



INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO



ESTUDIO
TECNICO
GALLEGO, S.A.

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN (TAXACIÓN CONXUNTA) PARA A REPOSICIÓN DO COLECTOR EN SAN PAIO DE NAVIA. CONCELLO DE VIGO

Peticionario: INSTITUTO GALEGO DE VIVENDA E SOLO

APROBACIÓN INICIAL

Autora do proxecto:

Beatriz Blanco Lois

Enxeñeira Técnica Agrícola (Nº colex. 1.909)

Data: **outubro 2024**





ÍNDICE

Páx.

I. MEMORIA	
1. CONSIDERACIÓNS PREVIAS. MEMORIA XUSTIFICATIVA.....	1-2
2. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO. MEMORIA DESCRITIVA.....	3-4
2.1. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO.....	3
2.2. RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO DELIMITADO.....	3-4
2.3. PARCELAS AFECTADAS.....	4
2.4. USOS, VEXETACIÓN E EDIFICACIÓNS EXISTENTES.....	4
3. MARCO NORMATIVO.....	5-21
3.1. SITUACIÓN URBANÍSTICA DO SOLO A VALORAR.....	5
3.2. SITUACIÓN BÁSICA DO SOLO A VALORAR.....	6
3.3. RELACIÓN DE NORMATIVA DE VALORACIÓN APLICABLE.....	7-19
3.4. TAXACIÓN CONXUNTA.....	19-21
3.5. PREMIO DE AFECCIÓN.....	21
4. DETERMINACIÓN DO PREZO XUSTO EXPROPIATORIO.....	21-27
4.1. VALOR UNITARIO DO SOLO.....	21-25
4.1.1. Solo rural. Método de valoración: capitalización de rendas.....	21
4.1.2. Desenvolvemento do método de capitalización de rendas.....	21-24
4.1.3. Solo urbanizado. Método de valoración: residual estático.....	24
4.1.4. Desenvolvemento do método residual estático.....	24-25
4.1.5. Solo urbanizado edificado. Método de valoración: comparación.....	25
4.2. VALORACIÓN DOUTROS BENS E DEREITOS.....	25-26
4.2.1. Valoración de edificacións	25
4.2.2. Valoración doutros bens e indemnizacións.....	26
4.3. LISTADO DE CONCEPTOS DE VALORES.....	26-27
5. VALOR GLOBAL DA ACTUACIÓN	27





II. ANEXOS

ANEXO I. RELACIÓN DE TITULARES, BENS E DEREITOS AFECTADOS

ANEXO II. FICHAS DE DATOS DAS PARCELAS AFECTADAS

- FICHA DATOS
- ORTOFOTO XEOREFERENCIADA E FOTO
- PLANO FICHA CATASTRAL
- PLANO INDIVIDUAL

ANEXO III. FICHAS DE PREZO XUSTO DA ADMINISTRACIÓN

- FICHA DE PREZO XUSTO
- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE BENS E DEREITOS

ANEXO IV. PLANOS

1. PLANO DE SITUACIÓN E LOCALIZACIÓN DO ÁMBITO
2. PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA/ORDENACIÓN DO TERRITORIO
3. PLANO DE PARCELAS AFECTADAS

ANEXO V. FICHA DE DESCODIFICACIÓN

ANEXO VI. FICHAS CATASTRAIS





MEMORIA

1. CONSIDERACIÓNS PREVIAS. MEMORIA XUSTIFICATIVA

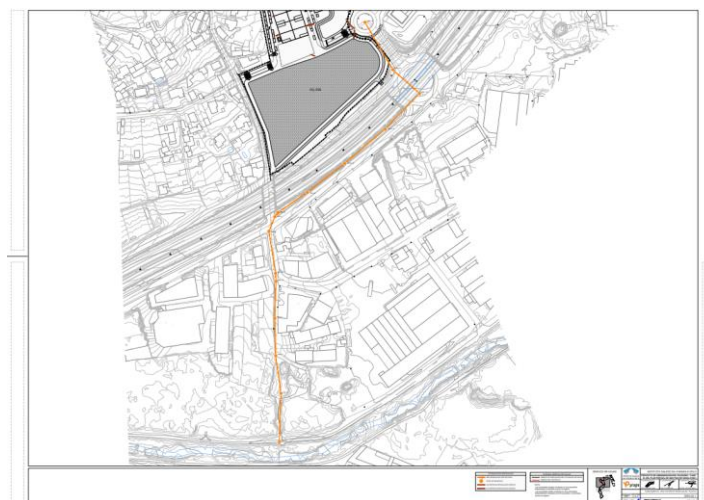
O presente proxecto de expropiación redáctase para a adquisición dos bens e dereitos necesarios para a reposición do colector de augas residuais nas conexións exteriores do ámbito do proxecto de urbanización do polígono 1 do plan parcial de San Paio de Navia (Vigo).

Mediante o acordo do Pleno do Concello de Vigo, en sesión ordinaria do día 29 de xullo do 2020, foi aprobado definitivamente a Modificación 2ª do Plan Parcial de San Paio de Navia (DOG núm. 183, do 9 de setembro do 2020) onde se contempla a necesidade de executar as obras necesarias de abastecemento e saneamento do sector.

