

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE SISTEMA LOCAL DE
COMUNICACIÓN CORRESPONDIENTE A C/ ELDA EN SU
ENCUENTRO CON C/ XATIVA
Por procedimiento de TASACION CONJUNTA, para la
obtención de suelo para vía pública**





ÍNDICE

1. MEMORIA	
ANTECEDENTES	
OBJETO	
NECESIDAD DE OCUPACIÓN DE LOS TERRENOS	
AFECCIONES Y SERVIDUMBRES	
ÁMBITO QUE COMPRENDE EL PROYECTO	
DATOS DE LOS TERRENOS A EXPROPIAR	
SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL INMUEBLE.....	
LEGISLACIÓN DE REFERENCIA APLICADA.....	
PROCEDIMIENTO	
MOMENTO AL QUE HAN DE REFERIRSE LAS VALORACIONES	
2. VALORACIÓN DE LOS BIENES	
INTRODUCCIÓN	
CRITERIOS DE VALORACIÓN	
2.1. VALORACIÓN DEL SUELO	
VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO	
VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE TERMINADO	
VALORACIÓN POR MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.....	
COSTES DE URBANIZACION.....	
VALORACION DE EDIFICACIONES Y OTRAS CONSTRUCCIONES	
PREMIO DE AFECCION	
VALOR DE EXPROPIACION.....	
PLANOS.....	
ANEXOS	
TESTIGOS DE MERCADO.....	
NOTAS SIMPLES.....	



1. MEMORIA

ANTECEDENTES

En el presente proyecto de expropiación se redacta a instancia de la solicitud del Concejal de Territorio.

OBJETO

El objeto del presente proyecto de expropiación es adquirir terrenos del sistema local de comunicaciones de la c/ Elda en su encuentro con la c/ Xativa situadas en la zona norte del término municipal de Vila-real, por el procedimiento de TASACION CONJUNTA.



Fincas afectadas



NECESIDAD DE OCUPACIÓN DE LOS TERRENOS

En virtud del artículo 102 de la LOTUP, la aprobación del Plan General implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y los derechos correspondientes, a los fines de expropiación.

La necesidad de ocupación de los terrenos está motivada para materializar la apertura del vial calle Elda en su encuentro con la calle Xativa.

AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

No se deducen servidumbres o afecciones significativas.

ÁMBITO QUE COMPRENDE EL PROYECTO

Los terrenos que se incluyen en este proyecto, se dibujan y detallan en los documentos adjuntos. El ámbito del proyecto afecta a dos parcelas.

Parcela A. c/Xativa 14

Descripción.- Parcela de forma rectangular con una superficie catastral 1.678,00m² ligeramente llana, que linda al norte con parcela sita en c/ Xativa 12, al este con calle Xativa, al sur con futuro vial c/ Elda y al oeste con parcela Ur madrigal C 434(A).

Referencia catastral 6961404YK4266S0001ZJ

Titulares.-

FINCA REGISTRAL N°		INSCRIPCIÓN	TOMO	LIBRO		FOLIO
61587		3ª	1236	830		215
REFERENCIA CATASTRAL	CALIFIC.	AREA REP.	SUPERFICIE			APROV. ORIGEN
			REGIST.	CATAST.	AFECTA	
6961404YK4266S0001ZJ	SRV	11	1.675	1.678	UE55	146,31
	SRV	11			UE56	142,36

De la documentación grafica existente en el ayuntamiento se deduce una superficie de parcela de 1.756,16 m²

Parcela B. Ur madrigal C 434(A)

Descripción.- Parcela de forma rectangular con una superficie catastral 1.634,00m² ligeramente llana, que linda al norte con parcela sita en c/ Xativa 12, al este con c/ Xativa 14, al sur con futuro vial c/ Elda y al oeste con parcela Ur madrigal C 434(A).

Referencia catastral 6961405YK4266S0001UJ



Ajuntament de Vila-real

Territori

Titulares.-

FINCA REGISTRAL N°		INSCRIPCIÓN	TOMO	LIBRO		FOLIO	
61588		1ª	1236	830		218	
REFERENCIA CATASTRAL	CALIFIC.	AREA REP.	SUPERFICIE			APROV. ORIGEN	
			1.686,08m²s				
6961405YK4266S0001UJ	SRV	11	1.676	1.634	AFECTA		
	SRV	11			UE55	99,71	43,553
					UE56	109,62	47,882

De la documentación grafica existente en el ayuntamiento se deduce una superficie de parcela de 1.686,68 m²

La superficie de terreno afectada por la expropiación es la siguiente:

ref catastral	S. Afectada en UE-55 (m²s)	S. Afectada en UE-56 (m²s)	m²s
6961404YK4266S0001ZJ	146,31	142,36	288,67
6961405YK4266S0001UJ	99,71	109,62	209,33
		Total	498,00

DESCRIPCION DE TERRENO A EXPROPIAR

Parcela poligonal con frente a c/ Xativa que linda al norte con parcelas sitas en c/Xativa 14 y Ur madrigal C 434(A), al sur con parcela c/ Xativa 18, al este con vía urbana calle Xativa, y al oeste con vial publico c/ Elda perteneciente a UE-55 UE-56. Superficie de 498 m².

SITUACIÓN URBANÍSTICA DE DEL INMUEBLE

La totalidad de los terrenos objeto de la expropiación pertenecen, según el vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Vila-real (PGMOU) a la red viaria, Sistema local de comunicación. Se encuentran en Suelo Urbano Residencial, zona de Unifamiliar Aislada (UFA-2), dentro del área de reparto nº 11, con un aprovechamiento tipo de 0,4368 m²t/m²s.

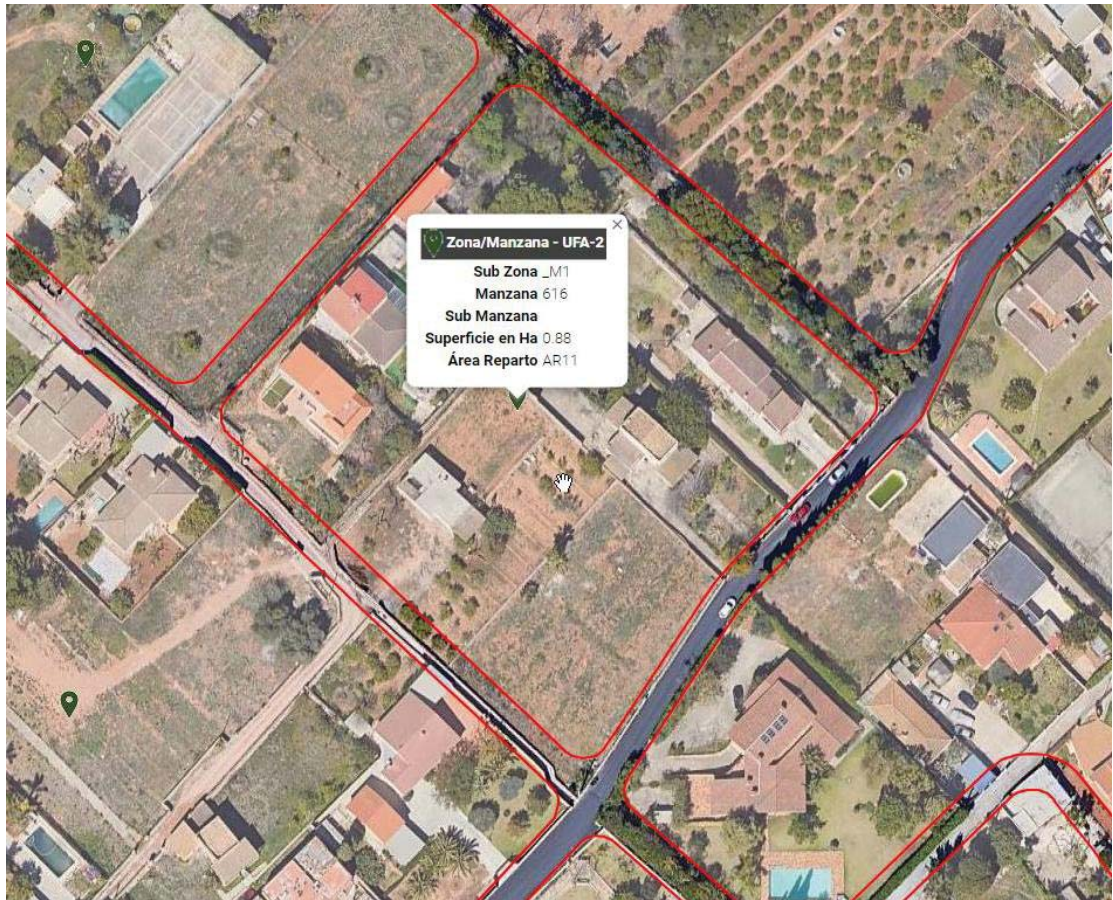


Imagen de los terrenos según el PGMOU de Vila-real

LEGISLACIÓN DE REFERENCIA APLICADA

La legislación de referencia adoptada y aplicada en el presente documento, está constituida por los siguientes textos:

1. NORMATIVA ESTATAL

REAL DECRETO LEY 7/2015. 30/10/2015. Ministerio de Fomento.

Por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU)

BOE 31/10/2015

DECRETO 1492/2011. 24/10/2011. Ministerio de Fomento.

Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS)

BOE. 09/11/2011. Corrección de errores 21/11/2020

2. NORMATIVA VALENCIANA

LEY 5/2014. 25/07/2014. Presidencia de la Generalidad Valenciana.

De Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP)

DOCV 31/07/2014



PROCEDIMIENTO

El procedimiento para la obtención del terreno será el de Expropiación por TASACION CONJUNTA.

El procedimiento elegido para la tramitación del proyecto de Expropiación

Artículo 42 del TRLS:

1. *La expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de dicha ordenación, de conformidad con lo dispuesto en esta ley y en la Ley de Expropiación Forzosa.*
2. *La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación. Dicha declaración se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios.*

Artículo 43 del TRLS:

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

Artículo 102 del LOTUP

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

Artículo 103 del LOTUP

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

Artículo 106 de la LOTUP



Ajuntament de Vila-real

Territori

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

Para proceder a la valoración urbanística de esta clase de suelo, situación básica de suelo urbanizado no edificado, se tendrá en cuenta el Art. 22 Valoración en situación del suelo urbanizado no edificado del RVLS:

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

$$VS = \sum E_i VRS_i$$

Siendo:

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

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

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

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

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

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

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de



Ajuntament de Vila-real

Territori

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 tendrá con carácter general un valor de 1,40 que podrá ser reducido o aumentado en función de diversos criterios.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Sera 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 direcciones de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

El suelo se valora en pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad, en atención a su situación básica, con independencia de la causa de la valoración. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, sembrados y plantaciones se tasan con independencia de los terrenos, siempre que se hayan realizado de acuerdo con la ordenación urbanística y el acto administrativo legítimamente que requiriesen (o han sido posteriormente legalizadas), sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

MOMENTO AL QUE HAN DE REFERIRSE LAS VALORACIONES

Artículo 34 del TRLSyRU

1. *Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:*

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

2. *Las valoraciones se entienden referidas:*

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

Las valoraciones se entienden referidas a fecha octubre 2022.



2. VALORACIÓN DE LOS BIENES

INTRODUCCIÓN

Conforme al Plan General vigente, se procede a la obtención de los terrenos para ejecutar el Sistema Local de comunicaciones de la red viaria al objeto de mejorar cuantitativa y cualitativamente dicha dotación en esta zona de la ciudad.

La superficie total necesaria a expropiar es de **498 m²s**.

ref catastral	S. Afectada en UE-55 (m ² s)	S. Afectada en UE-56 (m ² s)	m ² s
6961404YK4266S0001ZJ	146,31	142,36	288,67
6961405YK4266S0001UJ	99,71	109,62	209,33
		Total	498,00

Ambos terrenos objeto de expropiación están destinados a red viaria, incluido en el área de reparto nº 11, con un aprovechamiento tipo de 0,4368 m²t/m²s.

Al ser una parcela destinada a vial y zona verde no tiene edificabilidad lucrativa privada, pero su aprovechamiento urbanístico es el del ámbito urbanístico en el que se ubica, en este caso el correspondiente al del uso dominante RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA, "UFA-2".

La edificabilidad total será la siguiente:

ref catastral	Aprovechamiento en UE-55 (m ² t)	Aprovechamiento en UE-56 (m ² t)	m ² t
6961404YK4266S0001ZJ	63,9082	62,1828	126,0911
6961405YK4266S0001UJ	43,5533	47,8820	91,4353
		Total	217,5264

CRITERIOS DE VALORACIÓN

La valoración se realiza conforme a lo dispuesto en la Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por TRLSyRU); así como en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, RVLS).

Conforme al artículo 21.3 del TRLSyRU, la parcela objeto de valoración se encuentra en la situación básica de "Terrenos en situación de suelo urbanizado", por estar integrado en la malla urbana consolidada, y 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.



2.1. VALORACIÓN DEL SUELO

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO

La valoración de este tipo de suelo viene establecida en el Art. 37 del TRLSyRU donde se define un doble mecanismo en función de que el suelo a valorar se encuentre o no vacante, así como en el Art. 22 del RVLS. Por tanto, el valor será el resultado de aplicar a la edificabilidad de la parcela el valor de repercusión correspondiente, determinado por el método residual conforme a la expresión reflejada en el apartado 1 del Art. 22 del RVLS, esto es:

$$VS = \sum (Ei \times VRSi)$$

Siendo:

- VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
- Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
- VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE TERMINADO

En relación con el aprovechamiento y para el caso actual el artículo 37.1.a) del TRLSyRU dice que "se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística". Del mismo modo se establece que cuando "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".

Como ya se ha indicado, los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, por lo que se les atribuye la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. En el Plan General de Vila-real, se concreta en el aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se encuentran los terrenos, que en este caso se corresponde con el área de reparto nº 11.

En el área de reparto nº 11, el uso dominante es el RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA "UFA-2", y el aprovechamiento que se valora, procede de dotaciones adscritas a esa tipología.

Se aportan 6 testigos que presentan diferencias y en virtud de las mismas, los que suscriben, según su leal saber y entender, aplican unos coeficientes de homogeneización.



Ajuntament de Vila-real

Territori

Los 6 testigos se sitúan en la zona del madrigal, en distintas ubicaciones, varias plantas de altura, con superficies que oscilan entre 270 y 847 m² y disponen de 3 a 7 habitaciones en función de su superficie, siendo todas ellas del mercado de segunda mano. Los valores se han extraído de la página de consulta www.idealista.com

La aplicación de coeficientes de homogeneización, a los diferentes comparables, persigue lograr que cada comparable se asemeje al inmueble de referencia a valorar. El criterio y franjas de cada coeficiente los determina cada perito, según su criterio y su experiencia).

Con respecto a la homogeneización realizada se han considerado los siguientes criterios:

- Estado de conservación: se considera que todos los testigos presentan un estado de conservación bueno arreglo a su antigüedad.
- Superficie construida: las muestras oscilan entre los 270 m² (testigo 3) y los 847 m² (testigo 4). Obtenemos diversos coeficientes en función de mayor o menor superficie.
- Se ha tenido en cuenta la disposición de sótano.
- Se analiza el número de dormitorios que oscilan entre 3 y 7.
- Finalmente se analizó la situación de la parcela dentro de la zona del Madrigal.

