



Colegio Oficial de  
Ingenieros Agrónomos de Levante

## FIRMAS ELECTRÓNICAS

Firma Colegiado

Firma Colegiado

Firma Colegiado

Firma Colegiado

Firma Colegio



Habilitación  
Profesional  
Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS

7/10  
2021

VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TOR1NMM56HK]





# INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS AFECTADOS EN LAS PARCELAS 2 Y 3 DEL POLÍGONO 28, SITUADAS EN LA PARTIDA “CEMENTERIO” DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VINARÒS (PROVINCIA DE CASTELLÓN)

Habilitación Profesional  
Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS

7/10  
2021

VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
/validación-agronomos.e-gestion.es [FVMF1TQR1NMM56HK]



## PETICIONARIO:

**AJUNTAMENT DE VINARÒS**

## EMPLAZAMIENTO:

**PDA. CEMENTERIO, POLÍGONO 28  
PARCELAS 2 Y 3  
12500 VINARÒS (CASTELLÓN)**

## DOCUMENTOS:

**INFORME  
ANEXOS  
FOTOGRAFÍAS  
PLANOS**

**FCO. JAVIER TORRES CAMOS**  
**INGENIERO AGRÓNOMO (COL. 4601461)**

**C/ ASTURIAS, 23  
12500 VINARÒS (CASTELLÓN)  
TEL. 964 402 462 - 616 667 822  
E-MAIL: [fjtorrescamos@coial.org](mailto:fjtorrescamos@coial.org)**

**Expte: 05/2021  
Abril 2021**

# MEMORIA

---

Habilitación  
Profesional  
Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS

7/10  
2021

VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TOR1NMM56HK]



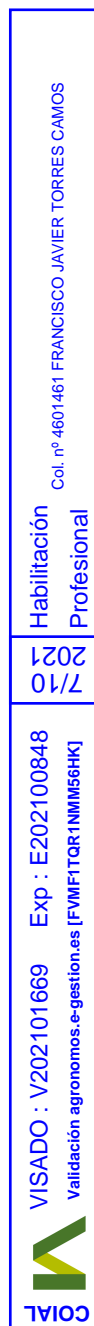
D. **FCO. JAVIER TORRES CAMÓS**, con D.N.I. nº 18.978.653-L, Ingeniero Agrónomo colegiado nº. 1.461 en el Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Levante, Delegación de Castellón, y domicilio profesional en 12500 VINARÒS (Castellón), C/ Asturias, nº 23, emite, según su leal saber y entender, el siguiente *“INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS AFECTADOS EN LAS PARCELAS 2 Y 3 DEL POLÍGONO 28, SITUADAS EN LA PARTIDA “CEMENTERIO” DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VINARÒS (PROVINCIA DE CASTELLÓN)”*

## **DECLARO**

Que el informe adjunto se ha realizado conforme a los requisitos previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil y, en concreto, a lo prescrito por el Art. 335 de la misma, de que el firmante, como perito, manifiesta bajo juramento de decir la verdad, que ha actuado y, en su caso, actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conoce las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliere su deber de perito.

### **1. OBJETO DEL INFORME.**

El **AJUNTAMENT DE VINARÒS**, con C.I.F. nº P-1213800-D, y domicilio social en 12500 VINARÒS (provincia de Castellón), PLAZA PARROQUIAL, Nº 12, encarga al técnico que suscribe la realización del siguiente informe técnico de estimación de precios unitarios de la tierra y bienes existentes en el conjunto de las parcelas 2 y 3 del polígono 28, partida Cementerio, del término municipal de Vinaròs (provincia de Castellón), a los efectos de establecer un valor de dichas fincas para una posible compra a sus actuales propietarios, transferencia de aprovechamiento y/o expropiación de las mismas (EXPEDIENTE: 1473/2021).



El informe encargado deberá incluir la estimación de los precios unitarios según tipología del suelo rústico afectado por el procedimiento de expropiación referido, de conformidad con lo previsto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana, y la tasación de cada una de las fincas relacionadas y sus anexos incorporados por accesión, que incluya su descripción detallada, las normas de valoración y criterios aplicados en esta. La valoración vendrá acompañada de planos y reportaje fotográfico.

## **2. CONSIDERACIONES PREVIAS.**

El Plan General vigente en Vinaròs (*Plan General de Ordenación Urbana de Vinaròs de 2001*, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en sesión de 25 de septiembre de 2001) califica los terrenos en los que se localizan las parcelas 2 y 3 del polígono 28 de Vinaròs como SUELO NO URBANIZABLE (S.N.U.), con la calificación de ZONA URBANÍSTICA DOTACIONAL SERVICIOS (CEMENTERIO) (Z.U.D.S.2). Asimismo, ambas parcelas están incluidas en el “ENTORNO DE PROTECCIÓN DE LA ERMITA DE SAN GREGORIO”.

Según el 2º TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 25 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VINARÒS 2001 PARA ADSCRIPCIÓN DE SUELOS CALIFICADOS COMO DOTACIONES PÚBLICAS A LOS SUELOS URBANIZABLES PENDIENTES DE DESARROLLO (aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en sesión de 5 de diciembre de 2014), los terrenos que ocupan las parcelas 2 y 3 del polígono 28 de Vinaròs quedan incluidos en la “FICHA 36” de ZONA DOTACIONAL “SERVICIOS CEMENTERIO”, con los parámetros urbanísticos que recoge la propia FICHA 36 como los establecidos en el Capítulo Decimosexto del Título Sexto del PGOU de 2001 de Vinaròs.

### 3. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS.

Las parcelas objeto del presente informe de valoración se corresponden con el conjunto de las PARCELAS 2 y 3 del POLÍGONO 28, situadas en la partida “Cementerio” del término municipal de Vinaròs (provincia de Castellón).

**Inventario ambiental.**

En las parcelas situadas en el entorno de las parcelas predomina el cultivo de cítricos, alternándose con cultivos de hortalizas y olivos.

La topología original del terreno es predominantemente llana. La cota se sitúa en torno a los 17 metros sobre el nivel del mar y la pendiente media en sentido NW – SE es del 1,25 %.

Esta configuración del terreno está actualmente muy alterada, dados los movimientos de tierra realizados en las propias parcelas, como por los acopios y extracciones realizadas, creando una alteración de la cota natural del terreno.

En lo referente a la vegetación natural, predominan las comunidades ruderales y viarias en los eriales y campos de cultivo, con intercalación escasa de especies propias del matorral termomediterráneo.

En términos generales, el ámbito de las parcelas está altamente alterado dada la proximidad al núcleo urbano de la población y a los usos actuales de las parcelas.

**Condiciones geográficas del terreno.**

El territorio sobre el que se sitúa el ámbito de esta valoración se caracteriza por una orografía prácticamente horizontal, si acaso con una pendiente muy suave, aproximadamente de un 3%, perpendicular a la línea de costa.

El entorno está ocupado mayoritariamente por cultivos de cítricos con riego localizado, alternando con plantaciones de olivos y cultivos hortícolas.

**Medio físico y natural**

El ámbito en el que se localiza las fincas objeto de tasación se encuentra en el borde exterior de la Plana de Vinaròs-Peñíscola, área meridional de una depresión litoral de mayor extensión que se extiende entre Alcanar y Peñíscola. Las superficies se desarrollan sobre materiales sueltos, predominando una combinación de cantos, gravas, arenas y arcillas.

De acuerdo con el Mapa Geocientífico de la Provincia de Castellón, el riesgo sísmico relativo en al ámbito provincial, es bajo en toda el área de actuación.

Los suelos son de capacidad agrológica elevada (tipo B) con principales limitaciones derivadas de su espesor efectivo (40–80 cm) y elevado índice de pedregosidad (20–40 %). El grado de erosión actual es muy bajo y el riesgo de erosión potencial moderado.

Las parcelas se encuentran en el subsistema acuífero de "Vinaròs - Peñíscola", incluido en el sistema acuífero "Javalambre - Maestrazgo". El subsistema presenta una recarga anual de 75 Hm<sup>3</sup>/año y una extracción anual por bombeos de 54 Hm<sup>3</sup> distribuidos en 7 Hm<sup>3</sup> para abastecimiento urbano y 47

Hm<sup>3</sup> para riegos, por lo que el subsistema en su conjunto presenta un índice bombeo/recarga de 0,72 no estando sobre explotado en la actualidad. La vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas es media en dicha zona.

La precipitación y temperatura media anuales son de 493,57 mm y 16,34 °C, respectivamente, correspondiendo el piso bioclimático al Mesomediterráneo inferior seco en el umbral con Termomediterráneo.

Los vientos dominantes proceden del cuadrante NE - NW seguidos de los vientos de levante. El porcentaje anual de días de calma se sitúa en el 13,8 % con frecuencias máximas entre noviembre y enero. Por tratarse de una zona litoral son de importancia las brisas marinas que soplan desde el mar a la tierra durante el día y en sentido inverso durante la noche. La Plana de Vinaròs - Peñíscola presenta una capacidad media de dispersión de contaminación atmosférica.

En el ámbito de estudio predominan las zonas cultivables, adaptación del terreno natural al cultivo del terreno mediante disposición de bancales, con sistemas tradicionales de riego a través de regueros, si bien actualmente se encuentran, mayoritariamente, adaptados al riego localizado.

□ **Situación y accesos**

El conjunto de las parcelas 2 y 3, colindantes entre sí, del polígono 28 de Vinaròs se localiza a unos 1,5 km. al Noroeste del centro urbano de la población de Vinaròs. Se localizan al Oeste de la Nacional 340.



Asimismo se localizan a unos 1,5 km. de la zona industrial de la Ctra. de Ulldecona (N-238), a 3,2 km del Polígono Parque Industrial Vinaròs, y a 2,2 km del Polígono Industrial “Capsades”, centros industriales y de servicio donde se localizan industrias hortofrutícolas y de transformación; a unos 1,4 km de la estación de ferrocarril de Vinaròs; a 1,0 km de la N-232 y a 700 m del enlace con la N-340; a unos 8,7 km de del peaje de Vinaròs de acceso a la Autopista AP-7; y a unos 2,3 km del puerto pesquero, comercial y deportivo de Vinaròs; distancias todas ellas utilizando vías de comunicación existentes y considerando el trayecto más favorable.



El acceso a las parcelas se realiza directamente desde el Caminàs de Sant Gregori (al que tienen fachada), accediéndose desde el núcleo urbano de la población directamente a través de la Prolongación Avda. María Auxiliadora, hasta alcanzar la Ermita de Sant Gregori, contigua a las parcelas.

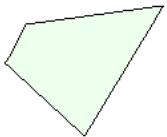
Las coordenadas UTM del centro de las mismas (ETRS89 HUSO 31N):

X: 285.040                      Y: 4.484.300



**Datos catastrales de la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda**

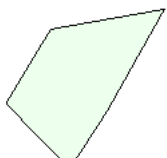
Se muestra a continuación, a título informativo, los principales datos catastrales de las parcelas 2 y 3 del polígono 28 de Vinaròs, objeto de valoración, según consulta en la Sede Electrónica del Catastro de la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	12138A028000020000RE  
Localización	Polígono 28 Parcela 2 EL CEMENTERIO. VINAROS (CASTELLÓN)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario


PARCELA CATASTRAL	
	Localización Polígono 28 Parcela 2 EL CEMENTERIO. VINAROS (CASTELLÓN)
	Superficie gráfica 1.385 m <sup>2</sup>

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	O- Olivos seco	00	1.385

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	12138A028000030000RS  
Localización	Polígono 28 Parcela 3 EL CEMENTERIO. VINAROS (CASTELLÓN)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CATASTRAL	
	Localización Polígono 28 Parcela 3 EL CEMENTERIO. VINAROS (CASTELLÓN)
	Superficie gráfica 4.899 m <sup>2</sup>

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	O- Olivos seco	00	4.899

**Habilitación Profesional**  
 Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS  
 7/10 2021  
**VISADO : V202101669 Exp : E202100848**  
 Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TOR1NMM56HK]  


**Usos actuales de las parcelas**

Tras reciente visita de inspección y tal como muestran las fotografías que se acompañan en las fichas de cada una de las parcelas que se incorporan como anexo al presente informe, las parcelas objeto del presente informe no poseen cultivo agrícola alguno.

