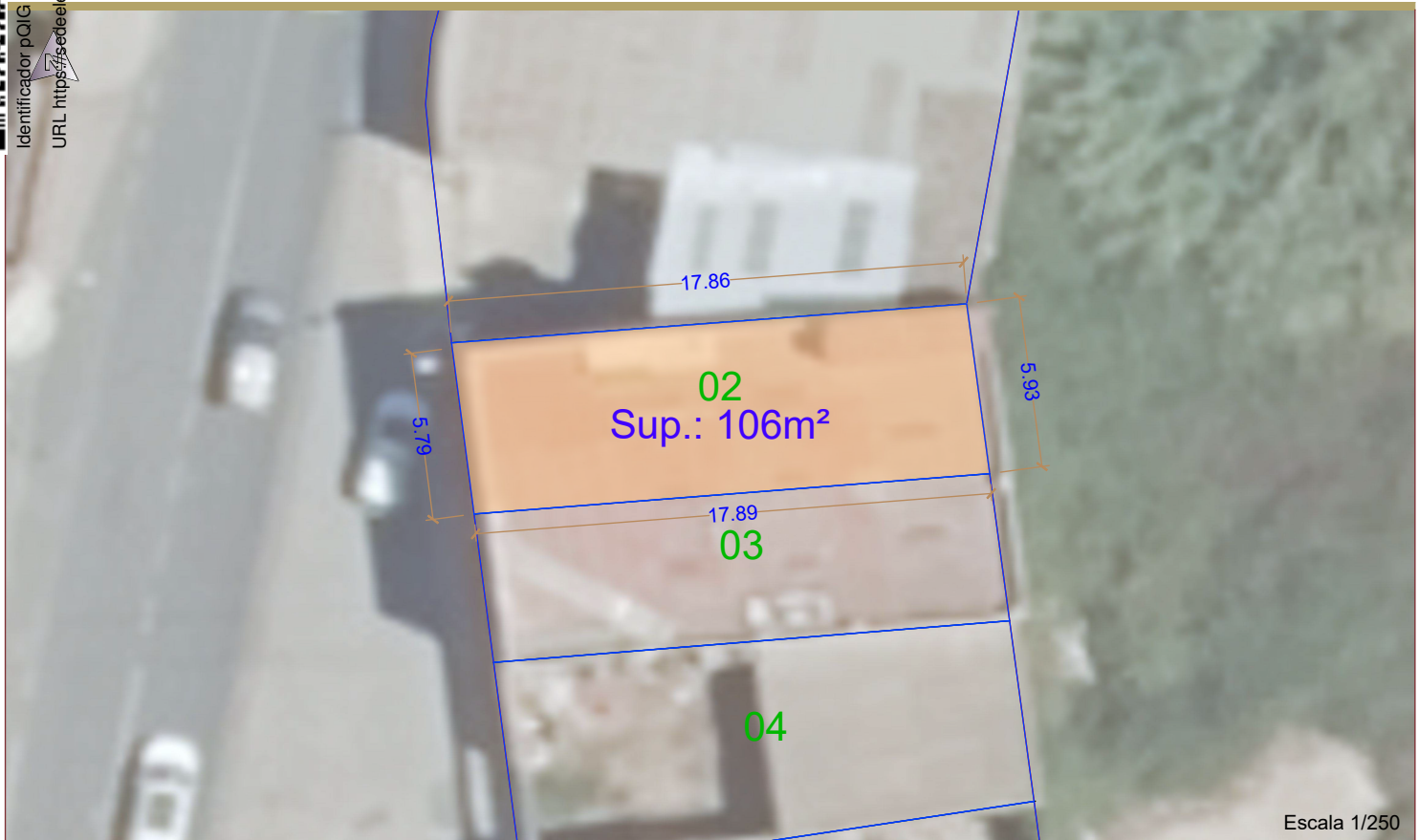
Coordenadas ETRS89 H30 de la superficie a expropiar

Coordenadas ETRS89 H30		
Nº punto	X	Y
10201	721429.66	4335874.68
10202	721430.43	4335868.76
10203	721448.26	4335870.15
10204	721447.47	4335876.03

PLANO SITUACIÓN PARCELA



PLANO DETALLE EXPROPIACIÓN





HOJA DE APRECIO DE LA ADMINISTRACIÓN

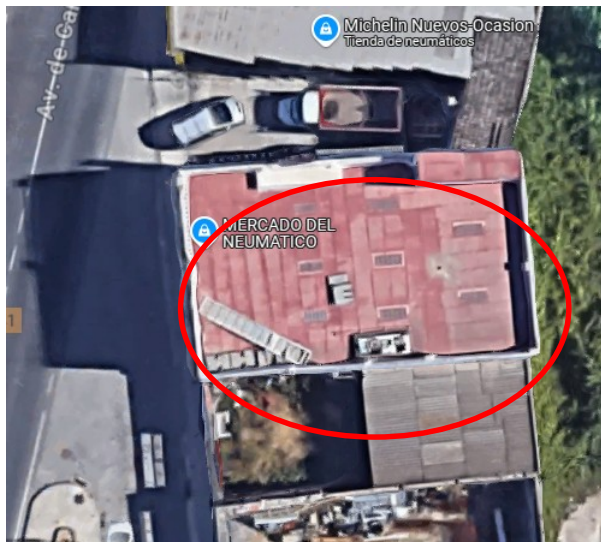
NÚMERO DE ORDEN 3

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1. Descripción física

Se trata de un inmueble situado en la Avda. Carcaixent número 5 de la población de Alzira, lindando al norte con parcela catastral 1560102YJ2316S0001XO; sur con parcela catastral 1560107YJ2316S0001ZO; este con parcela catastral 1560601YJ2316S0001PO; oeste con Avda. de Carcaixent.

La parcela tiene una superficie total de 92 m² según medición topográfica. Casa compuesta de planta baja y piso.



1.2. Condiciones urbanísticas

El inmueble se encuentra situado sobre terrenos clasificados como suelo urbano con la clasificación de residencial histórico RHC/Z6.

1.3. Catastro

Los terrenos de referencia figuran en el catastro de urbana como una parcela con número 5 de referencia 1560103YJ2316S0001IO.



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: 1560103YJ2316S000110

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL VILELLA 5
46600 ALZIRA (VALENCIA)

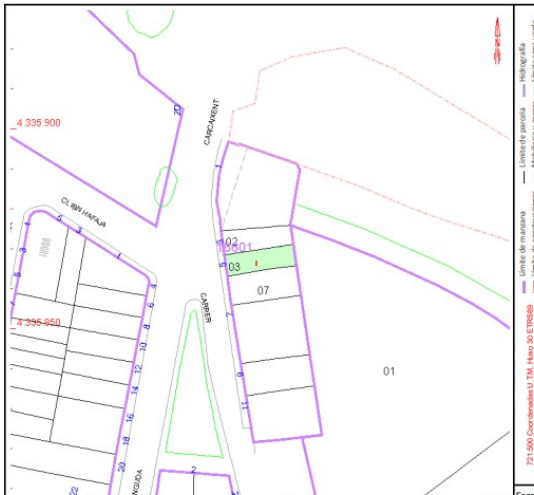
Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 186 m2
Año construcción: 1950

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala/Planta/Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/01	63
ALMACEN	1/01/01	63
COMERCIO	1/00/02	30
ALMACEN	1/01/02	30

PARCELA

Superficie gráfica: 93 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Escala: 1/1000

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"

Viernes, 2 de Mayo de 2025

2.- VALORACIÓN

Método y normativa aplicable.