O punto 3.3.7 da memoria xustificativa recolle que "os proxectos de urbanización terán en conta as esixencias municipais referentes ao abastecemento e saneamento do sector recollidos en diferentes Informes Técnicos Municipais. En particular, segundo o Informe de viabilidade funcional das infraestruturas necesarias, Ref.: 199/403 de 13/10/2014, reforzaranse as conexións á rede municipal de abastecemento, na Rúa Europa e no Camiño de San Paio; e reforzarse tamén o colector de descarga do Polígono S-72-R, na Rúa Ricardo Mella".

Á vista das previsións contidas da Modificación 2ª do Plan Parcial de San Paio de Navia, a Xunta do Goberno Local de Vigo, na sesión ordinaria do 31 de marzo de 2023, aprobou definitivamente o proxecto de urbanización do polígono 1 do Plan Parcial de San Paio de Navia (Vigo). No referido proxecto contéplase a execución das redes interiores de saneamento pluvial e residual xunto coas conexións exteriores ás redes existente na ETAPA I. Ademais, xa que a urbanización permitirá a construción de vivenda nova co conseguinte aumento dos caudais residuais, prevese o reforzo do colector de descarga do sector S-72-R na avenida Ricardo Mella (actualmente de PVC-600 mm), a partir da rotonda SO baixo a VG-20, conectando o colector do camiño de Xuncal (700 mm de diámetro) ata a descarga na marxe dereita do río Lagares, sendo a nova sección circular do colector de 1.000 mm de diámetro.

Defínese o seguinte trazado do colector:



Proxecto de urbanización



A fin de poder executar a reposición do colector indicado, resulta necesario obter os terreos para a súa instalación. Para a reposición do colector delimitouse un ámbito afectado no que se constituirá unha servidume permanente ao longo do trazado da conducción, e que ocasiona una serie de limitacións e imposicións:

- Prohibición de executar calquera tipo de obra ou facer calquera acto que poida danar o bo funcionamento da instalación.
- Prohibición de realizar traballos agrícolas ou similares que superen os 80 cm de profundidade, así como plantar calquera tipo de árbore ou arbusto na zona afectada pola servidume.
- Permitir, de ser necesario, a instalación de fitos de sinalización ou limitación, así como a execución de calquera obra superficial ou soterrada, co fin do bo funcionamento das instalacións.
- Permitir o acceso a todo o persoal autorizado co seu correspondente equipo para mantemento e conservación das instalacións con pago, no seu caso, dos danos que se ocasionen.

Así mesmo, defínese un ámbito de ocupación temporal dos terreos necesarios polo período de execución das obras.

Para a adquisición dos terreos por parte da administración é necesario elaborar o presente proxecto de expropiación.

A potestade expropiatoria e a competencia para a súa tramitación corresponde á Xunta de Galicia a través do Instituto Galego de Vivenda e Solo (I.G.V.S.), a Lei 3/1988, do 27 de abril, de creación do Instituto Galego de Vivenda e Solo, atribúe a este organismo a potestade expropiatoria no seu artigo 4.2.

Segundo o disposto no artigo 85 da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia, a aprobación dos instrumentos de planeamento urbanístico implicará a declaración de utilidade pública e a necesidade de ocupación dos bens e dereitos afectados aos fins de expropiación ou imposición de servidumes. Cando para a execución do planeamento non fora necesaria a expropiación do dominio e bastase a constitución de algunha servidume sobre o mesmo, poderá impoñerse, de conformidade co procedemento da Lei de expropiación forzosa.

Por tratarse dunha expropiación por razóns de urbanismo, tramitarse o expediente segundo o previsto nos artigos 117 e seguintes da LSG, polo procedemento de taxación conxunta e os artigos 290 e seguintes do Decreto 143/20116, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (RLSG).



2. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 DELIMITACIÓN DO ÁMBITO

A vista da previsión contida na Modificación 2ª do Plan Parcial de San Paio de Navia e no proxecto de urbanización do polígono 1 do Plan Parcial de San Paio de Navia (Vigo), delimitouse o ámbito afectado, tendo en conta as características do colector e as necesidades orixinadas para a execución da obra.

A estes efectos, os planos parcelarios contemplan a delimitación do ámbito de necesaria ocupación.

2.2 RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO DELIMITADO

En novembro de 2015, por Sentenza do Tribunal Supremo de 10/11/2015 do Recurso de casación núm. 1658/2014, declárase a nulidade do Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) de Vigo do 2008. A partir dese momento mantéñense as determinacións do Plan Xeral de Ordenación Urbana aprobado definitivamente o 29/04/1993 e publicado no DOG 10/05/1993 e o Instrumento de Medidas de Provisionais de Ordenación do Concello de Vigo (IOP) aprobadas de forma definitiva o 24/07/19 e publicadas no DOG o 26/08/2019. Tendo en conta a normativa aplicable, resulta afectado:

- Solo urbano non consolidado (UE/II-05 Industrial)
- Solo urbano non consolidado
- Solo urbano non consolidado (viario)
- Solo urbano non consolidado (Ordenanza 3.1 C)
- Solo urbano non consolidado (canalización Río Lagares)
- Solo urbano consolidado (Ordenanza 2.2 D)
- Solo urbano consolidado (Ordenanza 12 – Grao 3º)

Segundo a disposición transitoria primeira da Lai 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia, *"El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley y no adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a la misma, conforme a las siguientes reglas:*

a) Al suelo urbano que reúna las condiciones establecidas en el artículo 17.a) de la presente ley, se le aplicará lo dispuesto en la misma para el suelo urbano consolidado.