En la actualidad se destinan a zona de acopio y tratamiento de tierras (áridos y tierra vegetal).

El cultivo predominante en la zona en la que se localizan las parcelas objeto del presente informe, situadas en el polígono 28 de Vinaròs, se corresponde con cultivos de cítricos y de hortalizas, en regadío.

**Superficie afectada de las parcelas**

La superficie afectada de cada una de las parcelas descritas es la que a continuación se indica, valores éstos obtenidos previo levantamiento topográfico:


- PARCELA 2 POLÍGONO 28 ..... 1.152,36 m<sup>2</sup>
- PARCELA 3 POLÍGONO 28 ..... 4.972,30 m<sup>2</sup>

En principio, el grado de afección de la expropiación en las parcelas pueda conlleva a su expropiación total, si procede; no obstante, el presente informe de valoración pretende el cálculo de valores unitarios de la tierra para cada una de las parcelas afectadas, a partir de los cuales y por parte de la Administración puedan obtenerse los valores absolutos a indemnizar para cada parcela.

Habilitación  
Profesional  
Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMÓS

7/10  
2021

VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TOR1NMM56HK]



**Clasificación urbanística del suelo**

Según el planeamiento vigente (*Plan General de Ordenación Urbana de Vinaròs de 2001*, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en sesión de 25 de septiembre de 2001), los terrenos ocupados por las fincas objeto de valoración se clasifican como **SUELO NO URBANIZABLE (S.N.U.)**, con la calificación de ZONA URBANÍSTICA DOTACIONAL SERVICIOS (CEMENTERIO) (Z.U.D.S.2). Asimismo, ambas parcelas están incluidas dentro del “ENTORNO DE PROTECCIÓN DE LA ERMITA DE SAN GREGORIO”.

Según el 2º TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 25 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VINARÒS 2001 PARA ADSCRIPCIÓN DE SUELOS CALIFICADOS COMO DOTACIONES PÚBLICAS A LOS SUELOS URBANIZABLES PENDIENTES DE DESARROLLO (aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en sesión de 5 de diciembre de 2014), los terrenos que ocupan las parcelas 2 y 3 del polígono 28 de Vinaròs quedan incluidos en la “FICHA 36” de ZONA DOTACIONAL “SERVICIOS CEMENTERIO”, con los parámetros urbanísticos que recoge la propia FICHA 36 como los establecidos en el Capítulo Decimosexto del Título Sexto del PGOU de 2001 de Vinaròs.

A efectos de valoración y según establece el artículo 21 “*Situaciones básicas del suelo*” del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, el suelo en el que se ubican las parcelas objeto de valoración se encuentra en la **situación de suelo rural**.

Habilitación  
Profesional  
Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS

7/10  
2021

VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TOR1NMM56HK]



#### 4. DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES Y CONCEPTOS A VALORAR.

El presente informe pretende obtener una estimación del valor de mercado de las parcelas 2 y 3 del polígono 28, situadas en la partida "Cementerio" del término municipal de Vinaròs (provincia de Castellón).

Para ello, los bienes y conceptos a valorar serán el propio valor del suelo, atendiendo al valor unitario que se obtenga para cada una de las tipologías de suelo consideradas, y las superficies objeto de valoración (compraventa y/o expropiación).

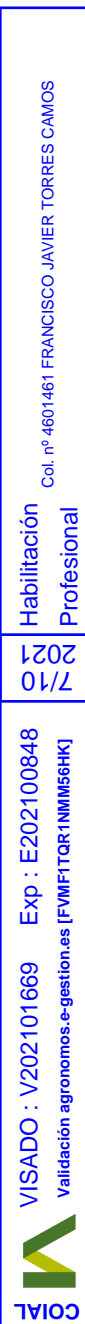
Asimismo, se considerarán aquellos otros bienes y derechos observados durante la visita de inspección realizada. Siendo éstos los siguientes, para cada una de las dos parcelas afectadas:

##### PARCELA 2 del POLÍGONO 28


- 54,33 ml de muro de cierre de mampostería, de 30 cm de espesor, enfoscado a una cara, rematado con cerca metálica de simple torsión de altura 1,50 metros con postes cada 3,00 metros, sobre zócalo de bloques huecos de hormigón de 20 cm de altura (linde Norte)
- Puerta metálica corredera de 5,00 metros de anchura (linde Oeste)

##### PARCELA 3 del POLÍGONO 28

- 74,88 ml de muro de cierre de mampostería, de 30 cm de espesor, enfoscado a una cara, rematado con cerca metálica de simple torsión de altura 1,50 metros con postes cada 3,00 metros, sobre zócalo de bloques huecos de hormigón de 20 cm de altura sin enlucir (linde Norte)



- Cerca metálica de simple torsión de altura 1,50 metros con postes cada 3,00 metros, sobre zócalo de bloques huecos de hormigón de altura 20 cm de altura, sin enlucir (linde Norte)

 COIAL	VISADO : V202101669    Exp : E202100848 Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TOR1NMM56HK]	7/10 2021	Habilitación Profesional Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS
--	---	--------------	--

## 5. METODOLOGÍA Y DATOS DE LA VALORACIÓN.

Para el cálculo y obtención de los precios unitarios de la tierra en la parcela objeto de valoración se estará a lo dispuesto en el **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** (BOE nº 261 de 31 de octubre de 2015).

### **Metodología de la valoración**

Para la **determinación de los valores unitarios del suelo**, la presente valoración se realizará adoptando el **MÉTODO ANALÍTICO O DE ACTUALIZACIÓN O DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS**, tal como establece el artículo 36 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, con las correcciones 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), y coeficiente de corrección del tipo de interés según la actividad de la explotación agraria (según establece el Anexo I del *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*).

Según establece el artículo 34 “Ámbito del régimen de valoraciones”. del RDL 7/2105, la presente valoración se rige por lo dispuesto en esta Ley al ser objeto de la misma:

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

Para la determinación del **valor de construcciones e instalaciones** se utilizará el **MÉTODO DEL COSTE DE REPOSICIÓN**, calculando su COSTE ACTUAL, teniendo en cuenta su uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad y estado de conservación, tal como establece Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (B.O.E. de 22 de julio 1993)

Al objeto de determinar las condiciones reales del inmueble que influyen en la valoración de la construcción, tales como la superficie, tipología constructiva, categoría, antigüedad y estado de conservación, se utilizan los datos que se recogen en la base de datos catastral, como registro oficial de carácter fiscal así como los de la declaración tributaria y su documentación anexa obrante en el expediente administrativo, así como de los resultados de la visita física al inmueble para comprobar las características del mismo.

Por lo que el valor de la construcción será:

$V_{\text{construcción}} = (\text{M.B.C.} \times \text{TIPOLOGIA} \times \text{CATEGORÍA} \times \text{ANTIGUEDAD} \times \text{ESTADO CONSERVACIÓN}) \times \text{SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN}$

siendo:

M.B.C. = Módulo Básico de la Construcción en euros/m<sup>2</sup> construido  
Superficie construcción en m<sup>2</sup> construidos


El MBC es el resultado de sumar al coste unitario de ejecución material de la obra, los gastos generales, el beneficio industrial del constructor, los honorarios profesionales y el importe de los tributos que gravan la construcción.



**Datos de la valoración**

Para la realización de la estimación del valor de las rentas potenciales de la parcela objeto de valoración (**método de capitalización de rentas**), se han tenido en cuenta las siguientes fuentes de información:

- Anuario de Estadística Agroalimentaria. Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino. Año 2007.
- Red Contable Agraria Nacional 2005. Resultados provisionales. Ministerio de Agricultura.
- Encuesta de Precios de la Tierra 2008. Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino. Secretaría General Técnica Subdirección General de Estadística. Septiembre 2009
- Precios de mercado más frecuentes de la tierra en la provincia de Castelló. Cuarto Trimestre de 2019. Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació. Generalitat Valenciana.
- Encuesta sobre superficies y rendimientos de cultivos del año 2002. Dirección General de Planificación Económica y Coordinación Institucional. Subdirección General de Estadísticas Agroalimentarias. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.
- Estudio comparativo de costes de producción en agricultura ecológica y convencional. Subdirección de Análisis Económico, MAPA; Siecos Consultores; P. Caballero et al.; J. Calatrava et al.
- Costes y Precios en hortofruticultura. Caballero, P., De Miguel, M. D., Julia, J.F. (1992). Ed. Mundiprensa. Madrid. 403 pp.
- Estadísticas de precios de la Lonja de Cítricos. Consulado de la Lonja de Valencia (<http://www.precioscitricos.com>)
- Encuesta de cánones de arrendamientos rústicos. Año 2019. Subdirección General de Estadística. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

 COIAL	VISADO : V202101669 Exp : E202100848 Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TOR1NMM56HK]	7/10 2021	Habilitación Profesional Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS
--	--	--------------	--

- Institut Valencià de l'Edificació. Coste unitario de ejecución (<https://www.five.es/productos/herramientas-on-line/modulo-de-edificacion/>)

Dado que las fincas no están ocupadas actualmente por plantación o cultivo alguno (recordar que se encuentra ocupada por zona de acopio y tratamiento de tierra vegetal), que no genera renta alguna, y atendiendo a lo establecido en la legislación, se opta por la **CAPITALIZACIÓN DE LAS RENTAS POTENCIALES**, considerando una explotación de cítricos (Naranjos Navel Lane Late), similares a las que viene desarrollándose en la zona, atendiendo a datos medios de producciones y gastos de cultivo para cítricos.

Para el cálculo de la renta potencial (R), se tendrá en cuenta la implantación del cultivo de **NARANJO NAVEL LANE LATE**, con una elevada producción (30.000 kg/ha) y que en los últimos años ha mantenido más estable su precio en origen, incluso superior a la variedad MANDARINA CLEMENULES, cultivo de cítricos mayoritario en la zona durante los últimos años.

En cuanto a los gastos de cultivo de NARANJA NAVELATE en época adulta, se estiman en 3.308,56 €/ha, que incluyen todas las labores culturales propias para la variedad cultivada (riego, abonado, poda, tratamientos fitosanitarios, tratamientos de malas hierbas, etc.). Los gastos de cultivo van incrementándose desde la plantación hasta estabilizarse en el año 6 de cultivo, tal como se indicará posteriormente.

Se estiman unos gastos iniciales de limpieza y nivelación del terreno de 5.000,00 €/ha y de implantación del cultivo de 5.600,00 €/ha, que contemplan la preparación previa del terreno, implantación del sistema de riego, plantación y primeros cuidados.