Para la valoración de la parcela que se encuentra en esta situación estaremos a lo señalado en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante TRLSRU, en cuyo artículo 21 establece las situaciones básicas de suelo. En este sentido se puede considerar que las parcelas objeto de valoración se encuentra en situación básica de suelo urbanizado. Literalmente el apartado 3 señala:

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

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



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

Según establece el artículo 37 del TRLS y RU:

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

2. *Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:*

a) *El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

b) *El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

Método de comparación:

Para la obtención del valor en venta se han obtenido testigos a partir de las publicaciones existentes en los portales inmobiliarios (Mil Anuncios, Fotocasa).

Testigos	Situación	Precio venta	Superficie construida	Repercusión €/m ² t
1	c/ Pizarro	45.000	147	306,12
2	c/ San Quintín	35.000	120	291,67
3	c/ Luchana	25.000	125	200,00
4	Zona Alquerieta	47.000	341	137,83
5	c/Alonso de Ojeda	12.733	55	231,51
6	Plaza Germanías	97.000	160	606,25

Valor medio 295'56 €/m²t.

Siendo la superficie construida de 186 m² (datos catastrales) se obtiene un valor por comparación de **54.975 €**

Método residual estático.

La valoración de esta parcela deberá realizarse atendiendo al artículo 22, apartado 2, del real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

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

$$VRS = Vv/K - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en €/m² 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."

Caracterización producto inmobiliario construible sobre los terrenos

A partir de los datos físicos de la parcela y las determinaciones urbanísticas que anteceden, el producto inmobiliario susceptible de ser materializado cabe caracterizarlo del siguiente modo:

Superficie = 92 m²

Edificabilidad = 64 x 3 = 192 m²

Obtención del valor en venta, Vv

Para la obtención del valor en venta se ha obtenido testigos a partir de las publicaciones existentes en los portales inmobiliarios (Mil Anuncios, Fotocasa). En la actualidad no existen ofertas de vivienda nueva por lo que se han elegido aquellos que se encuentran en buen estado y no requieren ninguna reforma de adecuación de la vivienda para su utilización.

Testigos	Situación	Precio venta	Superficie construida	Repercusión €/m ²
1	Urbanizaciones	1.000.000	563	1.776
2	Centro	230.000	150	1.533
3	Centro	240.000	145	1.655
4	Centro	140.000	90	1.556
5	Centro	195.000	114	1.711
6	Centro	550.000	300	1.833

Valor medio 1.677'35 €/m²



Obtención del valor de la construcción, Vc

Mediante la herramienta online del Instituto Valenciano de la Edificación IVE, se obtiene el coste de ejecución unitario de construcción a fecha julio de 2024 de un edificio tipo para vivienda unifamiliar de calidad media, con altura igual o menor de 3 plantas y superficie útil mayor de 70 m². Resulta 835'48 €/m².

Se considera idónea la utilización de esta tipología al ser la predominante en el entorno de la localización que nos ocupa.

El importe obtenido (valor de ejecución material) se incrementa en un 30% para tener en consideración los gastos generales (13%), el beneficio Industrial (6%), los honorarios profesionales (10%) y el seguro del constructor, LOE (1%).

Resulta un Coste unitario de construcción de contrata para Vivienda unifamiliar de 1.086'12 €/m² construidos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo

Mayo

2025

MBE 05/2025 = 820 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 835,48 €/m²

Ct TIPO DE EDIFICIO ☒ Entre medianeras ☐ Abierta ☐ En hilera ☐ Unifamiliar aislada	Ch Nº DE PLANTAS ☒ nº de plantas ≤ 3 ☐ 4 ≤ nº de plantas ≤ 8 ☐ nº de plantas > 8	Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO ☒ No ☐ Sí
Cv Nº DE VIVIENDAS ☐ nº de viviendas > 80 ☐ 21 ≤ nº de viviendas ≤ 80 ☒ nº de viviendas ≤ 20	Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS ☒ S viviendas > 70m² ☐ 46m² ≤ S viviendas ≤ 70m² ☐ S viviendas ≤ 45m²	Ca ACABADOS E INSTALACIONES ☐ Básico ☒ Medio ☐ Alto

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

Obtención del coeficiente K.

Como ya se ha indicado el artículo 22, apartado 2, del real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo indica:

"... 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."



El valor pormenorizado del coeficiente K de la formula del método residual estático 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” resulta:

Obtención residual de suelo y el valor unitario del suelo del ámbito homogéneo delimitado:

Por aplicación de los valores obtenidos en la fórmula de referencia se obtiene un valor de repercusión de:

$$V_r = (1.677'35/1'4) - 1.086'12 = 111'98 \text{ euros/m}^2$$

Valor del suelo.

La superficie expropiada es de 92 m², a la que le corresponde un aprovechamiento de 192 m² por lo que se determina la siguiente valoración:

$$192 \text{ m}^2 \times 111'98 \text{ €/m}^2 = 21.501 \text{ €}$$

Siendo el mayor valor obtenido por el método de comparación se toma este como valor de expropiación: 54.975 €.

Premio de afección

De conformidad con lo establecido en el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa: En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores un 5% como premio de afección.

En este caso concreto obtendremos el siguiente valor para el premio de afección:

$$\text{Premio de afección: } 5\% \text{ s/ } 54.975 \text{ €} = 2.749 \text{ €}$$



Identificador pQIG MbrT 4scr 6JeU prX 9H2E Qol=

URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

**Datos de la finca:**

Finca número 8.810, CRU: 46073000069119. Tomo 1466, libro 469, folio 76, inscripción 4.

Titularidad:

Enrique Oltra Moral en cuanto a cien por ciento en pleno dominio por la inscripción en escritura pública el 9 de mayo de 1989. Inscripción 4ª en la fecha 20 de abril de 1990.

Descripción:

Urbana en avenida de Carcaixent número 5 de la población de Alzira. Casa compuesta de planta baja y piso, de superficie construida 186 m², 92 m² de superficie gráfica, destinada a servicio de reparación y sustitución de neumáticos.

Referencias Catastrales: 1560103YJ2316S.

Cargas y gravámenes: Libre de cargas.

Afección: total.

Superficie que expropiar: 92 m², afectados en el planeamiento por el ARR96. Y linda al norte con parcela de referencia catastral 1560102YJ2316S, al sur con la parcela de referencia catastral 1560107YJ2316S, al este con zona verde municipal de referencia catastral 1560601YJ2316S y al oeste con la avenida de Carcaixent.

