

**Asunto: EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN.** Expropiación rogada de suelo destinado dotaciones del PGOU sito C/Ciudad de Barcelona 17

Este documento sustituye al proyecto de expropiación con CSV 5F525ZA27ZP2PFLYAAPCA3KGM, por existir en este último una errata en el valor del coeficiente K del cálculo del valor de repercusión, se ha indicado un valor de 1,50 cuando es 1,40. Los cálculos no se ven afectados ya que los mismos están realizados con un K 1,40.

### 1. Antecedentes.

- Con fecha 16/08/2024 D<sup>a</sup>. Concepción Ballester Ballester, presenta por la sede electrónica con número 2022-E-RC-63892, se presenta Dejar sin efecto el acuerdo de permuta de fecha 17 de marzo de 2006 y en su lugar, haciendo el uso de la figura de expropiación rogada, tramitar la expropiación de las fincas registrales 1800 y 117574.
- Con fecha 02/12/25 D<sup>a</sup>. Concepción Ballester Ballester, presentan por la sede electrónica con número 2022-E-RC-104268 , se presenta Certificado de dominio y cargas de las fincas registrales 1800 y 117574

### 2. Marco jurídico.

- Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954 (LEF).
- Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa. Decreto 26 de abril de 1957 (RLEF).
- Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre (RVLS).
- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLS).
- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell. Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territori, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP).









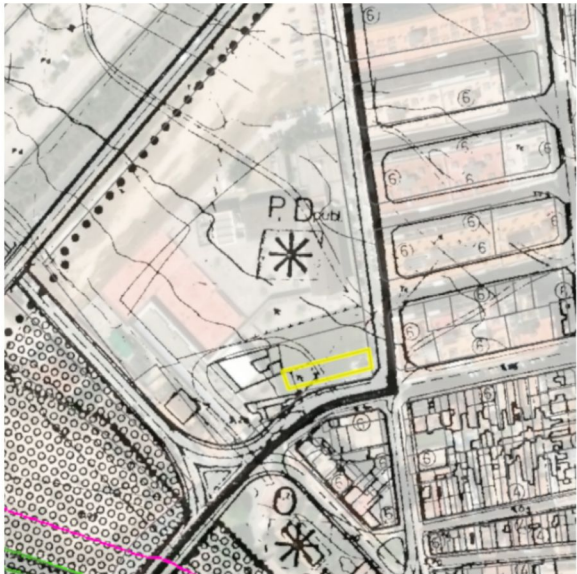


### 3. Análisis del bien a expropiar.

#### 3.1. Ubicación de los terrenos.

<p><b>Referencia catastral</b> 2962102YH0026S0001DD</p> <p><b>Dirección</b> CL CIUDAD DE BARCELONA , Nº-17</p> <p><b>Superficie</b> 322 m2</p>	
--	---

#### 3.2. Situación urbanística.

<p><b>Clasificación</b> Suelo urbano Casco Urbano Zona 2</p> <p><b>Calificación</b> Equipamiento Público: Docente, Parking</p> <ul style="list-style-type: none"><li> Equipamiento</li><li> Hotelero, Comercial</li><li> Industrial</li><li> Industrial-Comercial</li><li> Red Viaria</li><li> Residencial</li><li> Terciario</li><li> Zona Verde</li></ul>	
---	--



<b>Planeamiento vigente</b>	<b>PGOU TORREVIEJA</b> Aprobación definitiva 22 de diciembre de 1986
<b>Afecciones sectoriales</b>	<b>Afectación :</b> NO

### 3.3. Estructura de la propiedad según certificado de dominio y cargas aportado.

- a) **Finca registral.** Registro de la Propiedad de Torre Vieja 2. Finca 1800  
Código Registral 03052000011354
- b) **Titular.TITULARES FINCA 1800:**  
 Concepción Ballester Mulero (1/3)  
 Ricardo Andreu Ballester (1/6)  
 Siro Andreu Ballester (1/6)  
 Rosario Ballester Miralles (1/9)  
 Manuel Ballester Ballester (1/9 y 1/18 nuda propiedad)  
 Concepción Ballester Ballester (1/9 y 1/18 nuda propiedad)  
 Titulares finca 117574:  
 Concepción Ballester Mulero (1/3)  
 Ricardo Andreu Ballester (1/6)  
 Siro Andreu Ballester (1/6)  
 Rosario Ballester Miralles (1/9)  
 Concepción Ballester Ballester (1/9 y 1/18 nuda propiedad)  
 Manuel Miguel Ballester Ballester (1/9 y 1/18 nuda propiedad)