Al suelo urbano que reúna las condiciones establecidas en el artículo 17.b) de la presente ley, se le aplicará lo dispuesto en la misma para el suelo urbano no consolidado.

b) Al suelo urbanizable delimitado, se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo urbanizable.

Al suelo urbanizable no delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico, se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo rústico.

No obstante lo anterior, al suelo urbanizable delimitado, no delimitado, apto para urbanizar



o rústico apto para el desarrollo urbanístico con planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de la presente ley, se le aplicará el régimen del suelo urbanizable previsto en la misma.

Asimismo, al suelo urbanizable delimitado, no delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de la presente ley, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo.

c) Al suelo incluido en el ámbito de los núcleos rurales o en las delimitaciones de suelo no urbanizable de núcleo rural, en sus áreas de influencia o tolerancia, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo, salvo en lo que se refiere a las edificaciones tradicionales existentes, a las cuales será de aplicación lo previsto en el artículo 40 de la presente ley.

d) Al suelo no urbanizable o suelo rústico, se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo rústico”.

2.3 PARCELAS AFECTADAS

Na seguinte táboa relaciónanse as parcelas afectadas pola execución do proxecto de expropiación e a superficie afectada en cada parcela (redondeada á unidade).

FINCA	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	SUPERFICIE AFECTADA (m ²)	
			OCUPACIÓN TEMPORAL	SERVIDUME
1	0227942NG2702N0001TQ	587	155	155
2	0227941NG2702N0001LQ	587		290
3	0227999NG2702N0001GQ	959	119	369
4	0227998NG2702N0001YQ	463	63	11
5	0227991NG2702N0001SQ	600	120	
6	0227990NG2702N0001EQ	645	143	
7	0227992NG2702N0001ZQ	727	32	
8	0227987NG2702N0001EQ	2.126	8	

2.4 USOS, VEXETACIÓN E EDIFICACIÓNS EXISTENTES

Dentro do ámbito afectado as fincas son destinadas a diferentes usos como horta, aparcamentos, e distintos aproveitamentos forestais como eucalipto, pino e frondosas.

En canto ás construcións que se ven afectadas, non existe ningunha edificación pero si peches.



3. MARCO NORMATIVO

A valoración dos terreos a obter por expropiación, levárase a cabo de acordo co establecido no Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro polo que se aprobou o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana (TRLRU) e no Real Decreto 1492/2011, de 24 de outubro, polo que se aproba o Regulamento de valoracións da Lei do Solo (RVLS). A continuación, reproducése a disposición transitoria terceira desta Lei.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCEIRA. VALORACIÓNS

1. Las reglas de valoración contenidas en esta ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

2. Se exceptúan de la aplicación de las reglas de valoración previstas en esta ley, exclusivamente los terrenos en los que, a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, concurren de forma cumulativa las tres circunstancias siguientes:

a) Que formasen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento hubiera establecido las condiciones para su desarrollo.

b) Que existiese una previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento, o en la legislación de ordenación territorial y urbanística.

c) Que en el momento a que deba entenderse referida la valoración, no hubieran vencido los plazos para dicha ejecución o, si hubiesen vencido, fuese por causa imputable a la Administración o a terceros.

Dichos terrenos se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo.

3.1 SITUACIÓN URBANÍSTICA DO SOLO A VALORAR

Como xa se indicou no apartado 2.2 do proxecto, no presente suposto non resulta afectado solo urbanizable, polo que xa non se cumpre o suposto de excepción previsto na disposición transitoria terceira do TRLRU, polo que se aplicarán os criterios xerais de valoración contidos no mesmo, e no resto de normativa aplicable aos efectos. O solo urbano non consoolidado afectado, aínda que está incluído nun ámbito pendente de desenvolvemento (unidade de execución) non reúne as condicións previstas na referida Disposición Transitoria terceira.



3.2 SITUACIÓN BÁSICA DO SOLO A VALORAR

Segundo o disposto no artigo 21 do TRLSRU:

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

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

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

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

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.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

No presente caso, o solo afectado está clasificado como solo urbano no consolidado e encóntrase na situación básica de rural e solo urbano consolidado que se encontra na situación básica de urbanizado.



3.3 RELACIÓN DE NORMATIVA DE VALORACIÓN APLICABLE

A continuación, especificase a normativa aplicable en materia de valoración.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana (TRLRU)
- Real Decreto 1492/2011, do 24 de outubro, polo que se aproba o Regulamento de valoracións da Lei de Solo (RVLS)
- Lei de Expropiación Forzosa, do 16 de decembro de 1954 (LEF)
- Decreto do 26 de abril de 1957, polo que se aproba o Regulamento da Lei de Expropiación Forzosa (REF)
- Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG)
- Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da lei 2/2016, do solo de Galicia (RLSG)
- Real Decreto 1020/1993, do 25 de xuño, polo que se aproban as Normas Técnicas de Valoración e o Cadro Marco de Valores do solo e das construcións para determinar o valor catastral dos bens inmoables de natureza urbana
- Orde ECO/805/2003, do 27 de marzo, sobre normas de valoración de bens inmoables e de determinados dereitos para certas finalidades financeiras
- Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia

3.3.1 ART. 34 REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015 (TRLRU). ÁMBITO DO RÉXIME DE VALORACIÓNS

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.