La siguiente tabla recoge la aplicación de los coeficientes de homogeneización adoptados:

nº	Fuente	Situación	PVP	S. Cons. (m ² t)	Valor Unitario	S. parcela	situacion	piscina	Sotano	Dormitorios	Planta	Superficie	Est. Conserv.
1	Idealista	c/ El Pinar	800.000,00 €	752,00	1.177,52 €	1,03	0,96	1,00	0,95	1,04	1,03	1,10	1,00
2	Idealista	Madrigal	750.000,00 €	340,00	2.176,76 €	1,02	0,96	1,00	1,00	1,02	0,95	1,04	1,00
3	Idealista	Madrigal	500.000,00 €	270,00	2.004,31 €	1,01	1,02	1,00	1,00	1,00	1,03	1,02	1,00
4	Idealista	Madrigal	500.000,00 €	847,00	654,19 €	1,02	1,03	1,00	0,95	0,98	1,03	1,10	1,00
5	Idealista	Madrigal	540.000,00 €	385,00	1.514,12 €	1,04	1,02	1,00	0,95	1,00	1,03	1,04	1,00
6	Idealista	Serra Aitana	714.000,00 €	474,00	1.425,79 €	1,03	0,98	1,00	0,95	0,96	0,97	1,06	1,00
					1.492,12 €								

A la vista de los valores unitarios homogeneizados de los 6 testigos, resulta que el precio unitario medio homogeneizado es de **1.492,12 €/m²**.



Ajuntament de Vila-real

Territori

VALORACIÓN POR MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

COSTES DE CONSTRUCCIÓN Y GASTOS NECESARIOS DE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA

Para la obtención del coste unitario de edificación, se ha recurrido a aplicación informática online del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE). <http://www.five.es/productos/herramientas-on-line/modulo-de-edificacion/>. Y que nos desprende un COSTE UNITARIO DE EJECUCION de **708,88 €/m²**.

MBE = 605 €/m²

Módulo Básico de Edificación vigente desde Julio 2019

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Febrero 2021 MBE 02/2021 = 605 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 708,88 €/m²

<p>Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN</p> <p><input type="radio"/> Entre medianeras</p> <p><input type="radio"/> Abierta</p> <p><input type="radio"/> En hilera</p> <p><input checked="" type="radio"/> Unifamiliar aislada</p>	<p>Ch Nº DE PLANTAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> nº de plantas<3</p> <p><input type="radio"/> 3 < nº de plantas<8</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas>8</p>	<p>Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO</p> <p><input checked="" type="radio"/> No</p> <p><input type="radio"/> Si</p>
<p>Cv Nº DE VIVIENDAS</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas>80</p> <p><input type="radio"/> 20 < nº de viviendas<80</p> <p><input checked="" type="radio"/> nº de viviendas < 20</p>	<p>Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> 5 viviendas>70m²</p> <p><input type="radio"/> 45m² < 5 viviendas < 70m²</p> <p><input type="radio"/> 5 viviendas < 45m²</p>	<p>Cc CALIDADES</p> <p><input type="radio"/> Básico</p> <p><input checked="" type="radio"/> Medio</p> <p><input type="radio"/> Alto</p>

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

De acuerdo con lo indicado por Juan-Vicente García Castillo en la "GUÍA BÁSICA PARA LA REALIZACIÓN DE VALORACIONES INMOBILIARIAS A EFECTOS URBANÍSTICOS" (publicada por ICARO-COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA), los gastos a añadir al presupuesto de ejecución material de la construcción son del **38,50 %**, según el siguiente desglose:

1. Presupuesto de Ejecución Material "PEM"		708,88 €/m²
2. Presupuesto de Contrata "PEC"	19,00% PEM	134,69 €/m²
a. Gastos Generales	13,00% PEM	92,15 €/m ²
b. Beneficio Industrial	6,00% PEM	42,53 €/m ²
3. Honorarios Profesionales		74,43 €/m²
a. Honorarios Arquitecto (Redacción de Proyectos, Dirección y Liquidación de las Obras)	6,00% PEM	42,53 €/m ²
b. Honorarios Arquitecto Técnico (Dirección y Liquidación de las Obras)	2,00% PEM	14,18 €/m ²
c. Honorarios Control de Calidad	1,00% PEM	7,09 €/m ²
d. Honorarios Proyecto Seguridad	1,50% PEM	10,63 €/m ²
4. Gastos y Honorarios legales	8,00% PEM	56,71 €/m²
- Gastos y honorarios legales, de notarios, registradores en la autorización e inscripción de los actos previos relacionados con la construcción		
- Licencia de obras		
- Impuesto sobre construcciones.		
- Etc.		
5. Seguro Constructor (aplicación LOE)	1,00% PEM	7,09 €/m²
Vc	38,50%	981,80 €/m²



Ajuntament de Vila-real

Territori

La valoración ha sido realizada por el método residual estático de conformidad con el Art. 22.2 del RVLS mediante la aplicación de la siguiente formula:

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

Siendo:

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

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

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40. Podrá 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.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Finalmente para el valor del coeficiente K se adopta el valor "1,40" dispuesto en el ya indicado Art. 22.2 RVLS, "en razón de una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona".

En función de los valores asignados, el valor de repercusión aplicable, de conformidad con la expresión anteriormente señalada será:

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

En la que:

$$Vv = 1.492,12 \text{ € /m}^2$$

$$Vc = 981,80 \text{ € /m}^2$$

$$K = 1,20$$

De donde:



Ajuntament de Vila-real

Territori

$$VRS = (1.492,12 / 1,20) - 981,80 = 261,63 \text{ €/m}^2$$

A partir de este valor obtenido se determina el **valor del suelo**:

$$VS = Ei \times VRS$$

$$VS = 217,5264 \text{ m}^2 \times 261,63 \text{ €/m}^2 = \mathbf{56.911,57 \text{ €}}$$

COSTES DE URBANIZACIÓN PENDIENTES "G"

Las dotaciones públicas a expropiar, fueron llevadas a cabo en su día, por este Ayuntamiento. Por lo que tienen su aprovechamiento gravado por el deber de urbanizar en la superficie correspondiente; por ello, y conforme a lo establecido en el artículo. 37.1.c) del TRLSyRU, del valor del suelo calculado, se descontará el coste de su urbanización.

Para obtención del coste de urbanización en el supuesto de realizarse los trabajos a fecha de hoy, se acude a la herramienta "web" publicada por el Instituto Valenciano de la Edificación "Módulo de urbanización de viales", que se alimenta de los Precios unitarios de Urbanización publicados en la Base de Datos editada por dicho organismo.

<http://www.five.es/productos/herramientas-on-line/modulo-de-urbanizacion/>

De tal modo que se urbaniza un vial de 7 m de ancho al 50%, el valor de un metro lineal de vial de 7 m es de 922,69 €/m, y de la medición obtenemos una longitud de vial de 67,18 m, por lo que su coste resulta de 30.993,16 €.

Módulo de urbanización de viales

Viales

Sección del vial Sv = m

Instalaciones y dotaciones:

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

Módulo de urbanización:

Vial de 7 m de sección = 922,69 €/m

(*) Módulo para actuación singular = 1257,02 €/m

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

El presupuesto de ejecución material de urbanización es de 30.993,16 €, al que aplicándole el 29,5 % de gastos generales, beneficio industrial y honorarios profesionales, resulta que el coste de la de la urbanización asciende a 40.136,14 €



Ajuntament de Vila-real

Territori

Así pues, se descontarán del valor del suelo determinado, la totalidad de los costes y gastos llevados a cabo en su momento por el Ayuntamiento, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión

$$V_{So} = V_S - G \times (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

- V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en €.
 V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en €.
 G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en €.
 TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.
 PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo TLR conforme al Anexo IV del RVLS para "edificio de uso residencial (primera residencia)" es del 8 %, en tanto por uno 0,08.

Para la determinación de la prima de riesgo PR conforme al Art. 22.3 del RVLS, se toma como referencia el rendimiento interno en el mercado secundario de la Deuda Pública entre 2 y 6 años, publicado en el Boletín Oficial del Estado Núm. 3, del viernes 3 de enero de 2020, fue del -0,264 %, en tanto por uno -0,00264.



BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO



Núm. 3

Viernes 3 de enero de 2020

Sec. III. Pág. 363

III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

- 84** Resolución de 2 de enero de 2020, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.