En cuanto a los precios unitarios de la fruta, se estima en 0,2037 €/kg para la Naranja Navel Lane Late, precio medio de los precios medios por campaña en las últimas 5 campañas de las que se dispone datos oficiales publicados (Campaña 2013-2014 a 2018-2019), a partir de las Estadísticas de precios de la Lonja de Cítricos (Consulado de la Lonja de Valencia: <http://www.precioscitricos.com>). Dichos valores, para la Naranja Navel Lane Late, son los siguientes:

Campaña	€/@	€/kg
2013-2014	2,054	0,158000
2014-2015	2,7795	0,213807
2015-2016	3,306	0,254308
2016-2017	3,155	0,242692
2017-2018	3,7565	0,288962
2018-2019	2,104	0,161846
2019-2020	3,8342	0,294938
<b>Precio medio .....</b>		<b>0,230651</b>

**Tipologías de suelo**

A los efectos del cálculo de los valores unitarios del suelo, las parcelas afectadas por la expropiación se han encuadrado en la tipología siguiente:

- **TIPOLOGÍA Nº 1 (TERRENO INCULTO)**: Correspondiente a parcelas en estado de abandono, ocupadas actualmente por matorrales, vegetación arbustiva y ejemplares aislados de olivos sin valor agronómico alguno. Se procederá al cálculo de su renta potencial para el cultivo de Naranja Navelate, al carecer de renta real al tratarse de parcelas que no generaran renta agraria alguna. Para su puesta en cultivo requerirían labores previas de arranque de arbolado, roturación,


limpieza y nivelación. Dentro de esta tipología se han incluido las parcelas 2 y 3 del polígono 28.

**Momento de la valoración**

Según establece el apartado b) del punto 2) del artículo 21 “Ámbito del régimen de valoraciones” del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, las valoraciones se entienden referidas “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”.

Si bien el presente informe se redacta a los efectos de su consideración en el inicio de las actuaciones necesarias para adquirir, sea mediante compra-venta sea mediante expropiación forzosa, dado que no se corresponde con el 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, la presente valoración vendrá referida a la fecha de redacción del presente informe, es decir, a 14 de Abril de 2021.

No obstante lo anterior, la presente valoración podrá ser ajustada al momento de inicio del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto (tasación conjunta), tal como establece la legislación vigente.

 COIAL	VISADO : V202101669 Exp : E202100848 Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TOR1NMM56HK]	7/10 2021	Habilitación Profesional Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS
--	--	--------------	--

**Horizonte temporal (n)**

Para el cálculo de la valoración se ha estimado un horizonte temporal (n) de **25 años**, tiempo máximo de rentabilidad del cultivo de naranja Navel Lane Late sin que deban realizarse operaciones de doblado o injertado del arbolado.

**Tasa de capitalización o actualización (r)**

La *Disposición adicional séptima*. “Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural” del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, establece lo siguiente:

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.*

Según las últimas referencias publicadas por el Banco de España ([http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si\\_1\\_2.pdf](http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si_1_2.pdf)), el promedio de los datos anuales 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 (años 2018, 2019 y 2020), para el mes de diciembre, de **1,6000 %** (ver ANEXO N° 2).

Atendiendo a lo establecido en el *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*, procedería aplicar el coeficiente corrector que establecía el artículo 12 del citado reglamento, y que para “Frutales cítricos” se establecá en 0,61 según tabla del Anexo I.

No obstante lo anterior, la Sentencia 689/2020 de 8 de junio de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo, ha declarado la nulidad de pleno derecho del artículo 12, párrafo primero, parágrafo b) y el Anexo I del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011. Por lo que la tasa de capitalización obtenida inicialmente no será sometida a corrección alguna.

**Factor de corrección por localización (FI)**

Tal como establece el artículo 36 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, “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”.


Tal como se ha indicado anteriormente, el conjunto de las parcelas objeto de valoración se localizan junto al Caminás de Sant Gregori. Asimismo, la zona donde se ubican las parcelas se localiza a unos 1,5 km. de la zona

industrial de la Ctra. de Uldecona (N-238), a 3,2 km del Polígono Parque Industrial Vinaròs, y a 2,2 km del Polígono Industrial “Capsades”, centros industriales y de servicio donde se localizan industrias hortofrutícolas y de transformación; a unos 1,4 km de la estación de ferrocarril de Vinaròs; a 1,0 km de la N-232 y a 700 m del enlace con la N-340; a unos 8,7 km de del peaje de Vinaròs de acceso a la Autopista AP-7; y a unos 2,3 km del puerto pesquero, comercial y deportivo de Vinaròs; distancias todas ellas utilizando vías de comunicación existentes y considerando el trayecto más favorable.

A la vista de su ubicación, junto a una vía de comunicación (Prolongación María Auxiladora) y la proximidad al Polígono Industrial de la Carretera de Uldeconal Collet, le confieren a las parcelas afectadas unos factores objetivos de localización positivos. Sin embargo, dada la proximidad de los terrenos a la trama urbana y a la elevada transformación en cultivo de los terrenos agrícola, el ámbito de las parcelas y los terrenos colindantes puede considerarse como una zona con valores ambientales o paisajísticos claramente negativos.

El *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo* (BOE N° 270 de 09 de Noviembre de 2011, y entrada en vigor el 10 de Noviembre de 2011) establece una metodología clara y precisa para el cálculo del factor de corrección de localización. Así el artículo 17 del citado reglamento establece la metodología para el cálculo del factor global de corrección por localización, y que deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación, no pudiendo ser superior a dos:

- a) *Por accesibilidad a núcleos de población,  $u_1$*
- b) *Por accesibilidad a centros de actividad económica,  $u_2$ .*

 COIAL	VISADO : V202101669 Exp : E202100848 Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TOR1NMM56HK]	7/10 2021	Habilitación Profesional Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS
--	--	--------------	--

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

El factor de corrección  $u_1$ , se calculará aplicando la siguiente expresión:

$$u_1 = 1 + [P_1 + P_2/3] \cdot (1/1.000.000) \quad (1)$$

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.

En nuestro caso particular, los núcleos de población, con su número de habitantes (según Padrón de Habitantes a fecha 01/01/2019, del Instituto Nacional de Estadística), situados más próximos a la parcela objeto de expropiación (< 40 km), son los siguientes:

### Cifras oficiales de población resultantes de la revisión del Padrón municipal a 1 de enero de 2020

#### Detalle municipal

#### Tarragona: Población por municipios y sexo.

Unidades: Personas

	Total
	<b>2.020</b>
43004 Alcanar	9.434
43904 Aldea, L'	4.147
43906 Ampolla, L'	3.277
43014 Amposta	21.115



43903 Camarles	3.194
43901 Deltebre	11.578
43062 Freginals	385
43063 Galera, La	736
43068 Godall	598
43077 Mas de Barberans	564
43078 Masdenverge	1.071
43133 Roquetes	8.079
43136 Sant Carles de la Ràpita	14.953
43902 Sant Jaume d'Enveja	3.527
43138 Santa Bàrbara	3.715
43044 Sénia, La	5.640
43155 Tortosa	33.439
43156 Ulldecona	6.525
<b>TOTAL .....</b>	<b>131977</b>


**Castellón/Castelló: Población por municipios y sexo.**  
**Unidades: Personas**

	<b>Total</b>
	<b>2020</b>
12003 Albocàsser	1.227
12004 Alcalà de Xivert	6.638
12027 Benicarló	27.363
12029 Benlloc	1.048
12034 Càlig	1.961
12036 Canet lo Roig	676
12037 Castell de Cabres	22
12042 Catí	714
12044 Cervera del Maestre	557
12050 Coves de Vinromà, les	1.806
12070 Jana, la	676

Habilitación Profesional  
Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS

7/10  
2021

VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TOR1NMM56HK]



**COIAL**

12089 Peníscola/Peñíscola	7.683
12093 Pobla de Benifassà, la	199
12096 Rossell	912
12098 Salzadella, la	700
12101 San Rafael del Ríó	466
12099 Sant Jordi/San Jorge	990
12100 Sant Mateu	1.952
12102 Santa Magdalena de Pulpis	754
12103 Serratella, la	95
12105 Sierra Engarcerán	988
12111 Tírig	420
12120 Torre d'en Doménec, la	162
12117 Torreblanca	5.574
12121 Traiguera	1.367
12127 Vallibona	66
12132 Vilanova d'Alcolea	569
12134 Vilar de Canes	169
12138 Vinaròs	28.833
12052 Xert	688
<b>TOTAL .....</b>	<b>95275</b>

$P_1$  (< 4 km) (Vinaròs): **28.833 habitantes**  
 $P_2$  (4 km > d > 40 km): **198.419 habitantes**

Aplicando los valores  $P_1$  y  $P_2$  a la fórmula (1) anterior se obtiene:

$$u_1 = 1,0949727$$


Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar,

7/10  
2021

Habilitación  
Profesional

Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMÓS

VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TOR1NMM56HK]



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:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d \quad (2)$$

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.

Considerando que la parcela objeto de expropiación se localiza a unos 1,5 km de centros de comercialización agrícola (almacenes de fruta, cooperativas, situadas en el Polígono Industrial "Ctra Ulldecona" de Vinaròs), aplicando la fórmula (2) se obtiene:

$$u_2 = 1,5850$$

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

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t) \quad (3)$$

donde:

$p$  = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística. Estará comprendido entre 0 y 2.

$t$  = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades. Estará comprendido entre 0 y 7.

Dado que la parcela se ubica en un entorno con calidad ambiental o paisajística de escasa importancia, y sin empleo de la fórmula anterior, se desprecia la utilización del factor  $u_3$  como factor multiplicador, por lo que adopta un valor:

$$u_3 = 1,0$$

El factor global de localización, (FI) como producto de los tres factores de corrección obtenidos, es el siguiente:

$$FI = u_1 \times u_2 \times u_3 = 1,0949727 \times 1,5850 \times 1,0 = \mathbf{1,7355}$$

Así, los valores unitarios obtenidos serán corregidos con la aplicación del **FACTOR DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN (FI) IGUAL A 1,7355**.

## 6. RESULTADOS DE LA VALORACIÓN (I): VALORACIÓN DEL SUELO SEGÚN EL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Los resultados de la valoración del suelo de las parcelas afectadas vendrán dados por la capitalización de las rentas anuales reales o potenciales, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración (Abril de 2021). En este caso, se procederá a estimar las rentas potenciales (cultivo potencial en plantación de Naranjos Navel Lane Late).

La fórmula matemática para el cálculo de los valores del terreno a partir de las rentas calculadas es la siguiente:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

donde:

- V : valor unitario del terreno
- R : renta unitaria de la tierra
- r : factor de capitalización o actualización
- n : horizonte temporal

Tal como muestra el ANEXO N° 3 del presente informe, para las distintas tipologías adoptadas, se ha procedido a la capitalización de los flujos de las rentas (potenciales, en este caso) del cultivo potencialmente a implantar en las parcelas (Naranjo Navel Lane-Late).

Se procederá al cálculo de la renta potencial de la tierra para cultivo de NARANJO NAVEL LANE LATE, dado que las parcelas en la actualidad o no generan renta agraria alguna o son de muy baja rentabilidad.

- **TIPOLOGÍA Nº 1: INCULTO, SIN CULTIVO, MATORRAL.**

Se procederá al cálculo de la renta potencial de la tierra para cultivo de NARANJO NAVELATE, dado que en la actualidad no se genera renta agraria alguna.