3.3.2 ART. 35 REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015 (TRLRU). CRITERIOS XERAIS PARA A VALORACIÓN DE INMOBLES

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasaré en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.



Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

3.3.3 ART. 36 REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015 (TRLRUR). VALORACIÓN NO SOLO RURAL

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

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

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las



subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

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

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

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

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

3.3.4 ART. 7 REAL DECRETO 1492/2011 (RVLS). VALORACIÓN EN SITUACIÓN DE SOLO RURAL

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

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

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

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

4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rural, cuando deban valorarse con independencia del mismo, se tasarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de este Reglamento. Para valorar las plantaciones y sembrados preexistentes a que alude el artículo 45 de la Ley de Expropiación Forzosa se estará a lo dispuesto en el artículo 26 del Reglamento para la aplicación de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, sobre seguros agrarios combinados, aprobado por Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, y la Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo, por la que se aprueba la Norma general de peritación de los daños ocasionados sobre producciones agrícolas.



5. En ninguno de los casos previstos en este artículo, podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún efectivamente realizados.

3.3.5 ART. 8 REAL DECRETO 1492/2011 (RVLS). RENDA REAL E RENDA POTENCIAL

1. Se entenderá por *renda real*, aquella que corresponda a la explotación del suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de la valoración, ya sea la existente, debidamente acreditada, o la atribuible de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados sobre la base de datos estadísticamente significativos.

2. Se entenderá por *renda potencial*, aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Para la identificación de tales usos y actividades deberán considerarse como referentes estadísticamente significativos la existencia y viabilidad de los mismos en su ámbito territorial o, en su defecto, justificarse sobre la base de un estudio económico de viabilidad de la explotación y acreditar la obtención de los títulos habilitantes necesarios para su implantación de acuerdo con la legislación aplicable.

3.3.6 ART. 10 REAL DECRETO 1492/2011 (RVLS). CLASES DE EXPLOTACIONES RURAIS

Se considerarán explotaciones en suelo rural a efectos de este Reglamento las siguientes clases:

1. Las explotaciones agropecuarias y forestales, cuya actividad comprenda la utilización del suelo rural bien para el cultivo, tanto en secano como en regadío, o el aprovechamiento ganadero o cinegético de prados y pastizales o de cotos de caza en régimen extensivo, bien para la extracción de masa forestal de los bosques naturales e implantados, con destino a la obtención de madera, corcho, celulosa o dendroenergía, o para la generación de rentas por el uso sostenible de bosques y la percepción de ingresos por las aportaciones medioambientales a la sociedad.

2. Las explotaciones extractivas, cuya actividad comprenda la extracción del suelo y subsuelo de minerales, agua, materiales destinados a la construcción, gas, petróleo y otros recursos geológicos y mineros limitados.

3. Las explotaciones comerciales, industriales, de servicios y otras, cuya actividad requiera instalaciones para su desarrollo que, no estando comprendidas en los apartados 1 y 2 del presente artículo, se destinen, entre otras, a alguna de las siguientes finalidades:

a) Intensificar la producción agropecuaria, forestal o minera, entre las que se encontrarían granjas, invernaderos, piscifactorías, viveros, y otras actividades análogas.

b) Añadir valor a la producción agropecuaria, forestal o minera, como pudieran ser las instalaciones de enriquecimiento mineral, los centros logísticos de carga, mataderos, aserraderos,

centrales hortofrutícolas, plantas agroenergéticas y dendroenergéticas, y otras actividades análogas.

c) Generar energía en tiempo real, como las instalaciones de parques solares y eólicos, y otras análogas.

d) Establecer infraestructuras para la docencia, investigación y ocio, relacionadas con el medio rural, por ejemplo, escuelas taller, centros de investigación, campos de golf, estaciones de esquí, campings, turismo rural, cotos intensivos, campo de tiro, hipódromos, canódromos y otras análogas.

3.3.7 ART. 11 REAL DECRETO 1492/2011 (RVLS). CRITERIOS XERAIS DE CAPITALIZACIÓN DA RENDA DA EXPLOTACIÓN

En la capitalización de la renta real o potencial de la explotación en suelo rural se deberá considerar en todo caso un escenario ilimitado que contemple la permanencia del suelo rural. Atendiendo a las diferentes clases de explotaciones, carácter cíclico de las mismas y en atención a la naturaleza de determinados recursos que se puedan establecer, se procederá a dividir una duración ilimitada en un número determinado de duraciones limitadas como se prevé en los artículos 13, 14 y 15 de este Reglamento. La capitalización de la renta real o potencial de la explotación se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Con carácter general, para la capitalización de la renta de la explotación se utilizará la siguiente expresión:

$$V = \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r)^n} = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R_1, R_2, \dots, R_n = Renta anual de la explotación desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros.

r = Tipo de capitalización.

i = Índice de suma

n = Número de años, siendo $n \rightarrow \infty$.

b) Cuando se considere una renta de la explotación, R , constante a lo largo del tiempo, la expresión del apartado anterior se transformará en:

$$V = \frac{R}{r}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R = Renta anual constante de la explotación, en euros.

r = Tipo de capitalización.



3.3.8 ART. 12 REAL DECRETO 1492/2011 (RVLS). TIPOS DE CAPITALIZACIÓN

1. Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:

a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r_1 , se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.