Diciembre de 2019

Tipos de referencia ¹	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.	-0,264
2. Referencia interbancaria a un año (euríbor).	-0,261
3. Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años.	-0,181
4. Tipo interbancario a un año (míbor) ² .	-0,261

Madrid, 2 de enero de 2020.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

¹ La definición y la forma de cálculo de estos índices se recogen en la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio (BOE de 6 de julio).

² Este tipo tiene la consideración de tipo de interés oficial exclusivamente para los préstamos hipotecarios referenciados al mismo que se hubiesen formalizado con anterioridad al 1 de enero de 2000, conforme a lo previsto en el artículo 27 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre (BOE de 29 de octubre).



Ajuntament de Vila-real

Territori

$$V_{So} = 56.911,57 \text{ €} - (40.136,14 \text{ €}) \times (1 + 0,08 - 0,00264) = 13.670,50 \text{ €}$$

De conformidad con lo anteriormente expuesto, el valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes asciende a un total de **13.670,50 €**

VALORACION DE EDIFICACIONES Y OTRAS CONSTRUCCIONES

Existe un muro de cierre perimetral de mampostería con valla de simple torsión que no se valora dado que se deberá reponer posteriormente.

Por lo tanto el importe total de la valoración es de:

Valor total del inmueble Vs		56.911,57 €
Costes urbanizacion Gx(1+TLR+PR)	-	43.241,07 €
Valor suelo		13.670,50 €

PREMIO DE AFECCIÓN

El valor obtenido se incrementará en un 5% en concepto de premio de afección, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa:

$$683,52 \text{ €}$$

VALOR DE EXPROPIACIÓN

Valoración de la expropiación	14.354,02 €
--------------------------------------	--------------------

De conformidad con lo anteriormente expuesto, el valor total de la expropiación de los terrenos es de **catorce mil trescientos cincuenta y cuatro euros y dos céntimos**.

Vila-real, a 11 de octubre de 2022

El Arquitecto Técnico Municipal

El Arquitecto General Municipal

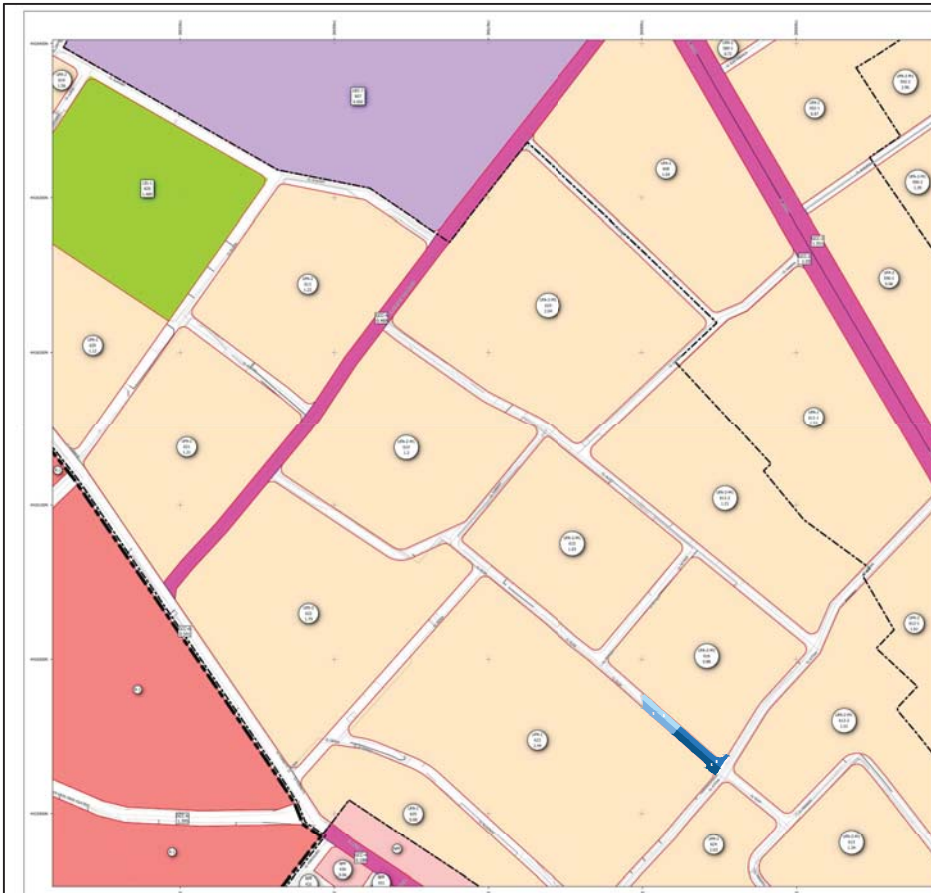
Carlos Bruballa Viciano

Ernesto Ramos Reig



Ajuntament de Vila-real
Territori

PLANOS



ZONAS EN SUELO URBANO		SISTEMAS GENERALES	
SUELO URBANO RESIDENCIAL	<ul style="list-style-type: none"> UR: Zona residencial UR-1: Residencial residencial UR-2: Residencial residencial UR-3: Residencial residencial UR-4: Residencial residencial UR-5: Residencial residencial 	<ul style="list-style-type: none"> SG-1: Sistema general de comunicaciones SG-2: Sistema general de comunicaciones SG-3: Sistema general de comunicaciones SG-4: Sistema general de comunicaciones SG-5: Sistema general de comunicaciones 	<ul style="list-style-type: none"> SG-6: Sistema general de comunicaciones SG-7: Sistema general de comunicaciones SG-8: Sistema general de comunicaciones SG-9: Sistema general de comunicaciones SG-10: Sistema general de comunicaciones
SUELO URBANO TRÁNSITO	<ul style="list-style-type: none"> UT-1: Zona de tránsito UT-2: Zona de tránsito 	<ul style="list-style-type: none"> SG-11: Sistema general de comunicaciones SG-12: Sistema general de comunicaciones SG-13: Sistema general de comunicaciones SG-14: Sistema general de comunicaciones SG-15: Sistema general de comunicaciones 	<ul style="list-style-type: none"> SG-16: Sistema general de comunicaciones SG-17: Sistema general de comunicaciones SG-18: Sistema general de comunicaciones SG-19: Sistema general de comunicaciones SG-20: Sistema general de comunicaciones
SUELO URBANO INDUSTRIAL	<ul style="list-style-type: none"> UI-1: Zona industrial UI-2: Zona industrial UI-3: Zona industrial UI-4: Zona industrial UI-5: Zona industrial 	<ul style="list-style-type: none"> SG-21: Sistema general de comunicaciones SG-22: Sistema general de comunicaciones SG-23: Sistema general de comunicaciones SG-24: Sistema general de comunicaciones SG-25: Sistema general de comunicaciones 	<ul style="list-style-type: none"> SG-26: Sistema general de comunicaciones SG-27: Sistema general de comunicaciones SG-28: Sistema general de comunicaciones SG-29: Sistema general de comunicaciones SG-30: Sistema general de comunicaciones
SUELO URBANO ESPECIAL	<ul style="list-style-type: none"> UE-1: Zona especial UE-2: Zona especial 	<ul style="list-style-type: none"> SG-31: Sistema general de comunicaciones SG-32: Sistema general de comunicaciones SG-33: Sistema general de comunicaciones SG-34: Sistema general de comunicaciones SG-35: Sistema general de comunicaciones 	<ul style="list-style-type: none"> SG-36: Sistema general de comunicaciones SG-37: Sistema general de comunicaciones SG-38: Sistema general de comunicaciones SG-39: Sistema general de comunicaciones SG-40: Sistema general de comunicaciones