Bienes afectados y justiprecio:

Superficie que expropiar	Valor total suelo	5% p. afección	Justiprecio
92 m ²	54.975 €	2.749 €	57.724 €



Identificador pQIG MbrT 4scr 6JeU prX 9H2E Qol=

URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



DATOS

Nº Orden finca afectada:
03

Referencia catastral:
1560103YJ2316S

Finca registral:
8810

Superficie a expropiar parcela: 92m²

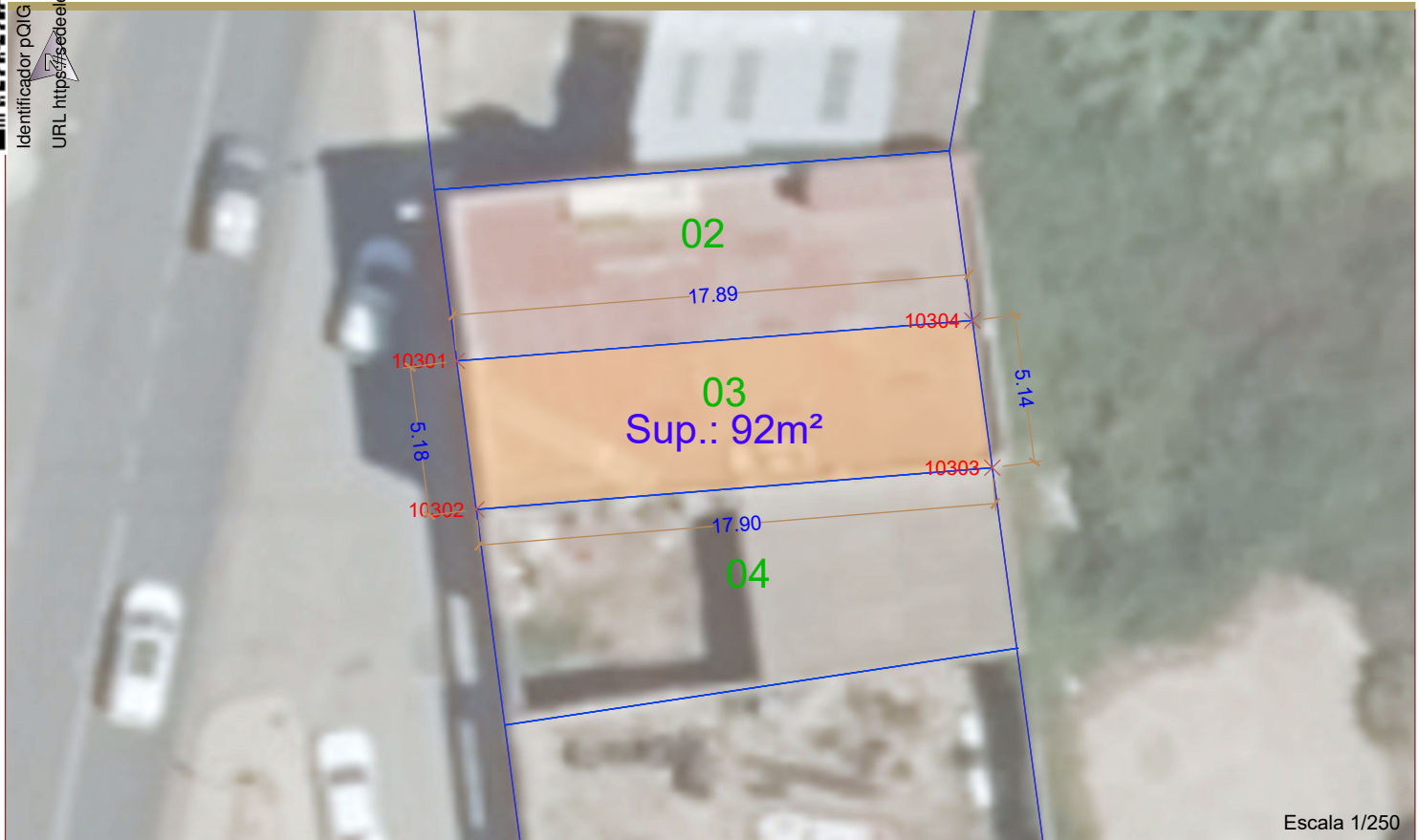
Coordenadas ETRS89 H30 de la superficie a expropiar

Coordenadas ETRS89 H30		
Nº punto	X	Y
10301	721430.43	4335868.76
10302	721431.11	4335863.62
10303	721448.95	4335865.06
10304	721448.26	4335870.15

PLANO SITUACIÓN PARCELA



PLANO DETALLE EXPROPIACIÓN





HOJA DE APRECIO DE LA ADMINISTRACIÓN

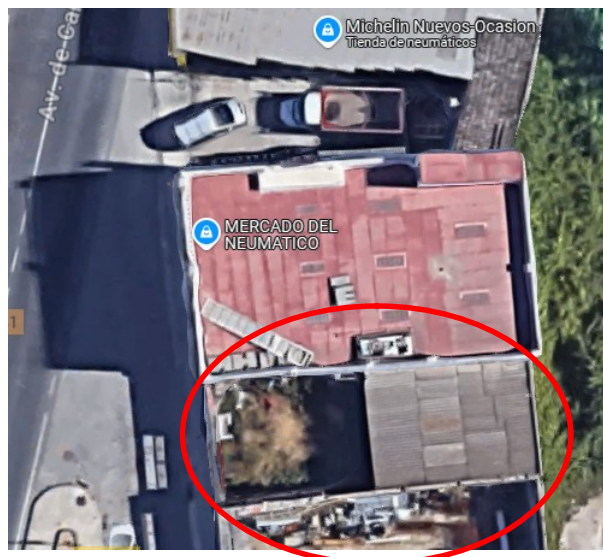
NÚMERO DE ORDEN 4

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1. Descripción física

Se trata de un inmueble situado en la Avda. Carcaixent número 7B de la población de Alzira, lindando al norte con parcela catastral 1560103YJ2316S0001IO; sur con parcela catastral 1560104YJ2316S0001JO; este con parcela catastral 1560601YJ2316S0001PO; oeste con Avda. de Carcaixent.

La parcela tiene una superficie total de 124 m² según medición topográfica.



1.2. Condiciones urbanísticas

El inmueble se encuentra situado sobre terrenos clasificados como suelo urbano con la clasificación de residencial histórico RHC/Z6.

1.3. Catastro

Los terrenos de referencia figuran en el catastro de urbana como una parcela con Número 7B de referencia 1560107YJ2316S0001ZO.



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: 1560107YJ2316S0001ZO

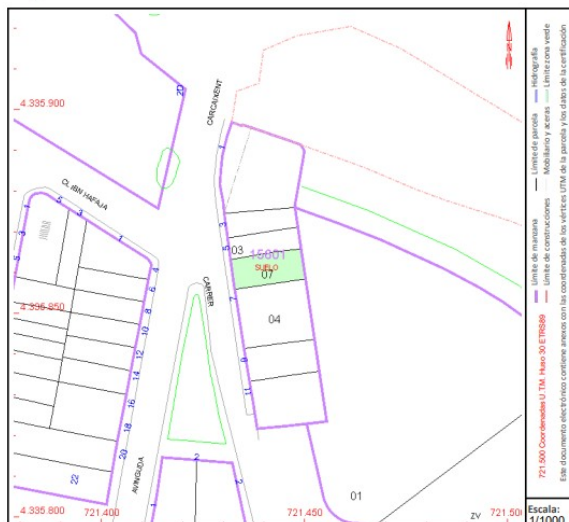
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL VILELLA 7[B] Suelo
46600 ALZIRA [VALENCIA]

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

PARCELA

Superficie gráfica: 132 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"

Martes, 6 de Mayo de 2025

Método residual estático.

La valoración de esta parcela deberá realizarse atendiendo al artículo 22, apartado 2, del real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

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

$$VRS = Vv/K - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en €/m² 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."