3.3.9 DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉTIMA (TRLRUR). REGLAS PARA A CAPITALIZACIÓN DE RENDAS EN SOLO RURAL

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

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

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

3.3.10 ART. 17 REAL DECRETO 1492/2011 (RVLS). FACTOR DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN

1. La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V \cdot F_l$$

Donde:

V_f= Valor final del suelo, en euros.

V= Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

F_l= Factor global de localización.

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

a) Por accesibilidad a núcleos de población, u_1 .

b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u_2 .

c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u_3 .

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

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



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

Donde:

P_1 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P_2 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u_2 , se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

Donde:

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

5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u_3 , que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$$

Donde:

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

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

A los efectos de la aplicación del factor corrector u_3 , se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

El coeficiente de ponderación, p , deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.

El coeficiente de ponderación, t , se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor.



Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.

3.3.11 ART. 37 REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015 (TRLRUR). VALORACIÓN NO SOLO URBANIZADO

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, 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.

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

3.3.12 ART. 19 REAL DECRETO 1492/2011 (RVLRS). VALORACIÓN EN SITUACIÓN DE SOLO URBANIZADO

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.

2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.

3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.



4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.

5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

3.3.13 ART. 20 REAL DECRETO 1492/2011 (RVLS). DETERMINACIÓN DO USO E EDIFICABILIDADE DE REFERENCIA DO SOLO URBANIZADO NON EDIFICADO A EFECTOS DE VALORACIÓN

1. 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.

2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.

3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

3.3.14 ART. 22 REAL DECRETO 1492/2011 (RVLS). VALORACIÓN EN SITUACIÓN DE SOLO URBANIZADO NON EDIFICADO

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

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

Siendo:

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

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

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

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

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

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 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.

V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1



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

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

3.3.15 ART. 23 REAL DECRETO 1492/2011 (RVLS). VALORACIÓN EN SITUACIÓN DE SOLO URBANIZADO EDIFICADO O EN CURSO DE EDIFICACIÓN

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 según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.

b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.



3.3.16 ART. 24 REAL DECRETO 1492/2011 (RVLS). TAXACIÓN CONXUNTA DO SOLO E A EDIFICACIÓN POLO MÉTODO DE COMPARACIÓN

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.*
- b) Uso.*
- c) Configuración geométrica de la parcela.*
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.*
- e) Superficie.*
- f) Antigüedad y estado de conservación.*
- g) Calidad de la edificación.*
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.*
- i) Fecha de toma de datos del comparable.*

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:



$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente β , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.

3.4 TAXACIÓN CONJUNTA

3.4.1 ART. 118 LEI 2/2016 (LSG). TAXACIÓN CONJUNTA: TRAMITACIÓN, APROBACIÓN E EFECTOS

1. En los supuestos del procedimiento de tasación conjunta, el expediente contendrá los siguientes documentos:

a) Delimitación del ámbito territorial, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y lindes, con descripción de bienes y derechos afectados y relación de las personas titulares.

b) Fijación de precios, con valoración razonada del suelo, según su calificación urbanística.



c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las cuales se contendrá no solo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

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

3. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el «Diario Oficial de Galicia» y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.

4. Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a aquellas personas que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, a contar a partir de la fecha de notificación.

5. Cuando el órgano expropiante no sea el municipio, se oirá a éste por igual plazo de un mes. El periodo de audiencia a la administración municipal podrá coincidir en todo o en parte con el de las personas interesadas.

6. Emitido informe sobre las alegaciones, se someterá el expediente a la aprobación del órgano municipal o autonómico que sea competente. Se entiende que el órgano autonómico competente será la persona titular de la consejería expropiante.

7. La resolución aprobatoria del expediente se notificará a las personas interesadas titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoseles un plazo de veinte días, durante el cual podrán manifestar por escrito ante el órgano expropiante su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

En tal caso, se dará traslado del expediente y de la hoja de aprecio impugnada al Jurado de Expropiación de Galicia, a efectos de fijar el justiprecio, que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación vigente.

8. Si las personas interesadas no formularan oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

9. Los errores no denunciados y justificados en el plazo señalado en el apartado 2 de este artículo no darán lugar a la nulidad o reposición de actuaciones, sin perjuicio de que las personas interesadas conserven su derecho a ser indemnizadas en la forma que corresponda.

10. El acuerdo de aprobación definitiva del expediente de tasación conjunta implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.



11. El pago o depósito del importe de la valoración establecida surtirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de expropiación forzosa, sin perjuicio de que continúe la tramitación del procedimiento para la definitiva fijación del justiprecio.

3.5 PREMIO DE AFECCIÓN

3.5.1 ART. 47 (LEF)

En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5 por 100 como premio de afección.

3.5.2 ART. 47 (RLEF)

El cinco por ciento del premio de afección se incluirá siempre como última partida de las hojas de aprecio de los propietarios y de la Administración o de la valoración practicada por el Jurado, y se calculará exclusivamente sobre el importe final del justiprecio de los bienes o derechos expropiables, sin que proceda, por tanto, su abono sobre las indemnizaciones complementarias señaladas en otros artículos de la Ley a favor de titulares de derechos posiblemente distintos del propietario, con la sola excepción de las indemnizaciones debidas a los arrendatarios en caso de privación definitiva para los mismos del uso y disfrute de los bienes o derechos arrendados, en cuya hipótesis sus indemnizaciones se incrementarán también en el precio de afección.