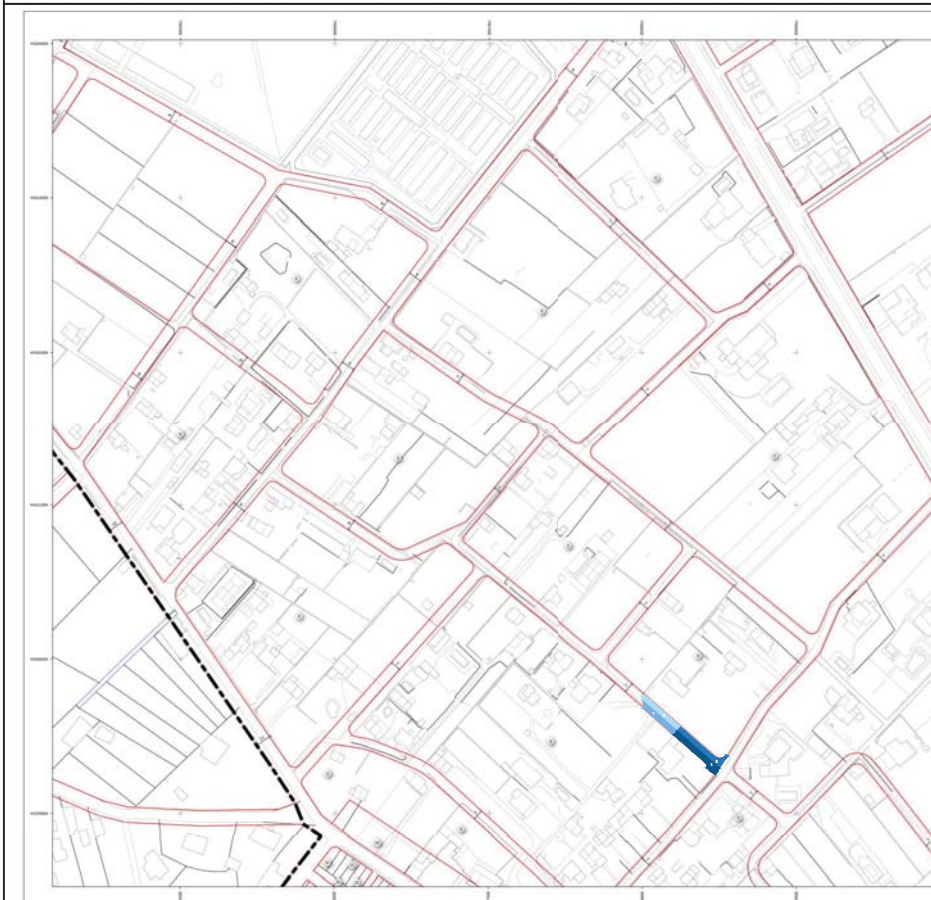
AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

PARCELS CONSIDERADOS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
DELIMITACIÓN DE SUELOS
ZONAS DE SUELO DE PLANEAMIENTO DEFINIDO

0-3



AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

PARCELS CONSIDERADOS



SUELO URBANO: RED VIARIA

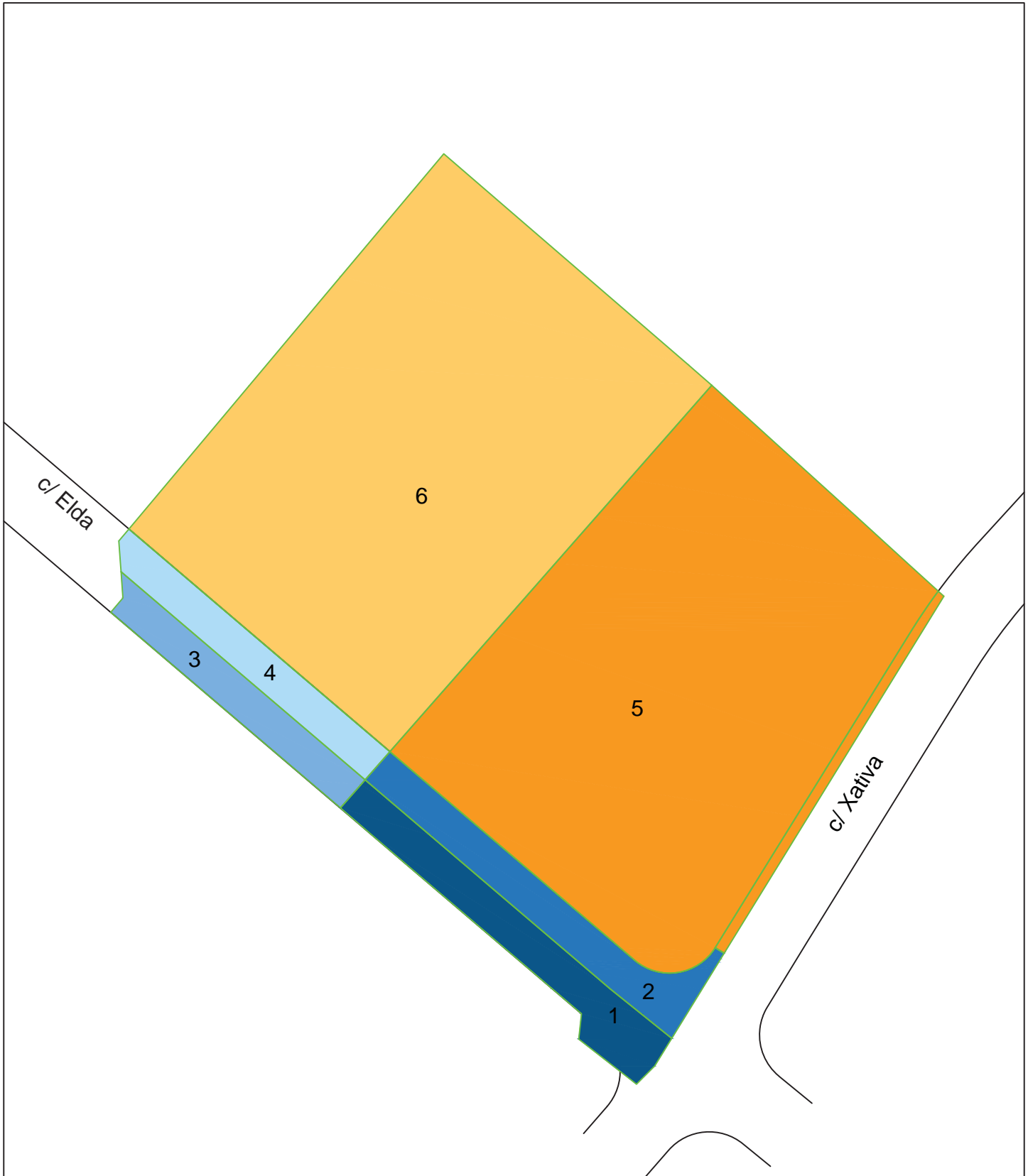
ADORNOS, FUENTES Y FACTORES DE LA ESPACIO

0-4



Parcelas iniciales:

	Ref. catastral	Superficie
	A. 6961404YK4266S	1.756,16 m ²
	B. 6961405YK4266S	1.686,68 m ²



Superficies vía pública:

- 1. 146,31 m² de la UE-55
- 2. 142,36 m² de la UE-56
- 3. 99,71 m² de la UE-55
- 4. 109,62 m² de la UE-56

Superficies parcelas resultantes:

- 5. 1.467,49 m²
- 6. 1.477,36 m²

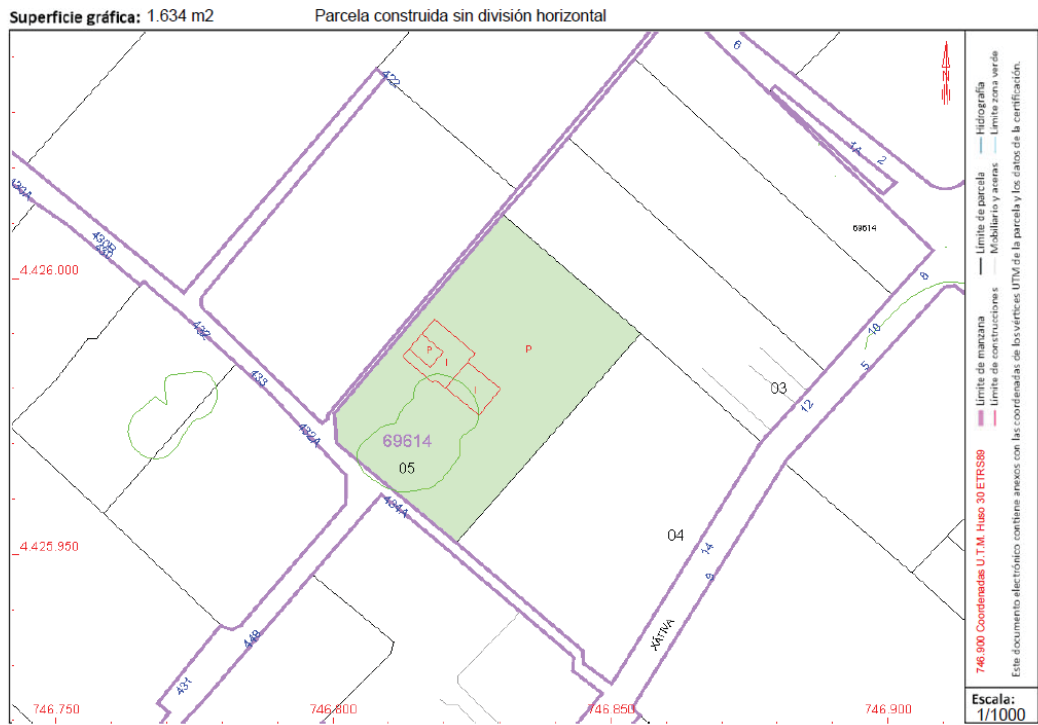
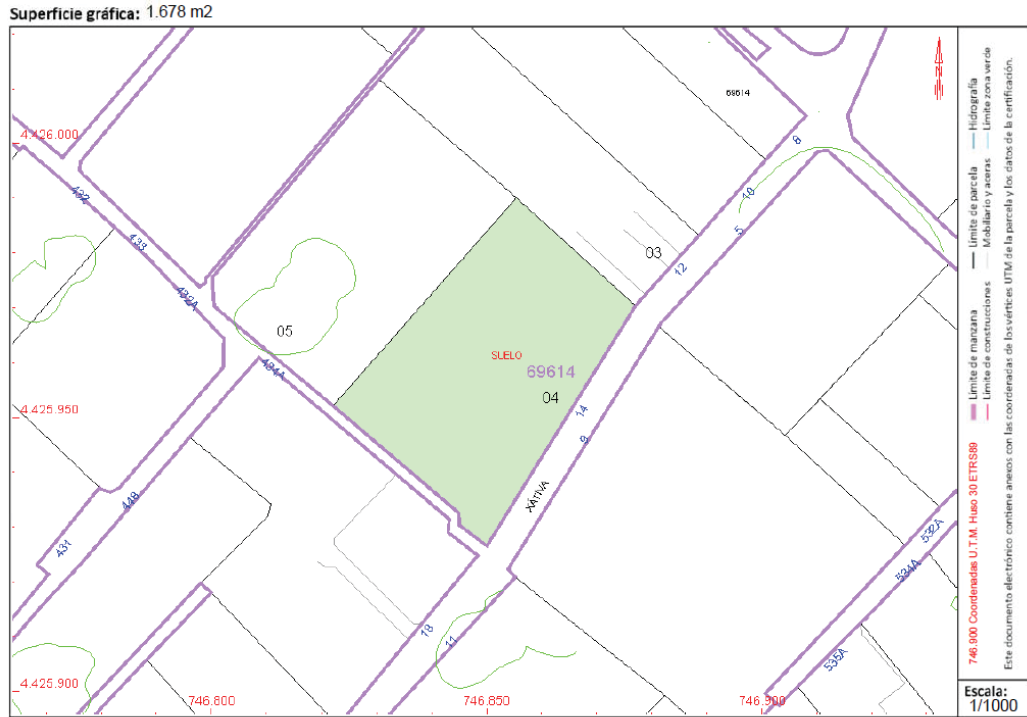
Parcelas resultantes

03
E 1:500
17/03/2021



ANEXOS

CATASTRO





Ajuntament de Vila-real

Territori

TESTIGOS DE MERCADO

TESTIGO 1



Se vende espectacular CHALET situado en la zona de la Mare de Deu de Gracia de Villarreal una de las zonas más emblemáticas y de alto standing de Villarreal, tranquilas en la que puedes disfrutar de la naturaleza, junto al río Mijares. La cual tiene una parcela de 2.738 m², distribuida en:

PLANTA SÓTANO: Habilitada para bodega y gran despensa, ubicación de la sala de máquinas y depósito de gasóleo.

PLANTA PRINCIPAL: Vivienda con entrada independiente y un gran hall en la que se distribuye, zona de aparcamiento interior cerrada con puerta automática abatible, acceso independiente a gimnasio con sala de sauna y baño completo de hidromasaje, al otro lado del acceso principal un dormitorio con vestidor y baño completo, tras pasando el hall entramos en un gran salón central, con acceso del mismo a la gran terraza principal y enmarcando toda la estancia a la preciosa vista de la piscina y la casa de baños, el salón tiene unas escalinatas en definición, para el acceso a la planta superior, y enmarcando todo ello en el techo una bóveda toda acristalada, confiriendo una luz natural a la estancia espléndida, desde este salón principal confluyen un despacho, un salón privado con chimenea, cocina muy amplia con isla central y todos los electrodomésticos encastrados, con baño de cortesía y acceso directo desde otra puerta continua a la bodega y a la sala de máquinas, desde la cocina hay acceso directo a la gran terraza que enmarca cada una de las salas de la planta principal, con acceso directo a la misma, también tiene zona de lavado y tendedero directo desde el mismo.

PLANTA SUPERIOR: Consta de siete habitaciones, cuatro de ellas dobles con armarios empotrados, baño interior en cada una ellas y balcón, las dos siguientes de matrimonio con armarios empotrados, vestidor, baño completo y balcón y en la zona principal tiene otra doble con armario y terraza.

La casa tiene una superficie construida de 752 m².



Ajuntament de Vila-real

Territori

EXTERIOR: Zona de aparcamiento techado con capacidad para tres vehículos y motos de gran cilindrada tiene una superficie de 16,38 m², a parte posee amplias zonas ajardinadas con árboles, palmeras, olivos y todo ello con césped. Riego por aspersión automático.

En la parte principal del jardín se encuentra situada la piscina que tiene una superficie de 64,27 m². A continuación de la piscina hay una zona habilitada para hacer paellas, barbacoa, con horno de de leña y horno moruno, con todo lo necesario, para cocinar, como fregadero y electrodomésticos para tal fin. Posee una gran terraza a todo lo largo de la casa de baños, un vestidor con baño completo, duchas individuales y vestuario con bancos y armarios para arreglarse cuando sale de la piscina, todo ello tiene una superficie de 67,55 m².

La vivienda es exterior y luminosa. Tiene armarios empotrados en todas las habitaciones, en el hall principal y en el garaje. Aire acondicionado por conductos, calefacción de gasoil, detector de humos, alarma, luces de emergencia en toda la casa. Cuadro de luces donde puedes encender o apagar la luz que quieras de la parte de la casa a elegir, alumbrando se de manera inmediata y apagándose del mismo modo. Además tienes dos videoporteros uno en la planta principal y otro en la planta superior.



Ajuntament de Vila-real

Territori

TESTIGO 2



Amplio chalet con PISCINA, GARAJE Y ZONAS AJARDINADAS. Chalet compuesto por 3 alturas, distribuido en PLANTA BAJA: Amplio salón-comedor, baño completo con ducha, 2 dormitorios dobles, espaciosa cocina independiente equipada con despensa y acceso a amplia terraza con zona de galería y a garaje con capacidad para 7 vehículos. Desde dicha terraza encontramos salida a la zona de barbacoa/paellero ubicada en el jardín y la piscina y zonas ajardinadas. PRIMERA PLANTA: 4 Dormitorios dobles (una de ellas con baño en suit con jacuzzi), baño completo con ducha, terraza con acceso desde uno de los dormitorios. SEGUNDA PLANTA: Amplia estancia diáfana actualmente habilitada como zona de ocio (con posibilidad de habilitar al gusto del comprador o dividir en 2 habitaciones), acceso a amplia terraza abuhardillada. Exterior, luminosa y amplia. Armarios empotrados, aire acondicionado y calefacción, ventanas de aluminio-climalit con mallorquinas, puertas de madera maciza, suelo porcelánico.