Caracterización producto inmobiliario construible sobre los terrenos

A partir de los datos físicos de la parcela y las determinaciones urbanísticas que anteceden, el producto inmobiliario susceptible de ser materializado cabe caracterizarlo del siguiente modo:

Superficie = 124 m²

Edificabilidad = 64 x 3 = 192 m²

Obtención del valor en venta, Vv

Para la obtención del valor en venta se ha obtenido testigos a partir de las publicaciones existentes en los portales inmobiliarios (Mil Anuncios, Fotocasa). En la actualidad no existen ofertas de vivienda nueva por lo que se han elegido aquellos que se encuentran en buen estado y no requieren ninguna reforma de adecuación de la vivienda para su utilización.

Testigos	Situación	Precio venta	Superficie construida	Repercusión €/m ²
1	Urbanizaciones	1.000.000	563	1.776
2	Centro	230.000	150	1.533
3	Centro	240.000	145	1.655
4	Centro	140.000	90	1.556
5	Centro	195.000	114	1.711
6	Centro	550.000	300	1.833

Valor medio 1.677'35 €/m²

Obtención del valor de la construcción, Vc

Mediante la herramienta online del Instituto Valenciano de la Edificación IVE, se obtiene el coste de ejecución unitario de construcción a fecha julio de 2024 de un edificio tipo para vivienda unifamiliar de calidad media, con altura igual o menor de 3 plantas y superficie útil mayor de 70 m². Resulta 835'48 €/m².

Se considera idónea la utilización de esta tipología al ser la predominante en el entorno de la localización que nos ocupa.

El importe obtenido (valor de ejecución material) se incrementa en un 30% para tener en consideración los gastos generales (13%), el beneficio Industrial (6%), los honorarios profesionales (10%) y el seguro del constructor, LOE (1%).



Resulta un Coste unitario de construcción de contrata para Vivienda unifamiliar de 1.086'12 €/m² construidos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo Mayo 2025 MBE 05/2025 = 820 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 835,48 €/m²

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

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

Obtención del coeficiente K.

Como ya se ha indicado el artículo 22, apartado 2, del real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo indica:

"... 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."

El valor pormenorizado del coeficiente K de la formula del método residual estático 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" resulta:

Obtención residual de suelo y el valor unitario del suelo del ámbito homogéneo delimitado:

Por aplicación de los valores obtenidos en la fórmula de referencia se obtiene un valor de repercusión de:

$$V_r = (1.677'35/1'4) - 1.086'12 = 111'98 \text{ euros/m}^2$$



Valor del suelo.

La superficie expropiada es de 124 m², a la que le corresponde un aprovechamiento de 192 m² por lo que se determina la siguiente valoración:

$$192 \text{ m}^2 \text{ m}^2 \times 111'98 \text{ €/m}^2 = \mathbf{21.501 \text{ €}}$$

Premio de afección

De conformidad con lo establecido en el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa: En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores un 5% como premio de afección.

En este caso concreto obtendremos el siguiente valor para el premio de afección:

$$\text{Premio de afección: } 5\% \text{ s/ } 21.501 \text{ €} = \mathbf{1.075 \text{ €}}$$



Identificador pQIG MbrT 4scr 6JeU prX 9H2E Qol=

URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



Datos de la finca:

Finca número 45351, CRU: 46073000396994. Tomo 1679, libro 580, folio 105, inscripción 1.

Finca número 45351, CRU: 46073000397786. Tomo 1679, libro 580, folio 111, inscripción 1.

Titularidad:

José Ricardo Pérez Calafat y M^a Amparo Casterá Fayos cuanto a 2/3 en pleno dominio por la inscripción en escritura pública el 27 de junio de 1986. Inscripción 1^a en la fecha 7 de febrero de 1986.

Francisco Pérez Calafat y Bernarda Bataller Ahulló cuanto a 1/3 en pleno dominio por la inscripción en escritura pública el 27 de junio de 1986. Inscripción 1^a en la fecha 7 de febrero de 1986.

Descripción:

Urbana situado en la Avda. Carcaixent número 7B de la población de Alzira. Suelo sin edificar de 124 m².

Referencias Catastrales: 1560107YJ2316S.

Cargas y gravámenes: Libre de cargas.

Afección: total.

Superficie que expropiar: 124 m², afectados en el planeamiento por el ARR96. Y linda al norte con parcela de referencia catastral 1560103YJ2316S, al sur con la parcela de referencia catastral 1560104YJ2316S, al este con zona verde municipal de referencia catastral 1560601YJ2316S y al oeste con la avenida de Carcaixent.

Bienes afectados y justiprecio:

Superficie que expropiar	Valor total suelo	5% p. afección	Justiprecio
124 m ²	21.501€	1.075 €	22.576 €



DATOS

Nº Orden finca afectada:
04

Referencia catastral:
1560107YJ2316S

Finca registral:
45351 y 45352

Superficie a expropiar parcela: 124m²

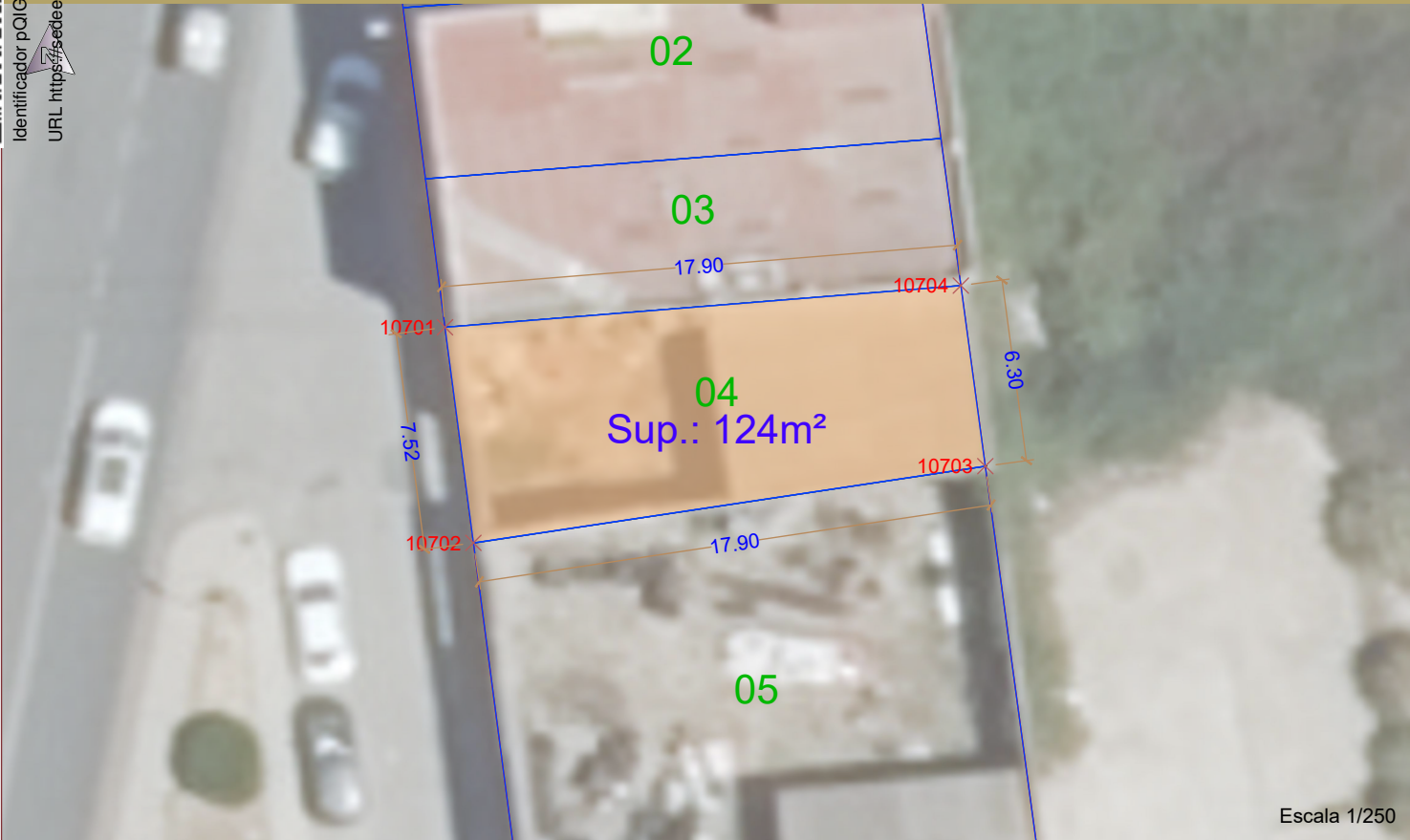
Coordenadas ETRS89 H30 de la superficie a expropiar