Los propietarios carecerán, en cambio, de derecho al premio de afección cuando por la naturaleza de la expropiación conservan el uso y disfrute de los bienes o derechos expropiados.

4. DETERMINACIÓN DO PREZO XUSTO EXPROPIATORIO

A presente valoración ten por obxecto determinar o xusto prezo, o valor das fincas e outros bens e dereitos que, a efectos de expropiación, quedan incorporados ó ámbito de actuación previsto.

4.1. VALOR UNITARIO DO SOLO

4.1.1 Solo rural. Método de valoración: capitalización de rendas

Segundo o prescrito no artigo 36 do TRLSRU, o solo afectado que se encontra na situación de rural, valórase polo método de capitalización de rendas reais ou potenciais.

4.1.2 Desenvolvemento do método de capitalización de rendas

Para obter o valor de 1 ha de solo, realizárase a capitalización da renda potencial en explotacións agropecuarias e forestais, tal e como establece o artigo 10 RVLS, e considerando como cultivos potenciais os probables implantados na zona.

Considéranse as partidas de ingresos e gastos que interveñen no ciclo produtivo tipo elixido e tendo en conta os tempos de produción asignados, distinguindo as fincas con destino forestal ou agrícola considerado.





INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO



O artigo 12 RVLS dispón que como tipo de capitalización aplicable con carácter xeral, r_1 , utilizarase o establecido no apartado 1 da Disposición adicional sétima do TRLSRU. Este tipo de capitalización, segundo as referencias publicadas polo Banco de España a que se refire a mencionada Disposición Adicional 7ª, é de 2,6833333%.

1.2 ESPAÑA. INDICADORES FINANCIEROS. SERIES DIARIAS

8-Enero-2024 08:39:27

	Datos anuales (mes de diciembre)			Datos mensuales (media de datos diarios)							Datos semanales		Datos diarios						
	2021	2022	2023	Ago 23	Sep 23	Oct 23	Nov 23	Dic 23	Ene 24	Semana del 29-Dic-23	Semana del 5-Ene-24	28-Dic-23	29-Dic-23	1-Ene-24	2-Ene-24	3-Ene-24	4-Ene-24	5-Ene-24	
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)																			
Rentabilidad letras a 12 meses	-0,59	2,47	3,26	3,63	3,74	3,80	3,59	3,26	...	3,17	...	3,20	3,12	...	...	...	...	...
Rentabilidad bonos a 3 años	-0,46	2,53	2,77	3,32	3,44	3,48	3,29	2,77	2,63	2,50	2,63	2,49	2,49	...	2,59	2,60	2,62	2,71	
Rentabilidad bonos a 5 años	-0,18	2,70	2,78	3,26	3,37	3,49	3,25	2,78	2,64	2,52	2,64	2,52	2,49	...	2,65	2,63	2,59	2,68	
Rentabilidad obligaciones a 10 años	0,41	3,11	3,14	3,59	3,72	3,95	3,66	3,14	3,05	2,88	3,05	2,85	2,88	...	3,02	3,03	3,05	3,11	
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años	11,08	19,47	13,88	12,21	12,10	9,40	9,33	9,64	9,73	9,53	9,73	9,50	9,65	...	9,59	9,58	9,87	9,90	
Rentabilidad obligaciones a 15 años	0,59	3,47	3,62	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Rentabilidad obligaciones a 30 años (a)	1,24	2,79	4,02	4,10	4,28	4,60	4,28	3,75	3,69	3,51	3,69	3,47	3,54	...	3,61	3,70	3,72	3,75	
Rentabilidad acumulada Deuda Pública	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REUTERS)																			
España	0,74	1,04	0,98	1,05	1,06	1,11	1,02	0,98	0,98	0,94	0,98	0,95	0,95	...	0,97	0,98	0,99	0,99	
Reino Unido	1,15	1,29	1,71	1,97	1,75	1,75	1,66	1,71	1,64	1,57	1,64	1,60	1,55	...	1,62	1,64	1,64	1,66	
Estados Unidos	1,78	1,57	1,97	1,63	1,71	2,02	1,93	1,97	1,92	1,94	1,92	1,93	1,91	...	1,91	1,97	1,91	1,88	
Tipo de interés a 10 años del bono alemán	-0,31	2,08	2,13	2,57	2,66	2,83	2,60	2,13	2,10	1,95	2,10	1,93	2,03	...	2,10	2,06	2,12	2,14	
Expectativas de tipos de interés Futuros bono 10 años primer vencimiento																			
...	
Mercado de renta fija privada en euros Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo																			
3 meses	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
12 meses	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
3 años	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
10 años	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

A valoración final do solo obtida incrementouse tendo en conta o factor de localización, aplicado de acordo cos criterios previstos no artigo 17 RVLS. Do produto dos tres factores que interveñen no cálculo do factor de localización resulta un coeficiente de 2,043799641, que se aplicará sobre o valor do solo.