## 4. Justificación jurídica de la expropiación y regulación de su tramitación.

### 1.1. Regulación del régimen expropiatorio TRLOTUP.

- a) **Sí** procede la expropiación por cumplir con el supuesto recogido en el punto 1 del artículo 109 del TRLOTUP cuyo tenor literal es el siguiente: "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 expropiación se podrán repercutir sobre las y los propietarios de toda parcela edificables a la que la actuación dote de la condición de solar. "
- b) **Sí** procede la solicitud de expropiación por parte de los propietarios por cumplir los requisitos recogidos en el punto 1 del artículo 110 del TRLOTUP cuyo tenor literal es el siguiente "1. Cuando transcurran cinco años desde la entrada en vigor del plan sin que se lleve a efecto la expropiación de terrenos dotacionales que no



*hayan de ser objeto de cesión obligatoria, por no resultar posible la justa distribución de beneficios y cargas en el correspondiente ámbito de actuación, continuo o discontinuo, las personas propietarias podrán anunciar a la administración competente su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que debe llevarse a cabo por ministerio de la ley si transcurren otros dos años desde dicho anuncio. ”*

- c) **SÍ** procede la aplicación de la condición recogida en el apartado d), punto 3 del artículo 110 del TRLOTUP cuyo tenor literal es el siguiente “d) *A las personas propietarias de suelos dotacionales incluidos en un área de reparto, en suelo urbano o urbanizable. ”*
- d)
- e) **SÍ** está acreditado fehacientemente la titularidad del suelo en virtud punto 6 de artículo 110 del TRLOTUP cuyo tenor literal es el siguiente “6. *El ejercicio del derecho a instar la expropiación por ministerio de la ley, exige la acreditación fehaciente por parte de la persona solicitante de su condición de propietaria o causahabiente de los correspondientes terrenos dotacionales, así como de haber ostentado la condición de propietario o propietaria durante la totalidad de los plazos a que se refieren los apartados primero y segundo del presente artículo o de causahabiente desde la muerte de la persona propietaria, sin cuyo requisito no podrá valorarse el bien por el jurado provincial de expropiación forzosa. En el caso de producirse una transmisión onerosa de la propiedad durante el transcurso de los referidos plazos, se reiniciará el cómputo de los mismos para la nueva persona propietaria. Cuando la propiedad pertenezca en proindiviso a una o varias personas, podrán realizar la advertencia de justiprecio alguna de las personas copropietarias, si bien la presentación de la hoja de aprecio debe realizarse por la totalidad de las personas comuneras.”*
- f) **PROCEDE** que Intervención se manifieste si se debe aplicar el punto 8 del artículo 110 del TRLOTUP cuyo tenor literal es el siguiente 8. *Cuando se acredite que el ejercicio de la expropiación rogada compromete seriamente los principios de estabilidad presupuestaria, sostenibilidad financiera, de eficiencia en la asignación y la utilización de los recursos públicos o de responsabilidad, el ayuntamiento puede declarar motivadamente la imposibilidad material de cumplir lo que prevé este precepto en orden a la materialización de la expropiación de bienes y derechos por ministerio de la ley. Esta declaración, para ser eficaz, tiene que acordarse por el pleno del ayuntamiento, con audiencia previa de la persona interesada, y producirse antes de la resolución del jurado provincial de expropiación forzosa. La declaración comporta el derecho de la persona titular a percibir los intereses legales calculados de acuerdo con el justo precio aprobado de los terrenos afectados, hasta una efectiva adquisición en el plazo máximo de cinco años. .”*

#### 4.2. Tipo de expropiación.

La expropiación se tramitará con arreglo al procedimiento de la tasación conjunta.



#### 4.3. Documentación del expediente de expropiación.

La documentación necesaria del expediente de expropiación para la tramitación de la tasación conjunta debe ser la siguiente conforme al punto 1 del artículo 112 del TRLOTUP es la siguiente:

“

*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.*

“

#### 4.4. Procedimiento para la tramitación del proyecto de expropiación.

La tramitación del proyecto de expropiación por tasación conjunta está regulada por el artículo 112 del TRLOTUP y es la siguiente:

- *2. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de un mes para que las personas que puedan resultar interesadas formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.*
- *3. Los errores no denunciados y justificados en este momento, una vez aprobado el expediente expropiatorio, no darán lugar a su nulidad ni a la reposición de actuaciones, conservando, no obstante, las personas interesadas su derecho a ser indemnizados, cuando proceda.*
- *4. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.*
- *5. Las tasaciones se notificarán individualmente a quienes aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones o una valoración contradictoria en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.*
- *6. La administración expropiante finalizará el expediente de tasación conjunta mediante resolución motivada.*



- 7. Esta resolución legitimará la ocupación de los bienes o derechos afectados, previo pago o depósito del importe íntegro de la valoración establecida y producirá los efectos previstos la ley de Expropiación Forzosa.
- 8. Las personas interesadas podrán impugnar el justiprecio, a efectos de su determinación definitiva en vía administrativa, ante el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa. En este caso, la Administración dará traslado del expediente a este último.