Como ingresos, se estiman unos ingresos de 0 €/ha durante los tres primeros años. Para el año 4, se estiman unos ingresos de 2.639,23 €/ha para una producción del 40% sobre la edad adulta (0,30 x 30.000 kg/ha) al precio medio de 0,2199 €/kg. Para los años 5 y 6, los ingresos vienen derivados de una producción del 70 % y 90 %, respectivamente, respecto al arbolado adulto. A partir del año 7, los ingresos se estiman para una producción constante de 30.000 kg/ha, hasta el año 23 en el que empiezan a disminuir un 10% anual.

En cuanto a los gastos, se prevén unos gastos iniciales en el 1r año de arranque del arbolado existente, despedregado y subsolado de 3.000,00 €/ha. Igualmente que para la anterior tipología, en el primer año se estiman unos gastos de implantación del cultivo de 5.600,00 €/ha, que contemplan la preparación del terreno, implantación del sistema de riego y plantación y primeros cuidados.

Para los años 2, 3, 4 y 5, se estiman unos gastos del 45%, 65%, 80% y 90%, respectivamente, respecto los gastos normales a partir del año 6 (3.308,56 €/ha).

Adoptando como tipo de capitalización a aplicar en la valoración el valor de 1,6000 % (r), obtenido a partir del promedio de los datos anuales de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores (sin corrección para explotaciones de “Frutales cítricos” aplicando el coeficiente del Anexo I del reglamento (0,61) atendiendo a la Sentencia de lo Contencioso del Tribunal Supremo), tal como muestra la metodología y desarrollo de cálculo del ANEXO N° 3, se obtienen los siguientes valores unitarios de la tierra V (suelo + vuelo):

TIPOLOGÍA	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO	
		(€/ha)	(€/m <sup>2</sup> )
1	Inculto – Sin cultivo - Matorral	<b>75.763,98</b>	<b>7,58</b>

NOTA: Para Tasa de Capitalización r = 1,6000 y Factor de localización FI = 1,7355

Por lo que se establece un precio unitario de la tierra de 7,58 €/m<sup>2</sup>.

Atendiendo a la superficie de cada una de las parcelas, el valor del suelo será el siguiente:

PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> )	VALOR SUELO (€)
2	1.152,36	7,5764	8.730,74
3	4.972,30	7,5764	37.672,13

## 7. RESULTADOS DE LA VALORACIÓN (II): VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES SEGÚN EL MÉTODO DE REPOSICIÓN

La determinación del valor de las construcciones se realizará por aplicación del MÉTODO DEL COSTE DE REPOSICIÓN, calculando su COSTE ACTUAL, teniendo en cuenta su uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad y estado de conservación, tal como establece *Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (B.O.E. de 22 de julio 1993)*

Al objeto de determinar las condiciones reales de los inmuebles que influyen en la valoración de la construcción, tales como la superficie, tipología constructiva, categoría, antigüedad y estado de conservación, se utilizan los datos recogidos en la visita de inspección realizada para la comprobación de las características del mismo.

Los bienes afectados son los siguientes:

### PARCELA 2

54,33 ml	Muro de cerramiento de parcela, de mampostería de piedra con argamasa, de altura 1,30 metros, espesor 30 cm. Enlucido a una cara (cara exterior). Situado en fachada a Caminás de Sant Gregori.
54,33 ml	Cerca metálica de simple torsión, altura 1,50 metros con postes cada 3,00 metros, sobre zócalo de bloques huecos de hormigón de altura 20 cm y espesor 20 cm., colocado sobre muro de cerramiento de mampostería. Situado en fachada a Caminás de Sant Gregori.
1,00 ud	Puerta metálica corredera para acceso de vehículos, de 5,00 metros de anchura útil y 2,00 metros de altura en acabado galvanizado, fabricada con bastidor de tubo de acero 60x40 y pilares 80x80 mm, panel rígido de malla electrosoldada. Con carril guía de rodamiento para cimentar, mastil soporte de rodamiento superior con rodillos de nylon, mastil tope con cierre de pletina en acero con hendidura para candado.



### PARCELA 3

74,88 ml	Muro de cerramiento de parcela, de mampostería de piedra con argamasa, de altura 1,30 metros, espesor 30 cm. Enlucido a una cara (cara exterior). Situado en fachada a Caminás de Sant Gregori.
74,88 ml	Cerca metálica de simple torsión, altura 1,50 metros con postes cada 3,00 metros, sobre zócalo de bloques huecos de hormigón de altura 20 cm y espesor 20 cm., colocado sobre muro de cerramiento de mampostería. Situado en fachada a Caminás de Sant Gregori.
114,20 ml	Cerca metálica de simple torsión, altura 1,50 metros con postes cada 3,00 metros, sobre zócalo de bloques huecos de hormigón de altura 20 cm y espesor 20 cm. Situado en linde Este.

Utilizando valores unitarios obtenidos de bases de precios oficiales y considerando el estado de conservación de los elementos a valorar, los valores de las instalaciones de las parcelas 2 y 3 del polígono 28 son los siguientes:

### PARCELA 2


CANTIDAD	CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€)	VALOR PARCIAL (€)
54,33 ml	Muro de cerramiento de parcela, de mampostería de piedra con argamasa, de altura 1,30 metros, espesor 30 cm. Enlucido a una cara (cara exterior). Situado en fachada a Caminás de Sant Gregori.	59,95	3.257,08
54,33 ml	Cerca metálica de simple torsión, altura 1,50 metros con postes cada 3,00 metros, sobre zócalo de bloques huecos de hormigón hormigón de altura 20 cm y espesor 20 cm., colocado sobre muro de cerramiento de mampostería. Situado en fachada a Caminás de Sant Gregori.	24,59	1.335,97
1,00 ud	Puerta metálica corredera para acceso de vehiculos, de 5,00 metros de anchura útil y 2,00 metros de altura en acabado galvanizado, fabricada con bastidor de tubo de acero 60x40 y pilares 80x80 mm, panel rígido de malla electrosoldada. Con carril guia de rodamiento para cimentar, mastil soporte de rodamiento superior con rodillos de nylon, mastil tope con cierre de pletina en acero con hendidura para candado.	500,00	500,00
<b>TOTAL</b> .....			<b>5.093,06</b>

Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS

Habilitación Profesional


7/10 2021

VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TOR1NMM56HK]



**PARCELA 3**

CANTIDAD	CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€)	VALOR PARCIAL (€)
74,88 ml	Muro de cerramiento de parcela, de mampostería de piedra con argamasa, de altura 1,30 metros, espesor 30 cm. Enlucido a una cara (cara exterior). Situado en fachada a Caminás de Sant Gregori.	59,95	4.489,06
74,88 ml	Cerca metálica de simple torsión, altura 1,50 metros con postes cada 3,00 metros, sobre zócalo de bloques huecos de hormigón de altura 20 cm y espesor 20 cm., colocado sobre muro de cerramiento de mampostería. Situado en fachada a Caminás de Sant Gregori.	24,59	1.841,30
114,20 ml	Cerca metálica de simple torsión, altura 1,50 metros con postes cada 3,00 metros, sobre zócalo de bloques huecos de hormigón de altura 20 cm y espesor 20 cm. Situado en linde Este.	24,59	2.808,18
<b>TOTAL .....</b>			<b>9.138,53</b>



VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TOR1NMM56HK]

Habitación Profesional  
Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS

7/10  
2021

## 8. RESULTADOS DE LA VALORACIÓN (III): VALORACIÓN DE INDEMNIZACIÓN POR RÁPIDA OCUPACIÓN (IPRO)

Considerando que las parcelas no cuentan con cultivo agrícola alguno, NO PROCEDE la estimación de la indemnización por rápida ocupación (IPRO), referente a la “cosecha pendiente”.

## 9. ESTIMACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

Como Anexo nº 4 del presente informe se acompaña “Anejo 2. Cuadro 10: Cánones de los Cultivos herbáceos de regadío por CCAA”, extraído de la “Encuesta de Cánones de arrendamiento rústico 2019. Resultados Diciembre 2020” de la SUBSECRETARÍA. Subdirección General de Análisis, Coordinación y Estadística del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación ([https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/canonesdearrendamiento2019\\_r1\\_tcm30-553576.pdf](https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/canonesdearrendamiento2019_r1_tcm30-553576.pdf))

A título orientativo, se estima para la Comunidad Valenciana en el año 2020 un canon de arrendamiento de 71 €/ha, para cultivos herbáceos de secano, y de 693 €/ha para cultivos herbáceos de regadío.

Habilitación  
Profesional  
Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS

7/10  
2021

VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TOR1NMM56HK]



## 10. RESUMEN FINAL DE LA VALORACIÓN.

A la vista de todo lo expuesto en el presente informe, siguiendo los criterios establecidos en el *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, el valor de los bienes y derechos en las parcelas 2 y 3 del polígono 28, situadas en la partida "Cementerio" del término municipal de Vinaròs (provincia de Castellón), obtenidos por capitalización de las rentas anuales reales o potenciales (la que sea superior), según su estado en el momento de la presente valoración, y por coste de reposición (en el caso de instalaciones), son los que muestra el cuadro siguiente:

No obstante lo anterior, el art. 47 de la Ley de Expropiación Forzosa establece que "... en todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un **5% como premio de afección**", previsión que se desarrolla por el art. 47 del Reglamento de Expropiación Forzosa al ordenar que el premio de afección 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, añadiendo este precepto en su párrafo final que 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.

Según estas normas, como principio general, el premio de afección lo concede la Ley por la privación de los bienes que, estando en poder de los

expropiados, dejan de pertenecer a su patrimonio y posesión en contra de su voluntad, pero no a las demás indemnizaciones que no llevan consigo esa disminución o privación de bienes concretos o determinado.

En el caso concreto de las parcelas 2 y 3 del polígono 28 de Vinaròs, si en el expediente iniciado de compraventa voluntario no se alcanzase un acuerdo satisfactorio entre las dos partes (Ajuntament de Vinaròs y propietario/s) a la hora de establecer el precio final, el Ajuntament de Vinaròs debería iniciar el preceptivo expediente de expropiación forzosa. En este último caso, en la hoja de aprecio de la Administración, los valores obtenidos de los bienes afectados deberían, por tanto, incrementarse un 5% como premio de afección, tal como se ha indicado.

Habilitación  
Profesional  
Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS

7/10  
2021

VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TOR1NMM56HK]



## CUADRO INDEMNIZACIONES EXPROPIACION FINCAS AMPLIACION CEMENTERIO VINAROS

N.º ORDEN	POLIGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE EXPROPIADA (m²)	VALOR UNITARIO (€/m²)	VALOR SUELO EXP. (€)	OTROS BIENES	TOTAL (€)	PREMIO AFECCION 5% (€) (*)	TOTAL INDEMNIZACIÓN (€)
1.1	28	2	12138A028000020000RE	1.152,36	7,5764	8.730,74	5.093,06	<b>13.823,80</b>	691,19	14.514,99
1.2	28	3	12138A028000030000RS	4.972,30	7,5764	37.672,13	9.138,53	<b>46.810,67</b>	2.340,53	49.151,20

**6.124,66**

**TOTAL INDEMNIZACIONES      60.634,47      3.031,72      63.666,19 €**

NOTA (\*): **Art. 47.** En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5 por 100 como premio de afección (Ley de Expropiación Forzosa)

Y para que conste y sirva a los efectos oportunos se expide el presente informe técnico en Vinaròs a Catorce de Abril de Dos Mil Veintiuno.