FACTOR LOCALIZACIÓN	2,043799641
U_1	1,298607
U_2	1,57384
U_3	1

DESTINO CONSIDERADO:

INGRESOS				
ANO	CULTIVO	PRODUCCIÓN (kg/ha)	PREZO (€/kg)	TOTAL (€/ha)
1	LEITUGA	155.000,00	0,1205	18.677,50
1	XUDÍA	10.000,00	1,2810	12.810,00
TOTAL INGRESOS				31.487,50





GASTOS	
ACTIVIDADE	CUSTO (€/ha)
PREPARACIÓN TERREO	13.399,95
REGA	107,42
CONSERVACIÓN E MANTEMENTO	133,86
ADQUISICIÓN RAMAIS	4.639,50
ENCALADO E INSECTICIDA	387,30
TRATAMENTO FITOSANITARIOS	317,97
ACONDICIONAMENTO TERREO	818,28
PLANTACIÓN	2.034,86
ARRINQUE E NOVA PLANTACIÓN	2.541,70
ARRINQUE E NOVA PLANTACIÓN	2.541,70
ARRINQUE E NOVA PLANTACIÓN	2.541,70
ABONADO	175,38
COLLEITA	6.463,50
FERTILIZANES	941,82
TRATAMENTO FITOSANITARIOS	638,47
ACONDICIONAMENTO TERREO	5.277,31
PLANTACIÓN	1.866,05
COLLEITA	5.474,61
PREPARACIÓN TERRENO	175,85
TOTAL GASTOS	50.477,23

RENDA				
ANO	INGRESOS (€/ha)	GASTOS (€/ha)	RENDA ANUAL (€/ha)	RENDA ACTUALI- ZADA AO INICIO DO CICLO (€/ha)
1	31.487,50	50.477,23	-18.989,73	-18.494,09
2	31.487,50	27.160,47	4.327,03	4.104,10
3	31.487,50	27.160,47	4.327,03	3.996,98
4	31.487,50	27.160,47	4.327,03	3.892,66
5	31.487,50	32.437,78	-950,28	-832,57
6	31.487,50	27.160,47	4.327,03	3.692,11
7	31.487,50	27.160,47	4.327,03	3.595,75
8	31.487,50	27.160,47	4.327,03	3.501,89
9	31.487,50	37.077,28	-5.589,78	-4.405,77
10	31.487,50	27.160,47	4.327,03	3.321,48
11	31.487,50	27.160,47	4.327,03	3.234,79
12	31.487,50	27.160,47	4.327,03	3.150,36
13	31.487,50	32.437,78	-950,28	-673,81
14	31.487,50	27.160,47	4.327,03	2.988,05
15	31.487,50	27.160,47	4.327,03	2.910,06
16	31.487,50	27.160,47	4.327,03	2.834,11
TOTAL...				16.816,09

Renda actualizada (€/ha) = renda anual / (1+tipo real)^ano

TAXA DE CAPITALIZACIÓN	
TIPO NOMINAL	2,68
FACTOR CORRECTOR	1
INFLACIÓN	1
TAXA CORRIXIDA	0,0268

Capitalización de rendas anuais (€/ha)	48.739,08
Valor base do solo (€/m²)	4,873908444
Factor localización	1,991843781
Valor unitario do solo (€/m²)	9,708064222

Capitalización de rendas anuais (€/ha) = suma de rendas actualizadas / $(1 - (1/(1 + \text{tipo real})^{\text{duración ciclo}}))$

Resulta un valor unitario de solo de 9,71 €/m².

4.1.3 Solo urbanizado. Método de valoración: residual estático

Segundo o prescrito no artigo 37 do TRLSRU, o solo afectado que se encontra na situación de urbanizado, e que non está edificado, ou no que a edificación existente ou en curso de execución é ilegal ou se encontra en situación de ruína física, valórase polo método residual estático.

4.1.4 Desenvolvemento do método residual estático

Realizado estudio de mercado de produto inmobiliario final para os diferentes usos, obtense un valor en venda de 1.057,37 €/m² de naves de fabricación en planta.

O estudo realízase tendo en conta a oferta de venda do devandito produto en inmobiliarias, ao non poder ter acceso a datos de transaccións reais.

Os valores obtidos homoxeneizáronse aplicando coeficientes correctores, en función da situación, estado e calidades de edificación dos inmobles.



Testemuña	Valor venda (€)	Superficie (m ²)	Valor (€/m ²)	Fonte
1	1.800.000	1.683	1.069,52	Idealista
2	2.400.000	2.121	1.131,54	Idealista
3	1.500.000	1.300	1.153,85	Fotocasa
4	2.400.000	2.121	1.131,54	Fotocasa
5	230.679	191	1.207,74	Milanuncios
6	390.000	600	650,00	Idealista

Pártese dun valor de dito coeficiente K de 1,40.

O valor da construción fíxose partindo do Módulo Básico da Construción, considerando un valor de 650 €/m² a 1/1/2008. A día de hoxe, resulta un valor da construción actualizado de 898,95 €/m² (38,30 % de variación do IPC). A este valor aplicaráselle os coeficientes correctores da edificación previstos no Real Decreto de 25 de xuño, polo que se aproban as normas técnicas de valoración e o cadro de valores do solo e das construcións para determinar o valor catastral de inmobles de natureza urbana. Fíxase o coeficiente do valor de 0,60 para o uso industrial de fabricación en planta, nunha categoría media (4). Obtense un valor de construción industrial de fabricación en planta de 539,37 €/m².

$$VRS = V_v / K - V_c$$

$$VRS = 215,89 \text{ €/m}^2 \text{ (uso industrial)}$$

Para determinar o valor unitario hai que ter en conta a edificabilidade obtida no ámbito espacial homoxéneo, resultando neste caso unha edificabilidade aplicable de 1 m²/m².