Coordenadas ETRS89 H30		
Nº punto	X	Y
10701	721431.11	4335863.62
10702	721432.09	4335856.16
10703	721449.80	4335858.82
10704	721448.95	4335865.06

PLANO SITUACIÓN PARCELA



PLANO DETALLE EXPROPIACIÓN





HOJA DE APRECIO DE LA ADMINISTRACIÓN

NÚMERO DE ORDEN 5

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1. Descripción física

Se trata de un inmueble situado en la Avda. Carcaixent nº7 de la población de Alzira, lindando al norte con parcela catastral 1560107YJ2316S0001ZO; sur con parcela catastral 1560105YJ2316S0001EO; este con parcela catastral 1560601YJ2316S0001PO; oeste con Avda. de Carcaixent.

La parcela tiene una superficie total de 268 m² según medición topográfica.



1.2. Condiciones urbanísticas

El inmueble se encuentra situado sobre terrenos clasificados como suelo urbano con la clasificación de residencial histórico RHC/Z6.

1.3. Catastro

Los terrenos de referencia figuran en el catastro de urbana como una parcela con nº de referencia 1560104YJ2316S0001JO.



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: 1560104YJ2316S0001JO

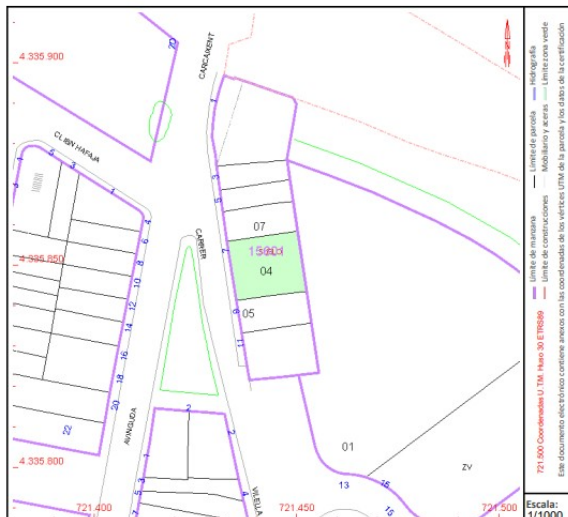
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL VILELLA 7 Suelo
46600 ALZIRA (VALENCIA)

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

PARCELA

Superficie gráfica: 260 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"

Martes, 6 de Mayo de 2025

Método residual estático.

La valoración de esta parcela deberá realizarse atendiendo al artículo 22, apartado 2, del real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

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

$$VRS = Vv/K - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en €/m² 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."

Caracterización producto inmobiliario construible sobre los terrenos

A partir de los datos físicos de la parcela y las determinaciones urbanísticas que anteceden, el producto inmobiliario susceptible de ser materializado cabe caracterizarlo del siguiente modo:

Superficie = 268 m²

Edificabilidad = 134 x 3 = 402 m²

Obtención del valor en venta, Vv

Para la obtención del valor en venta se ha obtenido testigos a partir de las publicaciones existentes en los portales inmobiliarios (Mil Anuncios, Fotocasa). En la actualidad no existen ofertas de vivienda nueva por lo que se han elegido aquellos que se encuentran en buen estado y no requieren ninguna reforma de adecuación de la vivienda para su utilización.

Testigos	Situación	Precio venta	Superficie construida	Repercusión €/m ²
1	Urbanizaciones	1.000.000	563	1.776
2	Centro	230.000	150	1.533
3	Centro	240.000	145	1.655
4	Centro	140.000	90	1.556
5	Centro	195.000	114	1.711
6	Centro	550.000	300	1.833

Valor medio 1.677'35 €/m²

Obtención del valor de la construcción, Vc

Mediante la herramienta online del Instituto Valenciano de la Edificación IVE, se obtiene el coste de ejecución unitario de construcción a fecha julio de 2024 de un edificio tipo para vivienda unifamiliar de calidad media, con altura igual o menor de 3 plantas y superficie útil mayor de 70 m². Resulta 835'48 €/m².

Se considera idónea la utilización de esta tipología al ser la predominante en el entorno de la localización que nos ocupa.

El importe obtenido (valor de ejecución material) se incrementa en un 30% para tener en consideración los gastos generales (13%), el beneficio Industrial (6%), los honorarios profesionales (10%) y el seguro del constructor, LOE (1%).



Resulta un Coste unitario de construcción de contrata para Vivienda unifamiliar de 1.086'12 €/m² construidos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Mayo 2025

MBE 05/2025 = 820 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 835,48 €/m²

Ct

TIPO DE EDIFICIO

☒ Entre medianeras

☐ Abierta

☐ En hilera

☐ Unifamiliar aislada

Cv

Nº DE VIVIENDAS

☐ nº de viviendas > 80

☐ 21 ≤ nº de viviendas ≤ 80

☒ nº de viviendas ≤ 20

Ch

Nº DE PLANTAS

☒ nº de plantas ≤ 3

☐ 4 ≤ nº de plantas ≤ 8

☐ nº de plantas > 8

Cs

SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS

☒ S viviendas > 70m²

☐ 46m² ≤ S viviendas ≤ 70m²

☐ S viviendas ≤ 45m²

Cu

UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO

☒ No

☐ Sí

Ca

ACABADOS E INSTALACIONES

☐ Básico

☒ Medio

☐ Alto

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

Obtención del coeficiente K.

Como ya se ha indicado el artículo 22, apartado 2, del real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo indica:

“... 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.”

El valor pormenorizado del coeficiente K de la formula del método residual estático 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” resulta:

Obtención residual de suelo y el valor unitario del suelo del ámbito homogéneo delimitado:

Por aplicación de los valores obtenidos en la fórmula de referencia se obtiene un valor de repercusión de:

$$V_r = (1.677'35/1'4) - 1.086'12 = 111'98 \text{ euros/m}^2$$



Valor del suelo.

La superficie expropiada es de 268 m², a la que le corresponde un aprovechamiento de 192 m²t por lo que se determina la siguiente valoración:

$$402 \text{ m}^2 \text{ m}^2 \times 111'98 \text{ €/m}^2 = \mathbf{45.018 \text{ €}}$$

Premio de afección

De conformidad con lo establecido en el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa: En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores un 5% como premio de afección.