## 5. Valoración.

### 5.1. Situación básica del suelo.

Los suelos a expropiar están en situación básica de suelo urbanizado en virtud al apartado a) punto 3 del artículo 21 de la TRLS:

“

*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.*

“

### 5.2. Régimen de valoración aplicable. Artículo 2 del RVLS.

El ámbito del régimen de valoración aplicable a los terrenos a expropiar se enmarca en el supuesto del apartado b), punto 1, artículo 34 del TRLS :

“

*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.*

“

### 5.3. Criterio general de valoración. Artículo 6 del RVLS.

El criterio de valoración que se debe aplicar por las características urbanísticas que presentan los terrenos a expropiar es el indicado en el punto 1 del artículo 37 del TRLS:

“

*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.

“

**5.4. Valoración del suelo en situación de suelo urbanizado no edificado. Artículo 22 del RVLS.**

a) La valoración en situación de suelo urbanizado en virtud del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo es la siguiente:

“

“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:

$$VS = \# Ei \times VRSi$$

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.

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

$$VRS = Vv / K - Vc$$

Siendo:

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

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



*K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:*

*a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizados 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 promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.*

*Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble. Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.*

”

- b) Valoración del suelo.
- Estudio de mercado.

Testigos	Superficie	Valor	
Calle Bilbao, Parque de Las Naciones	60,5	119.900,00 €	1.981,82 €/m2t
Calle Policarpo, Parque de Las Naciones	66	124.900,00 €	1.892,42 €/m2t
Calle La Paz, 14, ático	83,6	138.000,00 €	1.650,72 €/m2t
Calle Villa Madrid	204,6	270.000,00 €	1.319,65 €/m2t
<b>Promedio</b>	<b>103,675</b>		<b>1.711,15 €/m2t</b>
Valor repercusión mercado			
VV			<b>1.533.192,24</b>

\* Estudio de mercado realizado a fecha 26/01/2026 a partir de publicaciones en plataformas de inmobiliarias.

- **Vv. Valor de vivienda : 1.533.192,24 €**



- Cálculo del aprovechamiento subjetivo.

El PGOU no delimita áreas de reparto a efectos de gestión para la obtención de las cesiones.

La parcela objeto de la expropiación está calificada como zona verde pública desde la aprobación del PGOU de Torrevieja y a efectos de su valoración se debe calcular el aprovechamiento subjetivo aplicando la edificabilidad media del entorno a partir del número máximo de plantas 6 plantas (PB+4+ático), y el fondo máximo edificable (22 m).

- Aprovechamiento PB+3: <Aprov PB+3> m2t
- Aprovechamiento ático : 280 m2t
- **Aprovechamiento total :896 m2t**

- Cálculo de los costes de construcción.

- Los costes de construcción de la edificación se han calculado aplicando el módulo del IVE vigente desde 2025 y en función de la tipología edificatoria (entre medianeras), número de plantas ( $4 \leq n^{\circ}$  de plantas  $\leq 8$ ,  $n^{\circ}$  de viviendas ( $21 \leq n^{\circ}$  de viviendas  $\leq 80$ ), superficie útil de viviendas ( $46 \text{ m}^2 \leq S$  viviendas  $\leq 70 \text{ m}^2$ ) y acabados e instalaciones (Medio).

**Módulo básico de la construcción: 880 €/m2t**

- Los costes de urbanización se han calculado aplicando el módulo del urbanización del IVE de viales para una sección de 10m y con las siguientes dotaciones: red de alcantarillado, alumbrado público, red de baja y media tensión, abastecimiento de agua, semaforización, distribución de gas y telecomunicaciones. Dicho módulo se aplica para un longitud de fachada de 20m.

**Módulo básico de la urbanización: 1.263,72 €/m**

- A los costes de construcción y a los costes de urbanización hay que añadirles el beneficio industrial (7%) y los gastos generales (13%).

**VC. Valor de construcción : 946.176 €**



- El valor de repercusión del suelo, VRS, aplicando la fórmula especificada en el punto 2 del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones.
  - Fómual de aplicación  $VRS = Vv / K - Vc$
  - **K =1,40** por ser 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.
  - **VRS. Valor de repercusión del suelo. 462,61 €/m2s**
  - **VRS. Valor de repercusión del suelo. 166,25 €/m2t**

\* La valora

c) Valoración del suelo .

- La valoración del suelo aplicando el método el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones asciende a la cantidad de 148.961,32 €.
- El valor del premio de afección en virtud al artículo 47 de la Ley de Expropiaciones asciende a la cantidad de 7448,07 €.
- **VALORACIÓN TOTAL DE LA EXPROPIACIÓN : 156.409,38 €**

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE  
Arquitecta Municipal:  
ALICIA MARTÍN ÁLVAREZ