EL INGENIERO AGRÓNOMO



Fdo. FCO. JAVIER TORRES CAMÓS  
(Colegiado N° 1.461)

Habilitación  
Profesional  
Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS

7/10  
2021

VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TOR1NMM56HK]



# ANEXO Nº 1

---

## FICHAS CATASTRALES

Habilitación  
Profesional  
Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS

7/10  
2021

VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TOR1NMM56HK]







# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 12138A028000020000RE

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

Polígono 28 Parcela 2  
EL CEMENTERIO. VINAROS [CASTELLÓN]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

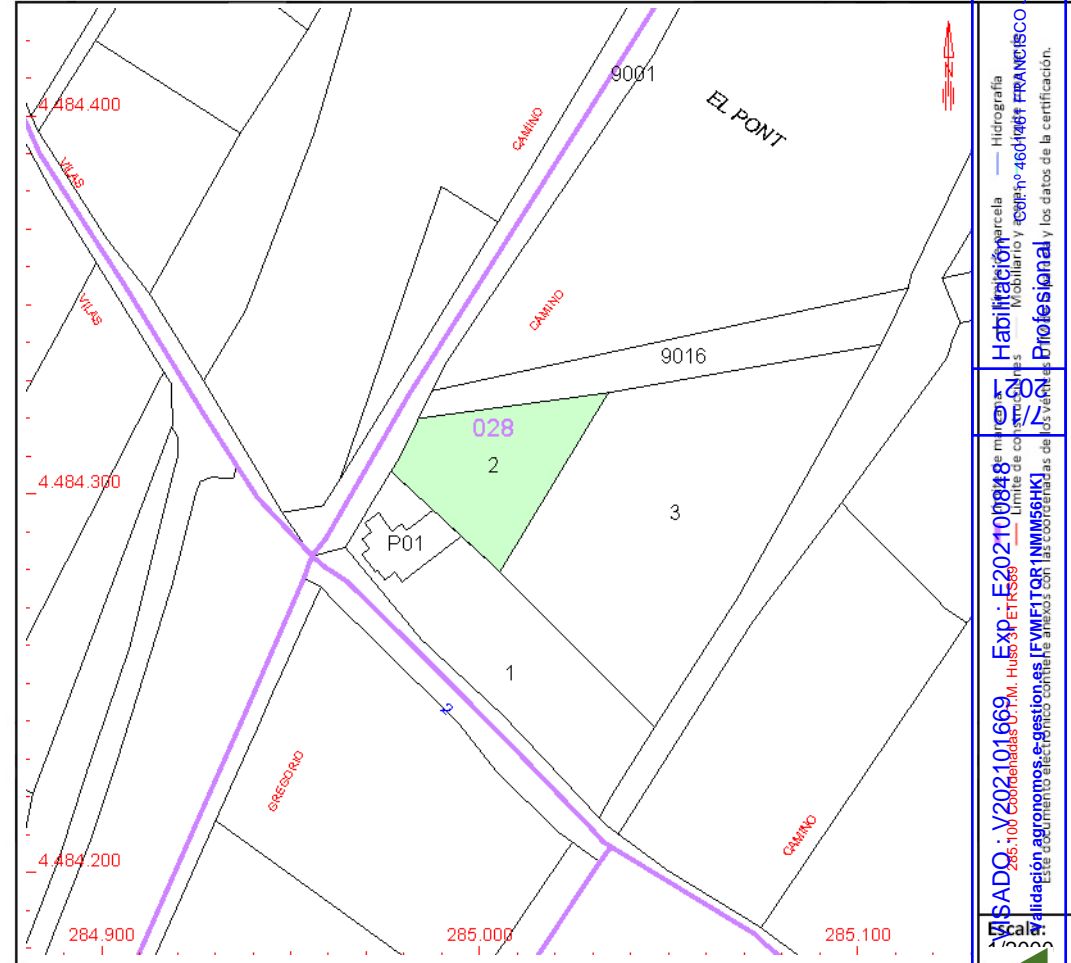
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	O- Olivos seco	00	1.385

## PARCELA

Superficie gráfica: 1.385 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Habilitación Profesional nº 4601468#FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS  
 Exp: E202101669  
 HUBO 3#ETRS89  
 Este documento electrónico contiene anexos con las coordenadas de los vértices de los polígonos y los datos de la certificación.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 12138A028000030000RS

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

Polígono 28 Parcela 3  
EL CEMENTERIO. VINAROS [CASTELLÓN]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

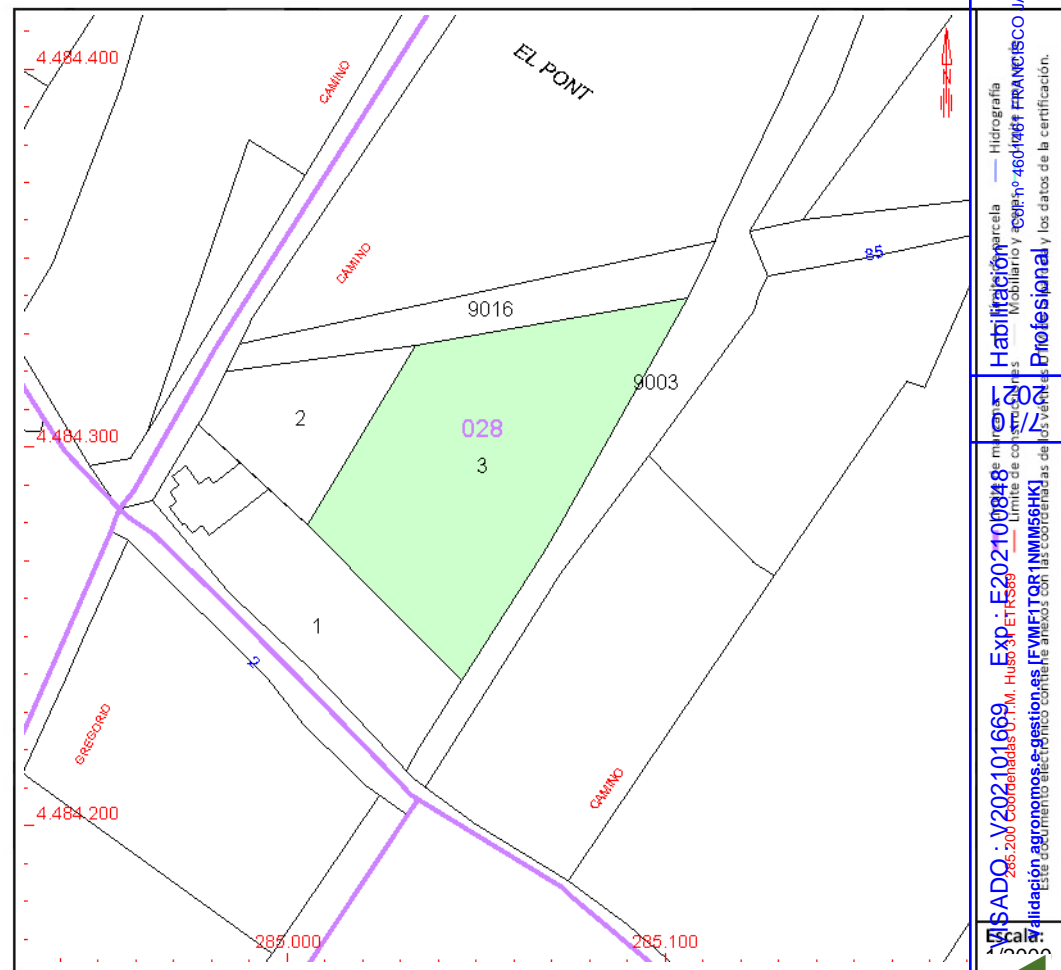
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	O- Olivos secoano	00	4.899

## PARCELA

Superficie gráfica: 4.899 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

JAVIER TORRES CAMOS

Habilitación parcelas Hidrografía  
Mobiliario y carpetas 4601468# FRANCISCO

Profesional

Exp: E202101669  
Huso 3# ETR589  
Este documento electrónico contiene anexos con las coordenadas de los vértices de las parcelas y los datos de la certificación.



# ANEXO Nº 2

## RENTABILIDAD DE LAS OBLIGACIONES DEL ESTADO A 30 AÑOS (Fuente: Banco de España)

Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS

Habilitación  
Profesional

7/10  
2021

VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TOR1NMM56HK]



	Datos anuales (mes de diciembre)			Datos mensuales					Datos semanales		Datos diarios							
	2018	2019	2020	Abr 21	May 21	Jun 21	Jul 21	Ago 21	Sep 21	Semana del 17-Sep-21	Semana del 24-Sep-21	16-Sep-21	17-Sep-21	20-Sep-21	21-Sep-21	22-Sep-21	23-Sep-21	24-Sep-21
<b>Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)</b>																		
Rentabilidad letras a 12 meses . . . . .	-0,32	-0,48	-0,62	-0,52	-0,52	-0,54	-0,54	-0,57	-0,57	-0,57	-0,58	-0,60	-0,59	-0,59	-0,59	-0,58	-0,58	-0,58
Rentabilidad bonos a 3 años . . . . .	-0,03	-0,29	-0,53	-0,41	-0,38	-0,42	-0,46	-0,52	-0,52	-0,52	-0,52	-0,51	-0,51	-0,52	-0,52	-0,52	-0,53	-0,50
Rentabilidad bonos a 5 años . . . . .	0,43	-0,05	-0,42	-0,24	-0,15	-0,22	-0,29	-0,37	-0,33	-0,33	-0,31	-0,34	-0,35	-0,33	-0,35	-0,29	-0,32	-0,29
Rentabilidad obligaciones a 10 años . . . . .	1,43	0,44	0,04	0,37	0,52	0,45	0,33	0,22	0,31	0,31	0,33	0,32	0,34	0,34	0,33	0,32	0,30	0,36
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años . . . . .	6,06	9,33	10,62	25,72	17,83	4,87	7,82	9,03	9,15	9,43	8,55	9,45	9,46	9,46	9,38	4,89	9,48	9,51
Rentabilidad obligaciones a 15 años . . . . .	1,95	0,71	0,36	...	...	...	...	0,55	0,65	0,64	0,66	0,63	0,66	0,67	0,64	0,63	0,62	0,72
Rentabilidad obligaciones a 30 años . . . . .	2,63	1,31	0,86	1,32	1,48	1,42	1,27	1,14	1,24	1,23	1,23	1,22	1,26	1,23	1,23	1,21	1,21	1,28
Rentabilidad acumulada Deuda Pública . . . . .	3,27	-	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
<b>Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REUTERS)</b>																		
España . . . . .	1,17	0,72	0,63	0,66	0,68	0,65	0,72	0,68	0,67	0,66	0,65	0,65	0,65	0,65	0,66	0,65	0,63	0,65
Reino Unido . . . . .	1,02	1,05	0,84	1,07	1,00	0,98	1,00	1,00	1,10	1,10	1,14	1,11	1,11	1,13	1,12	1,14	1,15	1,15
Estados Unidos. . . . .	2,62	2,14	1,50	1,93	1,79	1,66	1,68	1,64	1,66	1,64	1,65	1,62	1,63	1,64	1,65	1,66	1,63	1,66
Tipo de interés a 10 años del bono alemán. . . . .	0,26	-0,27	-0,59	-0,28	-0,17	-0,21	-0,42	-0,43	-0,33	-0,31	-0,30	-0,30	-0,28	-0,33	-0,33	-0,32	-0,29	-0,23
<b>Expectativas de tipos de interés</b>																		
Futuros bono 10 años primer vencimiento . . . . .	143,07	151,83	896,33	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
<b>Mercado de renta fija privada en euros Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo</b>																		
3 meses . . . . .	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
12 meses . . . . .	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
3 años. . . . .	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
10 años . . . . .	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