En este caso concreto obtendremos el siguiente valor para el premio de afección:

$$\text{Premio de afección: } 5\% \text{ s/ } 45.018 \text{ €} = \mathbf{2.251 \text{ €}}$$



Datos de la finca:

Finca número 40896, CRU: 46073000354802. Tomo 1679, libro 580, folio 108, inscripción 3.

Finca número 40897, CRU: 46073000354925. Tomo 1679, libro 580, folio 114, inscripción 3.

Titularidad:

Enrique Oltra Moral en cuanto a cien por ciento en pleno dominio por la inscripción en escritura pública el 19 de noviembre de 1993. Inscripción 3ª en la fecha 15 de febrero de 1994.

Descripción:

Urbana situado en la avenida Carcaixent 7 (A). Suelo sin edificar de 268 m².

Referencias Catastrales: 1560104YJ2316S.

Cargas y gravámenes: Libre de cargas.

Afección: total.

Superficie que expropiar: 268 m², afectados en el planeamiento por el ARR96. Y linda al norte con parcela de referencia catastral 1560107YJ2316S, al sur con la parcela de referencia catastral 1560105YJ2316S, al este con zona verde municipal de referencia catastral 1560601YJ2316S y al oeste con la avenida de Carcaixent.

Bienes afectados y justiprecio:

Superficie que expropiar	Valor total suelo	5% p. afección	Justiprecio
268 m²	45.018€	2.251 €	47.269 €



Identificador pQIG MbrT 4scr 6JeU prX 9H2E Qol=

URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



DATOS

Nº Orden finca afectada:
05

Referencia catastral:
1560104YJ2316S

Finca registral
40896 y 40897

Superficie a expropiar parcela: 268m²

Coordenadas ETRS89 H30 de la superficie a expropiar

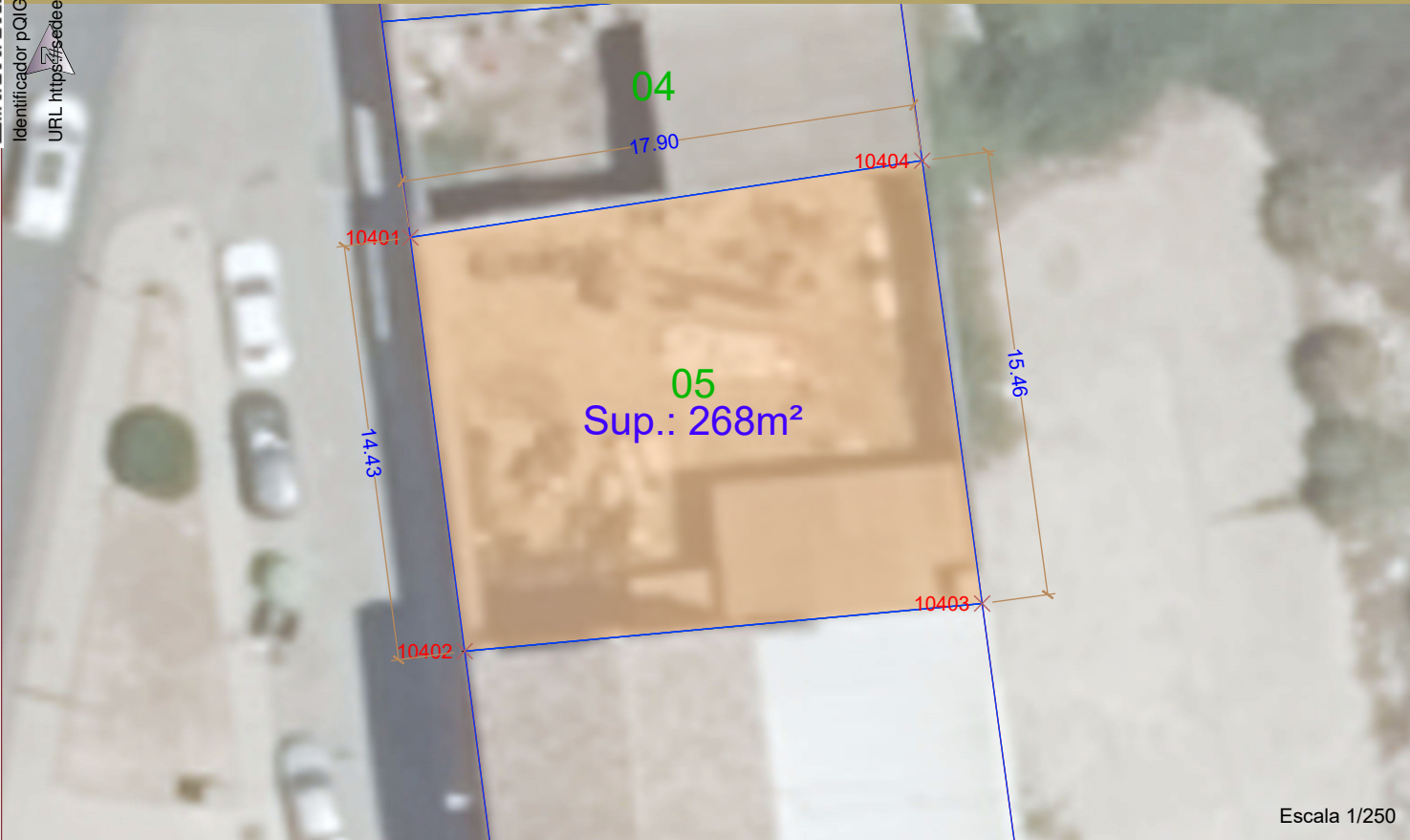
Coordenadas ETRS89 H30		
Nº punto	X	Y
10401	721432.10	4335856.16
10402	721433.98	4335841.85
10403	721451.87	4335843.50
10404	721449.80	4335858.82