Características básicas

Casa o chalet independiente

340 m² construidos, 330 m² útiles

6 habitaciones

4 baños

Parcela de 1.506 m²

Terraza

Balcón

Plaza de garaje incluida en el precio

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados



Ajuntament de Vila-real

Territori

Trastero

Orientación este

Construido en 2003

Calefacción central: Gasoil

Certificación energética: en trámite

Equipamiento

Piscina

Jardín

Otras características: Lujo



Ajuntament de Vila-real

Territori

TESTIGO 3



Esta encantadora vivienda tiene 170 m² se superficie y está compuesto por un amplio salón de paso con chimenea, una gran cocina completamente equipada, cuatro dormitorios exteriores y espaciosos, dos baños completos, un aseo y una gran terraza de 30 m². También hay que destacar que dispone de des plazas de aparcamiento, u trastero individual y piscina propia.

En cuanto a su ubicación, se encuentra en una zona habitada pero tranquila, sin estar más lejos de cinco minutos en coche de Vila-real.

Características básicas

Casa o chalet

270 m² construidos, 250 m² útiles

4 habitaciones

2 baños

Parcela de 1.100 m²

Terraza

Plaza de garaje incluida en el precio

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados

Construido en 1976

Certificación energética: en trámite

Equipamiento

Piscina



Ajuntament de Vila-real

Territori

TESTIGO 4



Fantástica villa situada en la mejor zona residencial de Vila-real. Se accede a la misma por un espacioso distribuidor, desde donde podemos acceder al salón, a la cocina y a un baño. El salón cuenta con dos ambientes diferenciados, lo que le genera una gran sensación de confort. La gran cocina incluye también una zona de comedor y una discreta pero muy útil zona de lavandería. Todo esto con mucha luz natural y con estupendas vistas al jardín. Con un pequeño aseo termina la distribución de esta planta baja. En la planta superior encontramos tres amplios dormitorios y un fantástico baño. Debemos destacar que todos ellos cuentan con armarios empotrados, vistas a los jardines y mucha luz. Además, el dormitorio principal incluye numerosas zonas de almacenaje y un vestidor, que da paso a un moderno y enorme baño donde apetece perderse. En la terraza, encontramos una fabulosa sauna donde relajarnos. Destacamos los amplios porches y terrazas que rodean a la vivienda y le permiten disfrutar de los jardines y del espacio exterior en general. La vivienda cuenta también con una fantástica piscina y una caseta con otro baño y espacio para el almacenaje. La planta sótano tiene un garaje con capacidad para dos coches y una zona de lavadero. Y, aún por debajo, la propiedad cuenta con una amplia bodega. Si le gusta esta propiedad no dude en consultarnos, estaremos encantados de atenderle.

Esta fantástica propiedad está ubicada en la mejor zona residencial de Vila-real. Rodeada de viviendas unifamiliares ocupadas todo el año. Dispone de todos los servicios necesarios y de fácil acceso al centro. Cerca hay colegios privados y comercios, así como centros médicos y todo lo que puedas necesitar a sólo unos minutos del centro.

Características básicas

Casa o chalet independiente

2 plantas

847 m² construidos



Ajuntament de Vila-real

Territori

4 habitaciones

3 baños

Parcela de 1.809 m²

Terraza

Plaza de garaje incluida en el precio

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados

Trastero

Construido en 1985

Calefacción individual: Gas natural

Certificación energética: no indicado

Equipamiento

Aire acondicionado

Piscina

Jardín



Ajuntament de Vila-real

Territori

TESTIGO 5



Este extraordinario Maset nos recibe con una bonita valla rematada en una preciosa puerta corredera de acero que nos adentra en la propiedad. Al entrar, observamos un paso central, en un lado coronado por un cuidado jardín y en el otro por un jardín que desemboca en una gran piscina. Junto a la piscina, encontramos una construcción donde se sitúa el cuarto de máquinas y un espacioso y funcional aseo con ducha interior que da servicio a la zona de piscina. Siguiendo por el exterior, lateralmente tenemos un cerramiento de madera, donde la mitad es la zona de barbacoa y fregadero y en la otra mitad disponemos de la zona exterior para comer, muy cómoda por la proximidad a la zona de barbacoa-paellero. En la zona trasera, hay una tercera edificación con una cocina completa y salón con chimenea, para dedicarlo a zona de comidas, esparcimiento o reunión. Ya en la vivienda, la planta baja dispone de una gran cocina, lavadero independiente, dos despensas, una contigua a cocina y otra en semi-sótano, zona de salón y comedor separadas, terrazas exteriores, dormitorio, distribuidor y baño completo. Subiendo a la primera planta nos recibe un salón central a modo de distribuidor, que nos lleva a las 4 habitaciones, todas ellas dobles, totalmente exteriores, muy iluminadas y con armarios empotrados. También disponemos en esta primera planta de dos baños completos y espaciosos, uno de ellos en la suite principal y terraza exterior. Plazas de garaje disponemos de 6, 2 interiores y 4 en espacio exterior recubierto por una hornacina. Finalmente, cabe destacar que la propiedad incluye dos terrenos contiguos al Maset, que ocupan un espacio de aproximadamente 1.500 m².

Características básicas

Casa o chalet independiente



Ajuntament de Vila-real

Territori

2 plantas

385 m² construidos

5 habitaciones

4 baños

Parcela de 3.427 m²

Terraza

Plaza de garaje incluida en el precio

Segunda mano/buen estado

Construido en 1992

Calefacción individual

Certificación energética: no indicado

Equipamiento

Aire acondicionado

Piscina



Ajuntament de Vila-real

Territori

TESTIGO 6



Chalet independiente en partida Madrigal, se desarrolla sobre una parcela de 2547 m² de superficie, sobre esta se levanta la vivienda en 3 alturas, con una superficie total construida de 474 m² y una superficie útil de 414m². En la planta principal se encuentra el vestíbulo, amplia cocina con acceso a lavadero, salón con chimenea y salida a terraza exterior, sala de estar, cuarto de aseo y dos amplias habitaciones con acceso a cuarto de baño. La planta primera se compone de dos habitaciones, cuarto de baño y dormitorio principal con gran armario empotrado y acceso a baño privado. En la planta semisótano hay una sala con barbacoa, un almacén, cuarto de aseo con plato de ducha, garaje con capacidad de para varios vehículos y cuarto de bombas. En el exterior de la vivienda, se localiza la piscina con cubierta móvil, pista de tenis, aparcamiento techado, zona acondicionada con barbacoa, cuarto de aseo y cuarto trastero.

Características básicas

Casa o chalet

474 m² construidos

5 habitaciones

6 baños

Plaza de garaje incluida en el precio

Segunda mano/buen estado

Trastero

Certificación energética de proyecto: en trámite



Ajuntament de Vila-real

Territori

Equipamiento

Aire acondicionado



6961404YK4266S0001ZJ



6961405YK4266S0001UJ



Ajuntament de Vila-real

Territori





Ajuntament de Vila-real
Territori



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VILA-REAL 1
Av. Francisco Tarrega, nº 80, bajo.
12540 Vila-real (Castelló)
TLF: 964.52.09.52 - FAX: 964.53.39.13

FECHA: 03/03/2021

FINCA DE VILA-REAL Nº: 61587
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 12017000468780

SOLICITANTE: [REDACTED]
INTERES LEGITIMO: Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

DESCRIPCIÓN

Naturaleza URBANA: PARCELA
Localización: [REDACTED]
Código Postal: 12540
CUOTA:
Ref.Catastral: 6961404YK4266S0001ZJ Polígono: Parcela:
Superficies: Terreno: mil seiscientos setenta y cinco metros cuadrados

URBANA: Dieciséis áreas setenta y cinco centiáreas de tierra secano huerto, en este término, partida de la Ermita, riego del Pozo San Roque. Linda: Norte, [REDACTED]; Sur, [REDACTED]; Este, Camí Sedeny de Melilla, y Oeste, [REDACTED].

La constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro, de conformidad con los arts. 9, 10 y 199 de la ley hipotecaria.

La información facilitada no contempla las posibles afecciones y limitaciones medioambientales y de dominio público que podrían afectar a esta finca.

TITULARIDAD

[REDACTED] con N.I.F. número [REDACTED] y [REDACTED]
[REDACTED] con N.I.F. número NO CONSTA, casados en régimen de gananciales en cuanto a 1/3 para su sociedad de gananciales.

- Adquirida por Cesión
INSCRIPCIÓN: 3ª / TOMO: 1236 / LIBRO: 830 / FOLIO: 215 / FECHA: 19 de Julio de 2007.

[REDACTED] con N.I.F. número [REDACTED] y [REDACTED]
con N.I.F. numero NO CONSTA, casados en régimen de gananciales en cuanto a 1/3 para su sociedad de gananciales.

- Adquirida por Cesión

INSCRIPCIÓN: 3ª / TOMO: 1236 / LIBRO: 830 / FOLIO: 215 / FECHA: 19 de Julio de 2007.

████████████████████ con otra documentación ██████████ y ██████████
████████████████████ con otra documentación NO CONSTA, casados en régimen de gananciales en cuanto a 1/3 para su sociedad de gananciales.

- Adquirida por Cesión

INSCRIPCIÓN: 3ª / TOMO: 1236 / LIBRO: 830 / FOLIO: 215 / FECHA: 19 de Julio de 2007.

CARGAS VIGENTES

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

AFECCION: Esta finca queda afecta durante el plazo de CUATRO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago la liquidación/es que puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados. Vila-real a 25 de Julio de 2.008.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 4 Tomo: 1.236 Libro: 830 Folio: 215 Fecha: 25/07/2008

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

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

NO hay documentos pendientes de despacho

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

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

La nota simple informativa surte únicamente los efectos expresados en el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VILA-REAL 1
Av. Francisco Tarrega, nº 80, bajo.
12540 Vila-real (Castelló)
TLF: 964.52.09.52 - FAX: 964.53.39.13

FECHA: 03/03/2021

FINCA DE VILA-REAL Nº: 61588
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 12017000468797

SOLICITANTE: [REDACTED]

INTERES LEGITIMO: Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

DESCRIPCIÓN

Naturaleza URBANA: HUERTO-MASET

Localización: [REDACTED]

Código Postal:

CUOTA:

Ref. Catastral: NO CONSTA Polígono: Parcela:

6961405 YK426650001UJ

Superficies: Construida: noventa y seis metros cuadrados Terreno: cero metros, dieciséis decímetros cuadrados

Linderos:

Norte, [REDACTED]

Sur, [REDACTED] y en parte entrada particular

Este, la finca que queda como resto, adjudicada a [REDACTED]

Oeste, [REDACTED]

RÚSTICA.- Dieciséis áreas setenta y seis centiáreas de tierra seco huerto, en este término, partida Camino de la Ermita, riego del Pozo San Roque, dentro de cuya superficie existe un maset de superficie construida noventa y seis metros cuadrados, de ellos, treinta y seis metros son patio descubierto. Linda: Norte, [REDACTED]; Sur, [REDACTED] y en parte entrada particular; Este, la finca que queda como resto, adjudicada a [REDACTED] y Oeste, [REDACTED]

La constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro, de conformidad con los arts. 9, 10 y 199 de la ley hipotecaria.

La información facilitada no contempla las posibles afecciones y limitaciones medioambientales y de dominio público que podrían afectar a esta finca.

TITULARIDAD

[REDACTED] con N.I.F. número [REDACTED] y [REDACTED] con N.I.F. número [REDACTED] casados en régimen de gananciales en cuanto a 51/1701 para su sociedad de gananciales.

- Adquirida por Adjudicación En Pago de Deudas, formalizada en Villarreal, el día 21 de Mayo de 1992 Ángel Olmos Martínez.
INSCRIPCIÓN: 1ª / TOMO: 1236 / LIBRO: 830 / FOLIO: 218 / FECHA: 11 de Diciembre de 2002.

██████████ con N.I.F. número ██████████ en cuanto a 1650/1701 con carácter privativo.

- Adquirida por Adjudicación En Pago de Deudas, formalizada en Villarreal, el día 21 de Mayo de 1992 Ángel Olmos Martínez.
INSCRIPCIÓN: 1ª / TOMO: 1236 / LIBRO: 830 / FOLIO: 218 / FECHA: 11 de Diciembre de 2002.

CARGAS VIGENTES

Otras a expediente de la Unidad de Ejecución 56, denominado Madrigal I, cuyo P.A.I., fue aprobado por el Ayuntamiento de Vila-real, el 17 Enero 2.000
Inscripción: 1ª Tomo: 1.236 Libro: 830 Folio: 218 Fecha: 11/12/2002

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

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

NO hay documentos pendientes de despacho

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

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

La nota simple informativa surte únicamente los efectos expresados en el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular

de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es



PROYECTO DE EXPROPIACION CALLE ELDA

FICHA DATOS VALORACIONES

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO		Numero de orden: 1
NOMBRE:		DIRECCIÓN FISCAL:

2. DATOS DE LOS TERRENOS	
SITUACION:	REF. CATASTRAL
m2 PARCELA: 1.756,16	m2 AFECCION: 288,67
URBANIZACION EXISTENTE:	

2. CONDICIONANTES URBANISTICOS	
CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO	
ZONA: UFA	USO: VIAL
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,4368 m2t/m2s	AREA DE REPARTO: 11

VALORACION			
Superficie afectada:	288,67 m ²	126,09 m ² t	
VRS:	261,63 €/m ² t		
Valor Suelo:			32.989,23 €
Costes urbanización vial 7m:	37,18 m	643,66 €/m	- 23.931,19 €
			9.058,04 €
5% PREMIO DE AFECCION			452,90 €

VALORACION TOTAL	9.510,94 €
------------------	------------

La presente valoración asciende a la cantidad de nueve mil quinientos diez euros y noventa y cuatro céntimos.

PROYECTO DE EXPROPIACION CALLE ELDA

FICHA DATOS VALORACIONES

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO		Numero de orden: 2
NOMBRE: [REDACTED]	DIRECCIÓN FISCAL: [REDACTED]	

2. DATOS DE LOS TERRENOS	
SITUACION: [REDACTED]	REF. CATASTRAL [REDACTED]
m2 PARCELA: 1.686,68	m2 AFECCION: 209,33
URBANIZACION EXISTENTE:	

2. CONDICIONANTES URBANISTICOS	
CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO	
ZONA: UFA	USO: VIAL
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,4368 m2t/m2s	AREA DE REPARTO: 11

VALORACION			
Superficie afectada:	209,33 m ²	91,435 m ² t	
VRS:	261,63 €/m ² t		
Valor Suelo:			23.922,25 €
Costes urbanización vial 7m:	30,00 m	643,66 €/m	- 19.309,80 €
			4.612,45 €
			5% PREMIO DE AFECCION 230,62 €

VALORACION TOTAL	4.843,07 €
------------------	------------

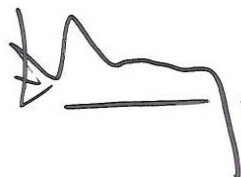
La presente valoración asciende a la cantidad de cuatro mil ochocientos cuarenta y tres euros y siete céntimos.

Vila-real, 11 de octubre de 2022
Arquitecto Técnico Municipal

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

CARLOS ENRIQUE BRUBALLA VICIANO

Vila-real, 17 de octubre de 2022
Arquitecte General Municipal

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized initial 'E' followed by a series of connected loops and a long horizontal stroke ending in a small dot.

ERNESTO RAMOS REIG