COIAL  
 VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
 Validación agronomos.e-gestion.es [FVNF1TORINMM56HK]  
 7/10  
 Habilitación Profesional  
 Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS

	Datos anuales			Datos mensuales						Datos semanales		Datos diarios						
	2018	2019	2020	Abr 21	May 21	Jun 21	Jul 21	Ago 21	Sep 21	Semana del 17-Sep-21	Semana del 24-Sep-21	16-Sep-21	17-Sep-21	20-Sep-21	21-Sep-21	22-Sep-21	23-Sep-21	24-Sep-21
<b>Mercados de renta variable nacionales</b>																		
<b>Rentabilidades acumuladas en el año</b>																		
Índice General Bolsa de Madrid . . . . .	-15,0	10,2	-15,4	8,8	12,8	8,7	6,5	8,5	8,6	7,1	8,6	6,9	7,1	5,7	6,8	7,5	8,5	8,6
IBEX 35 . . . . .	-15,0	11,8	-15,5	9,2	13,3	9,3	7,5	9,6	9,9	8,5	9,9	8,2	8,5	7,2	8,5	9,1	9,9	9,9
Volatilidad histórica																		
a 3 meses del IBEX 35 . . . . .	15,5	22,2	36,3	19,2	18,0	16,4	18,1	18,0	18,6	18,8	18,6	19,0	18,9	18,8	19,0	18,1	18,5	18,4
IBEX Utilities . . . . .	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
IBEX Financiero . . . . .	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
IBEX Industria . . . . .	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
IBEX Otros. . . . .	-13,7	8,4	-9,7	8,0	10,5	8,7	6,4	6,6	7,0	4,6	7,0	4,5	4,6	2,9	3,6	4,0	7,0	7,0
IBEX 35 Nuevo Mercado. . . . .	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
LATIBEX . . . . .	10,3	16,3	-21,2	2,3	10,9	20,2	16,5	13,1	1,1	2,7	1,1	5,3	2,7	-0,4	0,1	3,2	1,8	1,1
<b>Mercados de renta variable internacionales</b>																		
<b>Rentabilidades acumuladas en el año</b>																		
DJ EURO STOXX 50 . . . . .	-14,3	24,8	-5,1	11,9	13,7	14,4	15,1	18,1	17,1	16,3	17,1	17,4	16,3	13,8	15,3	16,8	18,1	17,1
Bolsa de Francfort (Dax 30) . . . . .	-18,3	25,5	3,5	10,3	12,4	13,2	13,3	15,4	13,2	12,9	13,2	14,1	12,9	10,3	11,9	13,0	14,0	13,2
Bolsa de Milán (MIB 30) . . . . .	-16,1	28,3	-5,3	8,5	13,1	13,9	14,6	16,9	17,2	16,6	17,2	15,7	16,6	15,5	12,5	15,5	15,5	17,2
Bolsa de Londres (FTSE 100) . . . . .	-9,0	12,1	-14,3	7,9	8,7	8,9	8,9	10,2	9,1	7,8	9,1	8,8	7,8	6,9	8,1	9,6	9,6	9,1
Bolsa de NY (DJ IA) . . . . .	-5,6	22,3	6,6	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Bolsa de NY (NASDAQ composite) . . . . .	-3,9	35,2	43,6	8,3	6,7	12,5	13,8	18,4	16,8	16,7	16,8	17,8	16,7	14,2	14,4	15,6	16,8	16,8
Bolsa de Tokio (Nikkei 225) . . . . .	-12,1	18,2	16,0	5,0	5,2	4,9	-0,6	2,4	8,0	11,1	8,0	10,5	11,1	...	8,7	8,0	...	...
<b>Mercados derivados</b>																		
Futuros IBEX 35. Primer vencimiento . . . . .	9 575,87	9 153,47	9 113,52	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Volatilidades IBEX 35. Primer vencimiento . . . . .	17,68	17,54	33,47	22,53	29,81	31,09	20,17	23,95	32,92	40,95	22,14	42,94	44,10	20,84	24,03	23,36	21,30	21,17
<b>Tipos de cambio: cotización y depreciación(-)/apreciación(+) acumulada en el año</b>																		
Euro/Dólar cotización . . . . .	1,181	1,119	1,142	1,198	1,215	1,205	1,182	1,177	1,180	1,179	1,172	1,176	1,178	1,171	1,174	1,173	1,172	1,172
Euro/Dólar variación . . . . .	-4,5	-1,9	9,2	-1,5	-0,6	-3,2	-3,1	-3,6	-4,5	-4,0	-4,5	-4,1	-4,0	-4,6	-4,3	-4,4	-4,5	-4,5
Euro/Yen cotización . . . . .	130,396	122,006	121,846	130,489	132,569	132,631	130,349	129,284	129,610	129,418	128,678	128,670	129,610	128,180	128,340	128,500	128,880	129,490
Euro/Yen variación . . . . .	-6,8	-3,1	3,7	4,1	5,8	3,9	3,1	2,7	2,4	2,5	2,4	1,7	2,5	1,3	1,5	1,6	1,9	2,4
Risk-reversal Euro/Dólar. . . . .	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Volatilidad implícita a un mes. . . . .	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Volatilidad implícita a tres meses . . . . .	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Componente nominal del índice de competitividad de España . . . . .	78,6	77,9	78,1	78,4	78,5	78,5	78,3	78,2	78,2	78,2	78,2	78,1	78,2	78,2	78,2	78,2	78,1	78,2

# ANEXO Nº 3

## CUADRO DE VALORACIÓN DEL CULTIVO POTENCIAL: CULTIVO DE CÍTRICOS

Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS

Habilitación  
Profesional

7/10  
2021

VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TOR1NMM56HK]



**TIPOLOGIA: TERRENO INCULTO**

Año	Ingresos (€/ha)	Gastos (€/ha)	Ganancias (€/ha)
1	0	8600,00	-8.600,00
2	0	1488,85	-1.488,85
3	0	2150,56	-2.150,56
4	2767,81	2646,85	120,96
5	4843,66	2977,70	1.865,96
6	6227,56	3308,56	2.919,00
7	6919,52	3308,56	3.610,96
8	6919,52	3308,56	3.610,96
9	6919,52	3308,56	3.610,96
10	6919,52	3308,56	3.610,96
11	6919,52	3308,56	3.610,96
12	6919,52	3308,56	3.610,96
13	6919,52	3308,56	3.610,96
14	6919,52	3308,56	3.610,96
15	6919,52	3308,56	3.610,96
16	6919,52	3308,56	3.610,96
17	6919,52	3308,56	3.610,96
18	6919,52	3308,56	3.610,96
19	6919,52	3308,56	3.610,96
20	6919,52	3308,56	3.610,96
21	6919,52	3308,56	3.610,96
22	6919,52	3308,56	3.610,96
23	6227,56	3094,89	3.132,67
24	5535,61	3076,19	2.459,42
25	4843,66	2990,03	1.853,63

Gastos cultivo ordinario  
3308,56 €/ha

Gastos limpieza y nivelación	3000 €/ha
Gastos implantacion cultivo	5600 €/ha

FACTOR DE LOCALIZACION = 1,7355317  
(ver informe justificativo)

Tasas capitalizacion rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años

2018	2,63
2019	1,31
2020	0,86
Media	1,6000

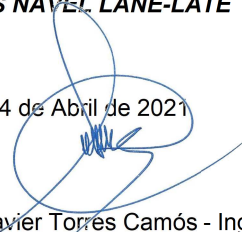
TIPO ADOPTADO= 0,016

Valor tierra /€/ha 43.654,62 €

VALOR FINAL (€/ha) 75.763,98 €  
(€/m²) 7,58 €

CULTIVO POTENCIAL: NARANJOS NAVEL LANE-LATE

Vinaròs, a 14 de Abril de 2021



Fdo. Fco. Javier Torres Camós - Ingeniero Agrónomo (col. 1461)

COIAL  
 VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
 Validación agronomos.e-gestion.es [FVNF1TOR1NMM56HK]  
 2021  
 7/10  
 Habilitación Profesional  
 Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS

# ANEXO N° 4

## Anejo 2. Cuadros 9 y 10: CANONES DE LOS CULTIVOS HERBÁCEOS DE SECANO Y REGADÍO POR CCAA

*(Fuente: Encuesta de Cánones de arrendamiento rústico 2019. Resultados Diciembre 2020. Subsecretaría General de Análisis, Coordinación y Estadística. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación)*

Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS

Habilitación  
Profesional

7/10  
2021

VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TOR1NMM56HK]





Cuadro 9

**CANON DE ARRENDAMIENTO MEDIO DE LOS *CULTIVOS HERBÁCEOS DE SECAÑO* POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS  
(Euros/ha) (Base 2016)**

CC.AA	2018	2019	Variación	Canon
			Euros/ha	%
GALICIA	174	170	-4,1	-2,3
P. DE ASTURIAS				
CANTABRIA				
PAÍS VASCO	243	243	0,0	0,0
NAVARRA	202	197	-4,9	-2,4
LA RIOJA	151	153	1,8	1,2
ARAGÓN	88	80	-8,0	-9,1
CATALUÑA	177	180	2,8	1,6
BALEARES	95	100	5,0	5,3
CASTILLA y LEÓN	130	135	4,8	3,7
MADRID	47	49	2,0	4,3
CASTILLA-LA MANCHA	87	87	0,3	0,3
C. VALENCIANA	65	71	6,3	9,7
R. DE MURCIA	113	120	7,0	6,2
EXTREMADURA	85	87	2,0	2,4
ANDALUCÍA	181	177	-3,6	-2,0
CANARIAS	1.674	1.674	0,0	0,0
<b>ESPAÑA</b>	<b>120</b>	<b>121</b>	<b>1,1</b>	<b>1,0</b>

Habilitación  
2021  
7/10  
Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS  
Profesional

VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
Validación agronomos.e-gestion.es [FVMEF1QR1NMM56HK]



Cuadro 10

**CANON DE ARRENDAMIENTO MEDIO DE LOS *CULTIVOS HERBÁCEOS DE REGADÍO* POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (Euros/ha) (Base 2016)**

CC.AA	2018	2019	Variación Canon	
			Euros/ha	%
GALICIA	266	265	-1,2	-0,5
P. DE ASTURIAS				
CANTABRIA				
PAÍS VASCO	414	422	8,3	2,0
NAVARRA	432	424	-8,7	-2,0
LA RIOJA	422	423	0,4	0,1
ARAGÓN	405	379	-26,1	-6,4
CATALUÑA	434	439	5,6	1,3
BALEARES	275	300	25,0	9,1
CASTILLA y LEÓN	377	385	8,2	2,2
MADRID	333	353	20,0	6,0
CASTILLA-LA MANCHA	526	550	23,7	4,5
C. VALENCIANA	655	683	38,0	5,8
R. DE MURCIA	825	885	60,3	7,3
EXTREMADURA	596	606	9,2	1,5
ANDALUCÍA	695	721	26,7	3,8
CANARIAS	3.823	3.823	0,0	0,0
<b>ESPAÑA</b>	<b>508</b>	<b>520</b>	<b>11,8</b>	<b>2,3</b>

Habilitación  
Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS  
Profesional

2021  
7/10

VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TOR1NMM56HK]



# ANEXO N° 5

## FICHAS DE PARCELAS

Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS

Habilitación  
Profesional

7/10  
2021

VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TOR1NMM56HK]



**RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS DE LAS FINCAS AFECTADAS POR EL ENTORNO DE PROTECCIÓN DE LA ERMITA DE SAN GREGORIO (ZONA DE USO DOTACIONAL. SERVICIOS. CEMENTERIO. ZUDS2) EN VINARÒS (CASTELLÓN)**

Nombre	NIF	Dirección

**DATOS CATASTRALES**

Clase	Polígono	Parcela	Ref. Catastral	Sup. total
<b>RÚSTICA</b>	<b>28</b>	<b>2</b>	<b>12138A028000020000RE</b>	<b>1.385</b>

**SUPERFICIES AFECTADAS**

Expropiación (m <sup>2</sup> ) <sup>(*)</sup>	Servidumbre	Ocupación temporal
<b>1.152,36</b>	--	--
Tipo de expropiación	<b>TOTAL</b>	División de la finca: <b>NO</b>


(\*): Según medición topográfica

**USOS ACTUALES:** Terreno inculto en el que realizan acopios y clasificación de tierra vegetal, cerrado mediante muro de mampostería y vallado de cerca metálica

**TIPOLOGÍA ASIGNADA:** 1 (TERRENO INCULTO)

**BIENES AFECTADOS**

Cantidad	Uds.	Descripción
1.152,36	m <sup>2</sup>	Suelo inculto, ocupado por zona de acopios de tierra vegetal
54,33	ml	Muro de cierre de mampostería, de altura 1,30 m y anchura 0,30 m., enfoscado en cara exterior
54,33	ml	Cerca metálica de 1,50 metros de altura sobre murete de bloques huecos de hormigón de 20 cm, sin elucir. Sobre muro mampostería
1,00	ud	Puerta metálica corredera (anchura 5,00 metros)

Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS  
 Habilitación Profesional  
 7/10  
 VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
 Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TOR1NMM56HK]  


FOTOGRAFÍAS:



Habitación  
Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS  
Profesional

7/10  
2021

VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TOR1NMM56HK]



FOTOGRAFÍAS:



Habilitación  
2023  
7/10  
Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS  
Profesional

VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TOR1NMM56HK]



FOTOGRAFÍAS:



Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS

Habilitación Profesional

7/10 2023

VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TOR1NMM56HK]



**RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS DE LAS FINCAS AFECTADAS POR EL ENTORNO DE PROTECCIÓN DE LA ERMITA DE SAN GREGORIO (ZONA DE USO DOTACIONAL. SERVICIOS. CEMENTERIO. ZUDS2) EN VINARÒS (CASTELLÓN)**

Nombre	NIF	Dirección

**DATOS CATASTRALES**

Clase	Polígono	Parcela	Ref. Catastral	Sup. total
<b>RÚSTICA</b>	<b>28</b>	<b>3</b>	<b>12138A028000030000RS</b>	<b>4.899</b>

**SUPERFICIES AFECTADAS**

Expropiación (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Servidumbre	Ocupación temporal
<b>4.972,30</b>	--	--
Tipo de expropiación	<b>TOTAL</b>	División de la finca: <b>NO</b>


<sup>(1)</sup>: Según medición topográfica

**USOS ACTUALES:** Terreno inculto en el que realizan acopios y clasificación de tierra vegetal, cerrado mediante muro de mampostería y vallado de cerca metálica

**TIPOLOGÍA ASIGNADA:** 1 (TERRENO INCULTO)

**BIENES AFECTADOS**

Cantidad	Uds.	Descripción
4.972,30	m <sup>2</sup>	Suelo inculto, ocupado por zona de acopios de tierra vegetal
74,88	ml	Muro de cierre de mampostería, de altura 1,30 m y anchura 0,30 m., enfoscado en cara exterior
74,88	ml	Cerca metálica de 1,50 metros de altura sobre murete de bloques huecos de hormigón de 20 cm, sin elucir. Sobre muro mampostería
114,20	ud	Cerca metálica de 1,50 metros de altura sobre murete de bloques huecos de hormigón de 20 cm, sin elucir. En linde Este

Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS  
 Habilitación Profesional  
 7/10  
 VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
 Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TOR1NMM56HK]  




FOTOGRAFÍAS:



Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS

Habilitación  
Profesional

2023  
7/10

VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TOR1NMM56HK]



FOTOGRAFÍAS:



Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS

Habilitación  
Profesional

7/10  
2021

VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TOR1NMM56HK]



# PLANOS

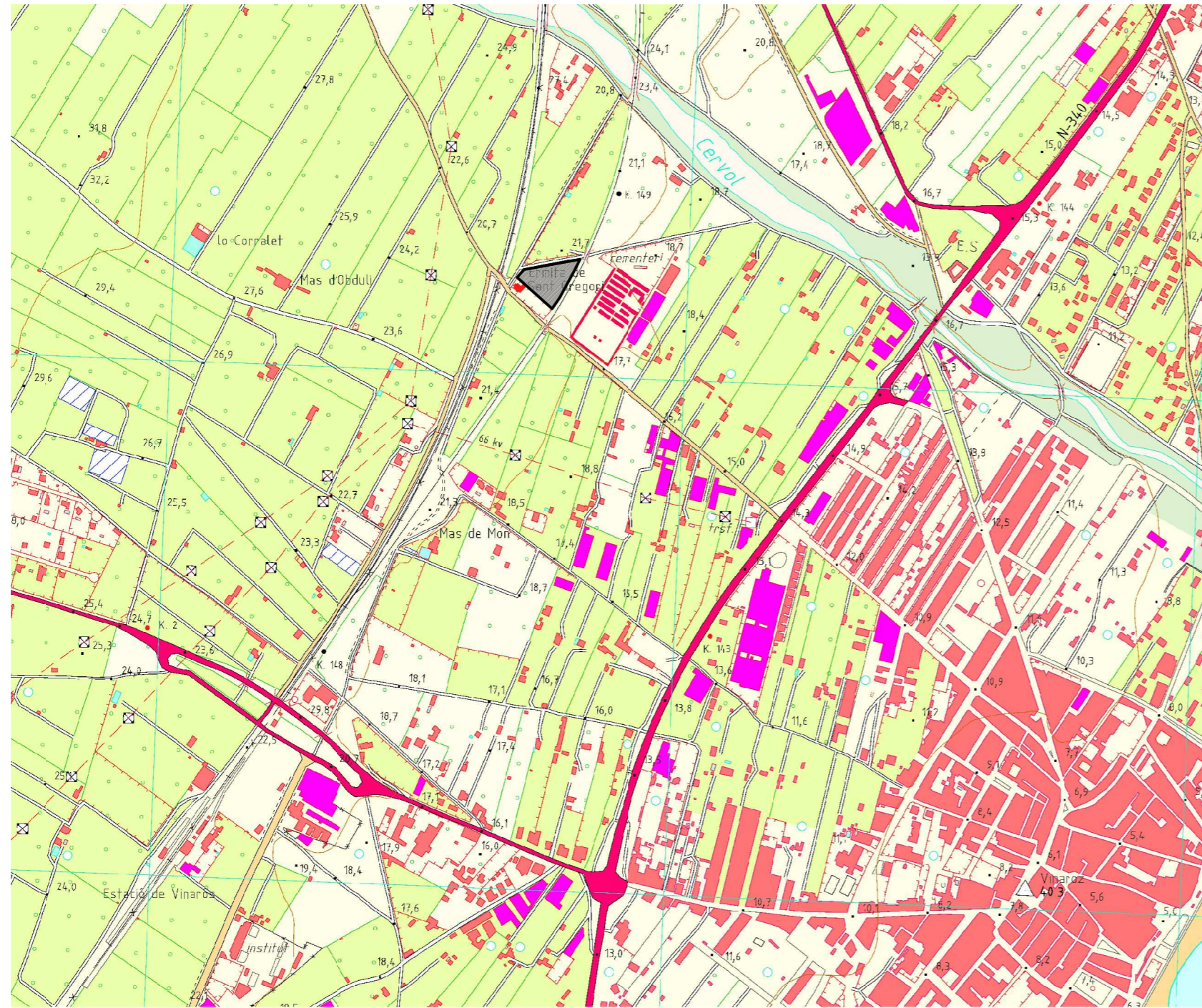
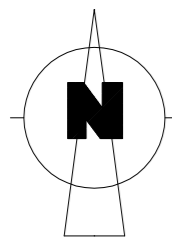
---

Habilitación  
Profesional  
Col. nº 4601461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMOS

7/10  
2021

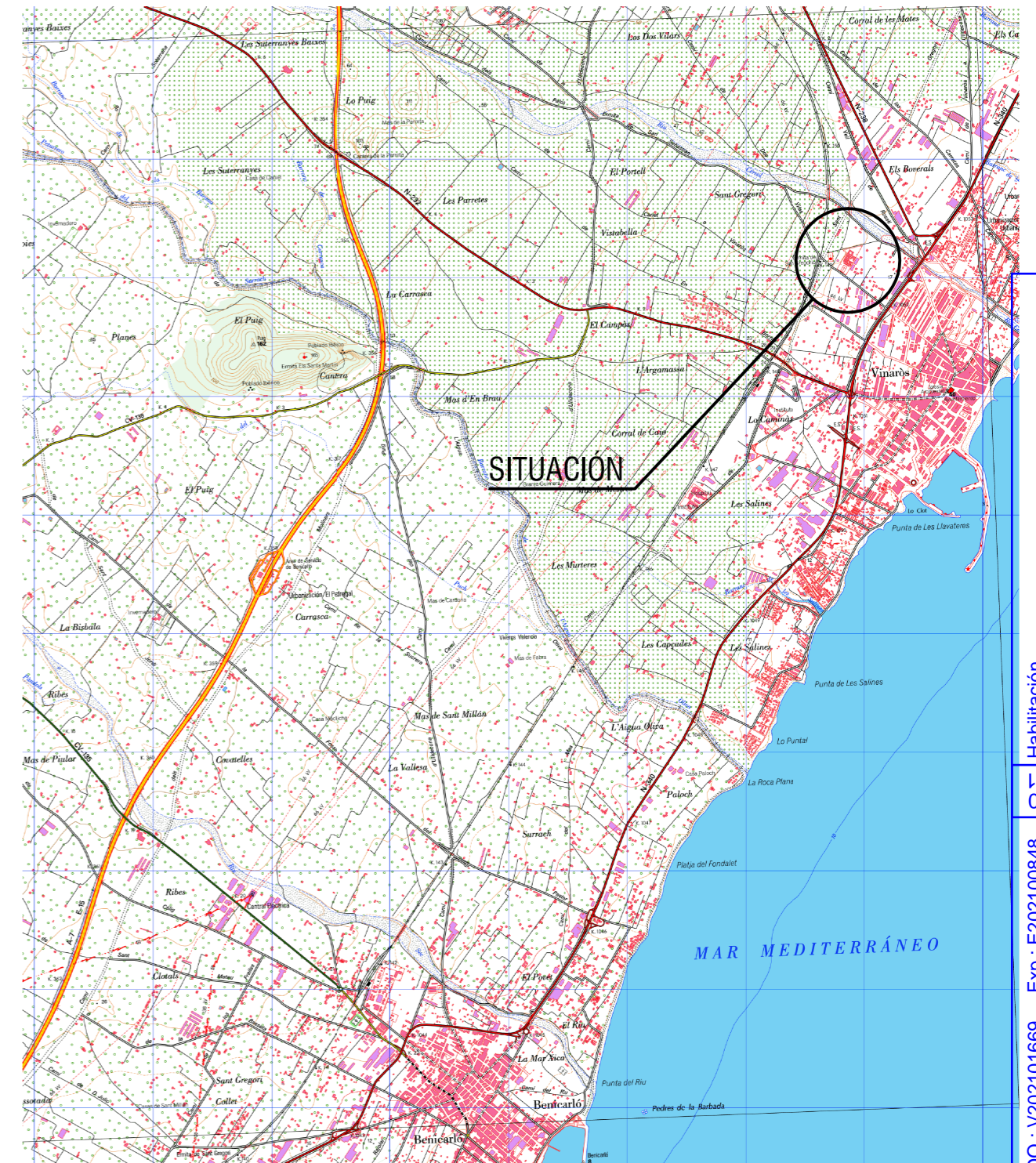
VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
Validación agronomos.e-gestion.es [FVMEF1TOR1NMM56HK]