PLANO SITUACIÓN PARCELA



Escala 1/2000

PLANO DETALLE EXPROPIACIÓN



Escala 1/250



HOJA DE APRECIO DE LA ADMINISTRACIÓN

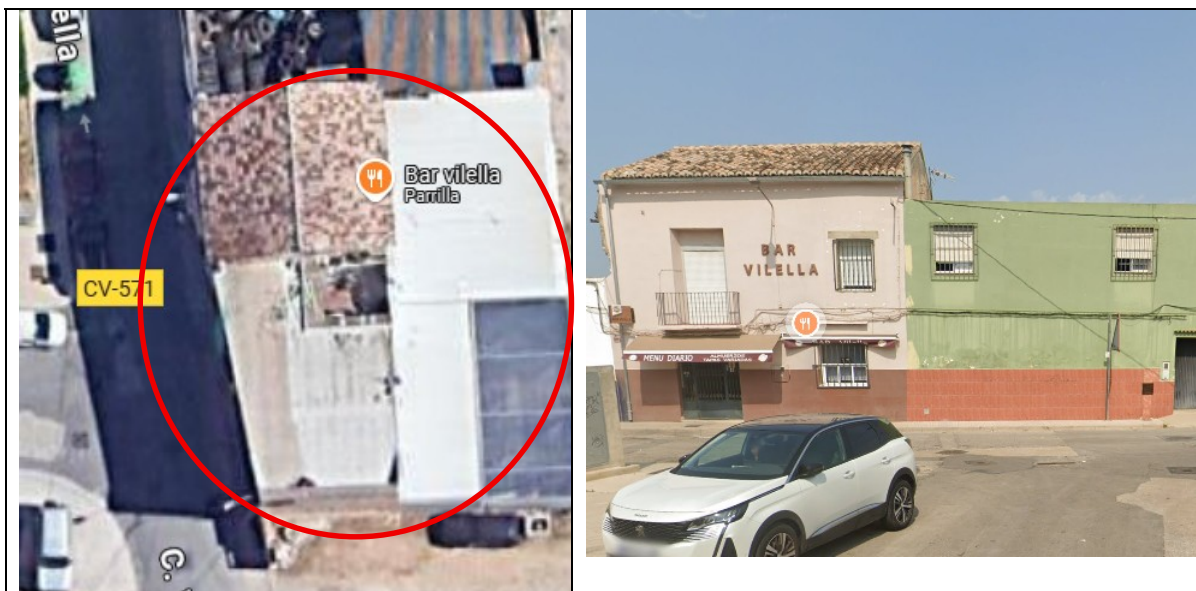
NÚMERO DE ORDEN 6

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1. Descripción física

Se trata de un inmueble situado en la Avda. Carcaixent nº9 y 11 de la población de Alzira, lindando al norte con parcela catastral 1560104YJ2316S0001JO; sur con vial en proyecto; este con parcela catastral 1560601YJ2316S0001PO; oeste con Avda. de Carcaixent.

La parcela tiene una superficie total de 364 m² según medición topográfica.



1.2. Condiciones urbanísticas

El inmueble se encuentra situado sobre terrenos clasificados como suelo urbano con la clasificación de residencial histórico RHC/Z6.

1.3. Catastro

Los terrenos de referencia figuran en el catastro de urbana como una parcela con nº de referencia 1560105YJ2316S0001EO y 1560106YJ2316S0001SO.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1560105YJ2316S0001EO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL VILELLA 9
46600 ALZIRA [VALENCIA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 162 m2
Año construcción: 1900

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
OCIO HOSTEL.	1/00/01	81
VIVIENDA	1/01/01	81

PARCELA

Superficie gráfica: 140 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"

Martes , 6 de Mayo de 2025



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1560106YJ2316S0001SO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL VILELLA 11 Pl:BO Pl:01
46600 ALZIRA [VALENCIA]

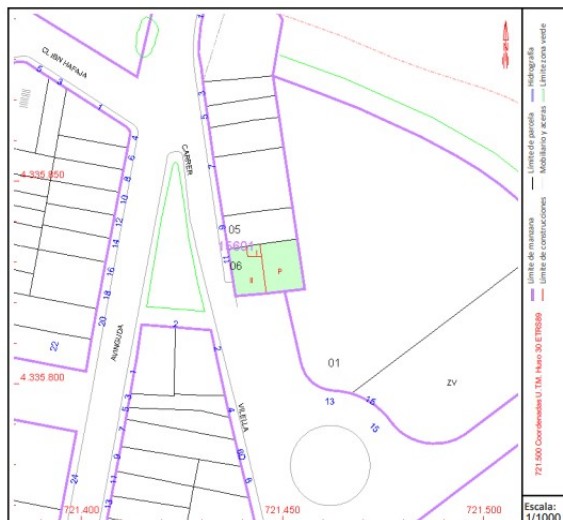
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 152 m2
Año construcción: 1950

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	/00/01	50
VIVIENDA	/01/01	26
APARCAMIENTO	/00/01	24
APARCAMIENTO	/01/01	52

PARCELA

Superficie gráfica: 210 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"

Martes , 6 de Mayo de 2025



2.- VALORACIÓN

Método y normativa aplicable.

Para la valoración de la parcela que se encuentra en esta situación estaremos a lo señalado en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante TRLSRU, en cuyo artículo 21 establece las situaciones básicas de suelo. En este sentido se puede considerar que las parcelas objeto de valoración se encuentra en situación básica de suelo urbanizado. Literalmente el apartado 3 señala:

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

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

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

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

Según establece el artículo 37 del TRLSRU:

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Método de comparación:

Para la obtención del valor en venta se han obtenido testigos a partir de las publicaciones existentes en los portales inmobiliarios (Mil Anuncios, Fotocasa).



Testigos	Situación	Precio venta	Superficie construida	Repercusión €/m²t
1	c/ Pizarro	45.000	147	306,12
2	c/ San Quintín	35.000	120	291,67
3	c/ Luchana	25.000	125	200,00
4	Zona Alquerieta	47.000	341	137,83
5	c/Alonso de Ojeda	12.733	55	231,51
6	Plaza Germanías	97.000	160	606,25

Valor medio 295'56 €/m²t.

Siendo la superficie construida de 314 m² (datos catastrales) se obtiene un valor por comparación de **92.807 €**

Método residual estático.

La valoración de esta parcela deberá realizarse atendiendo al artículo 22, apartado 2, del real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

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

$$VRS = Vv/K - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en €/m² 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."

Caracterización producto inmobiliario construible sobre los terrenos

A partir de los datos físicos de la parcela y las determinaciones urbanísticas que anteceden, el producto inmobiliario susceptible de ser materializado cabe caracterizarlo del siguiente modo:

Superficie = 364 m²

Edificabilidad = 180 x 3 = 540 m²t

Obtención del valor en venta, Vv

Para la obtención del valor en venta se ha obtenido testigos a partir de las publicaciones existentes en los portales inmobiliarios (Mil Anuncios, Fotocasa). En la actualidad no existen ofertas de vivienda nueva por lo que se han elegido aquellos que se encuentran en buen estado y no requieren ninguna reforma de adecuación de la vivienda para su utilización.

Testigos	Situación	Precio venta	Superficie construida	Repercusión €/m ² t
1	Urbanizaciones	1.000.000	563	1.776
2	Centro	230.000	150	1.533
3	Centro	240.000	145	1.655
4	Centro	140.000	90	1.556
5	Centro	195.000	114	1.711
6	Centro	550.000	300	1.833

Valor medio 1.677'35 €/m²t

Obtención del valor de la construcción, Vc

Mediante la herramienta online del Instituto Valenciano de la Edificación IVE, se obtiene el coste de ejecución unitario de construcción a fecha julio de 2024 de un edificio tipo para vivienda unifamiliar de calidad media, con altura igual o menor de 3 plantas y superficie útil mayor de 70 m². Resulta 835'48 €/m².

Se considera idónea la utilización de esta tipología al ser la predominante en el entorno de la localización que nos ocupa.

El importe obtenido (valor de ejecución material) se incrementa en un 30% para tener en consideración los gastos generales (13%), el beneficio Industrial (6%), los honorarios profesionales (10%) y el seguro del constructor, LOE (1%).

Resulta un Coste unitario de construcción de contrata para Vivienda unifamiliar de 1.086'12 €/m² construidos



RESIDENCIAL

Fecha de cálculo Mayo 2025 MBE 05/2025 = 820 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 835,48 €/m²

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

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

Obtención del coeficiente K.

Como ya se ha indicado el artículo 22, apartado 2, del real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo indica:

“... 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.”

El valor pormenorizado del coeficiente K de la fórmula del método residual estático 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” resulta:

Obtención residual de suelo y el valor unitario del suelo del ámbito homogéneo delimitado:

Por aplicación de los valores obtenidos en la fórmula de referencia se obtiene un valor de repercusión de:

$$V_r = (1.677'35/1'4) - 1.086'12 = 111'98 \text{ euros/m}^2$$



Valor del suelo.