Aplicada a edificabilidade prevista no IOP ao valor residual do solo, obtense un valor unitario do solo de 215,89 €/m².

4.1.5 Solo urbanizado edificado. Método de valoración: comparación

Realizado estudo de mercado de parcelas edificables de núcleo rural, nas mesmas condicións, non se atopan suficientes testemuñas que teñan carácter representativo. En todo caso, resultan valores similares ao obtido polo método residual.

Aos efectos de homoxeneizar o valor do solo urbanizado tendo en conta as construcións existentes, terase en conta o valor destas obtido polo método de reposición neto, considerando a súa antigüidade e estado de conservación.

4.2. VALORACIÓN DOUTROS BENS E DEREITOS

4.2.1. Valoración de edificacións

Dentro da delimitación do ámbito non existen edificacións afectadas.



4.2.2. Valoración doutros bens e indemnizacións

Os bens e dereitos afectados diferentes de solo, no solo rural calcularanse de xeito independente, ben polo seu valor de reposición ou por algún dos métodos aplicables segundo a lexislación en materia de valoracións. As construcións, peches, e plantacións, calcularase polo método de reposición. Terase en conta o valor de reposición neto, en consideración á súa antigüidade e estado de conservación.

As especies forestais considéranse como un investimento económico aos efectos da súa valoración. Deste xeito, considéranse os fluxos de caixa ata aquenda de corta estimada. Tómanse os gastos e plantación e mantemento como saídas e os ingresos que se producen nas cortas de clareo e final como entradas. A expropiación ocasiona a corta prematura da plantación e consecuentemente a finalización do investimento. O valor que debe percibir o expropiado son os fluxos de caixa producidos dende a plantación ata esta corta prematura, actualizados coa taxa interna de rendemento do investimento. Este valor así calculado inclúe tanto o valor da madeira en pé como a indemnización por corta anticipada. Se as árbores teñen máis idade que a quenda da corta estimada, valórase a madeira en pé.

A superficie de servidume terá un ancho variable que irá dende os 7 m aos 11 m, incluído o ámbito do colector xa existente. Valórase como unha porcentaxe (80%) do valor do solo, atendendo aos criterios dos xurados e dos tribunais.

A ocupación temporal ocupará un ancho de 3 m a 4 m e valórase como unha porcentaxe (10%) do valor do solo.

Os valores que resultan reflíctense nas correspondentes follas de xusto prezo.

4.3. LISTADO DE CONCEPTOS E VALORES

Xúntase táboa cos valores dos bens afectados que resultan segundo o indicado anteriormente.

DESCRIPCIÓN	VALOR (€/ud)
M2 OCUPACIÓN TEMPORAL S. URBANO NON CONSOLIDADO (UE/II-05 INDUSTRIAL)	0,97
M2 OCUPACIÓN TEMPORAL S. URBANO NON CONSOLIDADO	0,97
M2 OCUPACIÓN TEMPORAL S. URBANO CONSOLIDADO (ORDENANZA 2.2 D)	21,59
M2 OCUPACIÓN TEMPORAL S. URBANO CONSOLIDADO (ORDENANZA 12 – GRADO 3º)	21,59
M2 SERVIDUME S. URBANO NON CONSOLIDADO (UE/II-05 INDUSTRIAL)	7,77
M2 SERVIDUME S. URBANO NON CONSOLIDADO	7,77
M2 SERVIDUME S. URBANO NON CONSOLIDADO (VIARIO)	7,77
M2 SERVIDUME S. URBANO NON CONSOLIDADO (ORDENANZA 3.1 C)	7,77
M2 SERVIDUME S. URBANO NON CONSOLIDADO (CANALIZACIÓN RÍO LAGARES)	7,77
M2 ARBOREDO MIXTO	0,85
M2 MURO DE PERPIAÑO	203,00
M MALLA ELECTROSOLDADA	15,10
UD POSTE GRANITO (1,60 M)	37,00

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN (TAXACIÓN CONXUNTA) PARA A REPOSICIÓN DO COLECTOR EN SAN PAIO DE NAVIA. CONCELLO DE VIGO
ESTADO: Aprobación inicial





DESCRIPCIÓN	VALOR (€/ud)
UD TRASLADO PORTAL MALLA ELECTROSOLDADA E TUBOS DE FERRO (5X2 M)	450,00
UD COLUMNA GRANITO (3 M)	64,50
UD TRASLADO PORTAL CHAPA (1,70X2 M)	153,00
UD TRASLADO PORTAL DE REIXA METÁLICA (3X1,80 M)	243,00
M3 FORMIGÓN EN PORCHE	280,00
UD FRUTAL	58,00
M2 SOLEIRA DE FORMIGÓN	143,00
UD TRASLADO CONTADOR DE LUZ	75,00

5. VALOR GLOBAL DA ACTUACIÓN

O valor total do xusto prezo expropiatorio ascende á cantidade de TRINTA E CINCO MIL CENTO OITO EUROS CON SESENTA E CINCO CÉNTIMOS (35.108,65 €).

CONCEPTOS INDEMNIZATORIOS	€
VALOR OCUPACIÓN TEMPORAL	1.589,94
VALOR SERVIDUME	6.410,25
VALOR BENS	25.512,30
PREMIO DE AFECCIÓN (5 %)	1.596,16
TOTAL	35.108,65

A perito da administración

Beatriz Blanco Lois

(documento asinado electronicamente)

O representante da administración