**EMPLAZAMIENTO**

**ESCALA: 1/10.000**

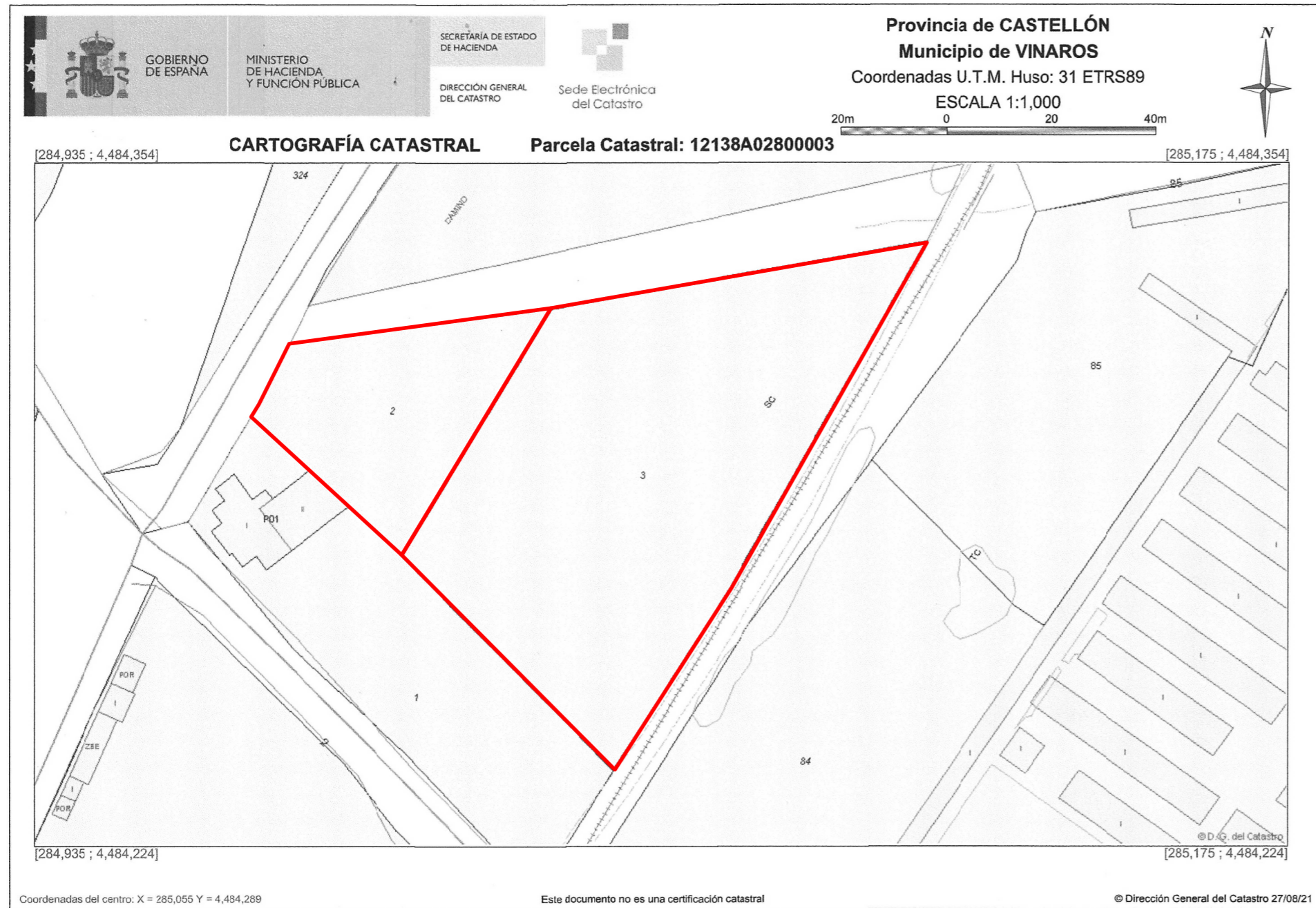


**SITUACIÓN**

**ESCALA: 1/50.000**

	<b>INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS 2 Y 3 DEL POLÍGONO 28 DE VINARÒS (CASTELLÓN)</b>		
	PETICIONARIO: AJUNTAMENT DE VINARÒS SITUACIÓN: PARTIDA CEMENTERIO, POLÍGONO 28 PARCELAS 2 Y 3 - VINARÒS (CASTELLÓN)		
EL INGENIERO AGRÓNOMO  Fco. Javier Torres Camós Col nº 1461	EXP. nº: 05/2021  FECHA: ABRIL 2021	<b>SITUACIÓN. EMPLAZAMIENTO</b>  ESCALAS: 1/50.000 - 1/10.000	PLANO Nº <b>1</b>

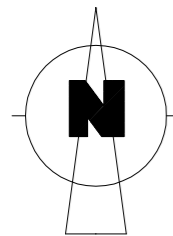
VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
 Validación agronomos.e-gestion.es [FVMF1TQR1NMM56HK]  
 Habilitación Col. nº 4611461 ERANCISCO JAVIER TORRES CAMÓS Profesional



### PLANO CATASTRAL ACTUAL

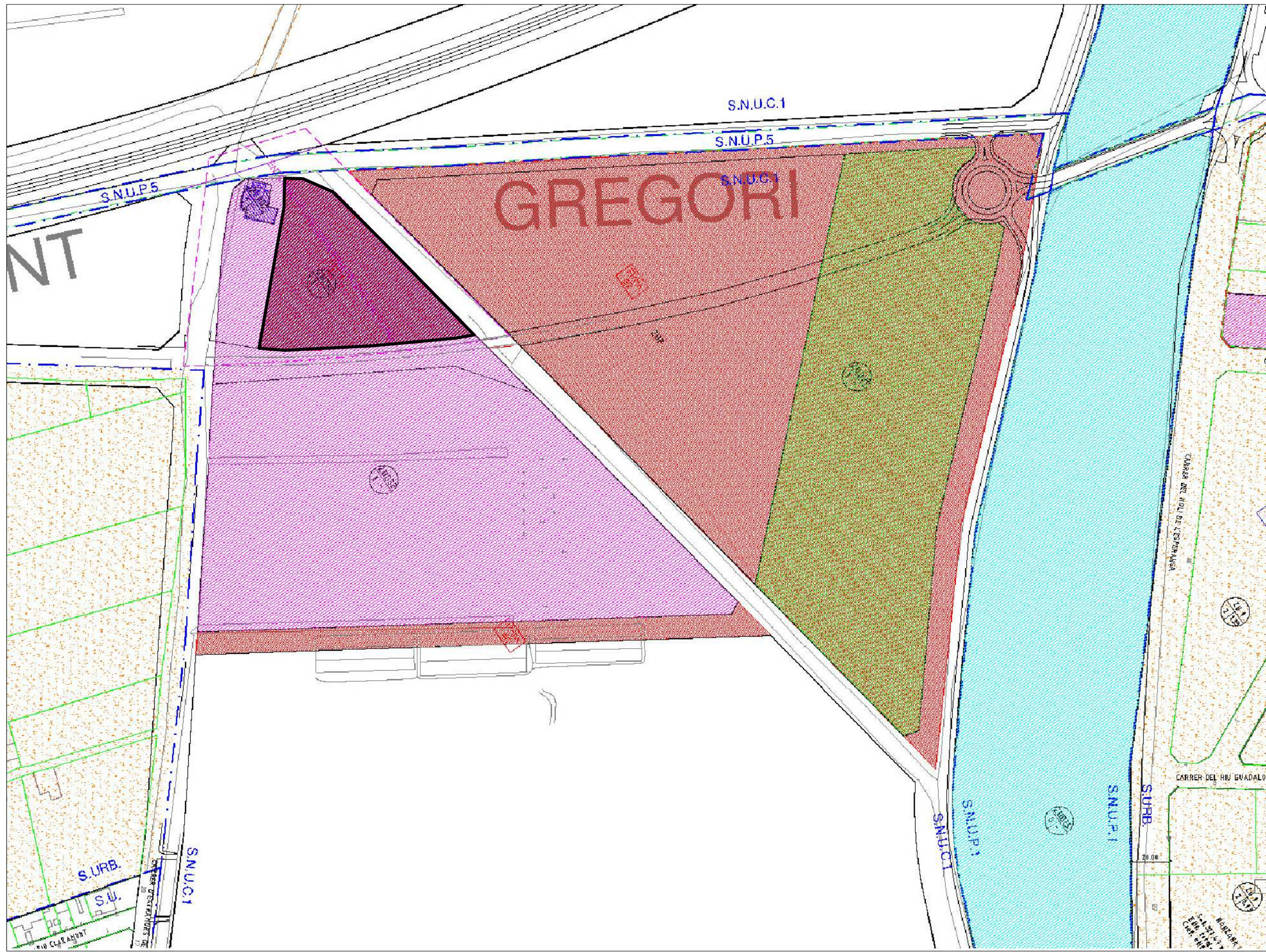
FUENTE: SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO. DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
MINISTERIO DE HACIENDA

ESCALA: 1/1.000



	<b>INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS 2 Y 3 DEL POLÍGONO 28 DE VINARÒS (CASTELLÓN)</b>		
	PETICIONARIO: AJUNTAMENT DE VINARÒS SITUACION: PARTIDA CEMENTERIO, POLÍGONO 28 PARCELAS 2 Y 3 - VINARÒS (CASTELLÓN)		
EL INGENIERO AGRÓNOMO   Fco. Javier Torres Camós - Col nº 1461	EXP. nº: 05/2021  FECHA: ABRIL 2021	PLANO CATASTRAL ACTUAL  ESCALA: 1/1.000	PLANO Nº <b>2</b>

VISADO : V202101669 Exp : E202100848  
 Col. nº 4801461 FRANCISCO JAVIER TORRES CAMÓS  
 Habilitación Profesional



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VINARÒS DE 2001

FUENTE: AJUNTAMENT DE VINARÒS

ESCALA: 1/2.000

	<b>INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS 2 Y 3 DEL POLÍGONO 28 DE VINARÒS (CASTELLÓN)</b>		
	PETICIONARIO: AJUNTAMENT DE VINARÒS SITUACION: PARTIDA CEMENTERIO, POLÍGONO 28 PARCELAS 2 Y 3 - VINARÒS (CASTELLÓN)		
EL INGENIERO AGRÓNOMO  Fco. Javier Torres Camós - Col nº 1461	EXP. nº: 05/2021 FECHA: ABRIL 2021	PLANEAMIENTO VIGENTE ESCALA: 1/2.000	PLANO Nº <b>3</b>