La superficie expropiada es de 364 m², a la que le corresponde un aprovechamiento de 540 m²t por lo que se determina la siguiente valoración:

$$540 \text{ m}^2 \text{ t m}^2 \times 111'98 \text{ €/m}^2 \text{ t} = \mathbf{60.472 \text{ €}}$$

Siendo el mayor valor obtenido por el método de comparación se toma este como valor de expropiación: 92.807€.

Premio de afección

De conformidad con lo establecido en el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa: En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores un 5% como premio de afección.

En este caso concreto obtendremos el siguiente valor para el premio de afección:

$$\text{Premio de afección: } 5\% \text{ s/ } 92.807 \text{ €} = \mathbf{4.640 \text{ €}}$$



Identificador pQIG MbrT 4scr 6JeU prX 9H2E Qol=

URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



Datos de la finca:

Finca número 8.788, CRU: 46073000068907. Tomo 1725, libro 604, folio 82, inscripción 6.

Finca número 40.898, CRU: 46073000353904. Tomo 2806, libro 1246, folio 199, inscripción 2.

Titularidad:

Amalia Giménez Escandell en cuanto a cien por ciento en pleno dominio por la inscripción en escritura pública el 4 de julio de 2012. Inscripción 2ª en la fecha 8 de septiembre de 2012.

Descripción:

Urbana, inmueble situado en la avenida Carcaixent números 9 y 11.

Vilella, 9: Casa compuesta de planta baja y piso, destinada a bar la planta baja y vivienda el primer piso.

Vilella, 11: Casa compuesta de planta baja y piso, destinada a almacén-bar la planta baja.

La parcela tiene una superficie total de 364 m² según medición topográfica.

Referencias Catastrales: 1560105YJ2316S y 1560106YJ2316S.

Cargas y gravámenes: Libre de cargas.

Afección: total.

Superficie que expropiar: 364 m², afectados en el planeamiento por el ARR96. Y linda al norte con parcela de referencia catastral 1560104YJ2316S, al sur y este con dominio público y zona verde municipal de referencia catastral 1560601YJ2316S y al oeste con la avenida de Carcaixent.

Bienes afectados y justiprecio:

Superficie que expropiar	Valor total suelo	5% p. afección	Justiprecio
364 m ²	92.807 €	4.640 €	97.447 €



DATOS

Nº Orden finca afectada:
06

Referencia catastral:
1560105YJ2316S
1560106YJ2316S

Finca registral
8788 y 40898

Superficie a expropiar parcela: 364m²

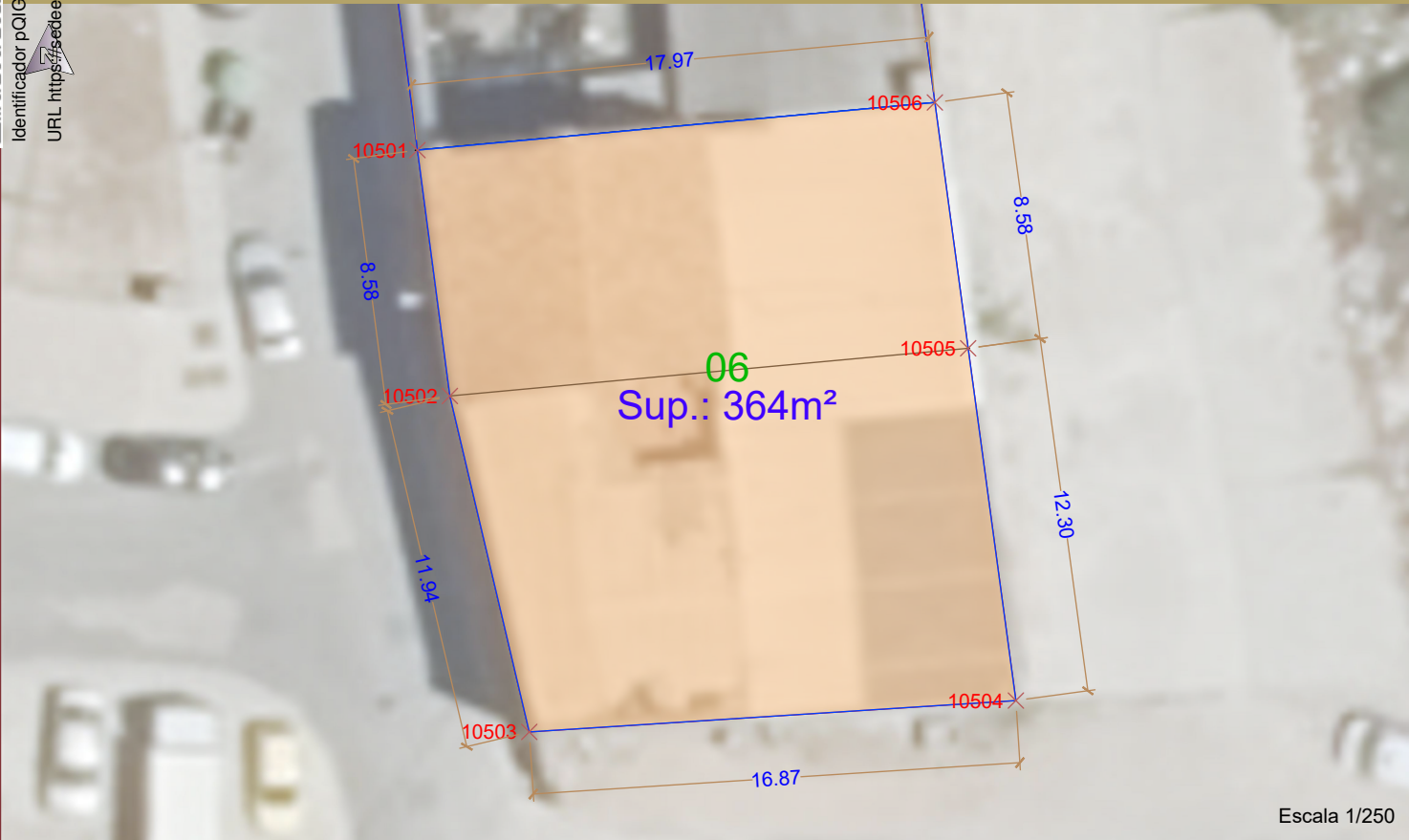
Coordenadas ETRS89 H30 de la superficie a expropiar

Coordenadas ETRS89 H30		
Nº punto	X	Y
10501	721433.98	4335841.85
10502	721435.10	4335833.34
10503	721437.84	4335821.72
10504	721454.67	4335822.80
10505	721453.02	4335834.99
10506	721451.87	4335843.50

PLANO SITUACIÓN PARCELA



PLANO DETALLE EXPROPIACIÓN





Alzira, mayo de 2025

Cristina Martínez Algarra
Jefe Servicio Gestión del Territorio

Mariola Sebastián Hernández
Jefa de sección Planeamiento



Identificador pQIG MbrT 4scr 6JeU prX 9H2E QoI=

URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
Fecha firma: 12/05/2025 14:51:30 CEST
CAP DE SERVEI DE GESTIÓ DEL TERRITORI
AJUNTAMENT D'ALZIRA

MARIOLA SEBASTIÁN HERNÁNDEZ
Fecha firma: 12/05/2025 13:07:44 CEST
CAP DE SECCIÓ PLANEJAMENT
AJUNTAMENT D'ALZIRA