



INSTITUTO  
GALEGO DA  
VIVENDA E SOLO



---

## MEMORIA

---

PROXECTO EXPROPIACIÓN DOS BENS E DEREITOS AFECTADOS POLO APARTADOIRO FERROVIARIO NA PLATAFORMA LOXÍSTICA –  
INDUSTRIAL SALVATERRA DE MIÑO AS NEVES  
ESTADO: Aprobación inicial





## 1. CONSIDERACIONES PREVIAS. MEMORIA XUSTIFICATIVA.

O presente proxecto de expropiación redáctase para a adquisición dos bens e dereitos necesarios para a execución do Proxecto Construtivo de Apartadoiro ferroviario na plataforma loxística - industrial Salvaterra de Miño As Neves.

Mediante acordo do Consello da Xunta de 6/5/2024 foi aprobado definitivamente a Segunda Modificación do Proxecto Sectorial para a implantación da Plataforma Loxística Industrial Salvaterra – As Neves (PLISAN), que recolle a superficie necesaria para a execución do Proxecto Construtivo de Apartadoiro ferroviario na plataforma loxística - industrial Salvaterra de Miño As Neves.

O Proxecto Sectorial mencionado aprobouse no ámbito de aplicación da Lei 10/1995, de 23 de novembro, de ordenación do territorio de Galicia, normativa actualmente derogada pola Lei 1/2021, de 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia.

Para a adquisición dos terreos por parte da administración é necesario elaborar o presente proxecto de expropiación, encargo que foi encomendado á Autoridade Portuaria de Vigo no Acordo para o desenvolvemento do Apartadoiro ferroviario da PLISAN, subscrito polos tres promotores da PLISAN o pasado 16/02/2023.

A potestade expropiatoria e a competencia para a súa tramitación corresponde á Xunta de Galicia a través do Instituto Galego de Vivenda e Solo (I.G.V.S.), a Lei 3/1988, do 27 de abril, de creación do Instituto Galego de Vivenda e Solo, atribúe a este organismo a potestade expropiatoria no seu artigo 4.1.

Segundo o disposto na Disposición Adicional Terceira da Lei 1/2021, de 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia, “As referencias e as remisións da lexislación e dos instrumentos de ordenación do territorio aos proxectos sectoriais de incidencia supramunicipal e aos plans de ordenación do medio físico previstos na Lei 10/1995, de 23 de novembro, de ordenación do territorio de Galicia, poderán considerarse realizadas, respectivamente, aos proxectos de interese autonómico e aos plans territoriais especiais definidos na presente lei.

Segundo o disposto no artigo 40 da Lei 1/2021, de 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia, os proxectos de interese autonómico son os instrumentos de intervención directa na ordenación do territorio da Comunidade Autónoma que teñen por obxecto planificar e proxectar as seguintes actuacións, sempre que trascendan o ámbito municipal pola súa incidencia territorial, económica, social ou cultural, a súa magnitude ou as súas singulares características que as faga portadoras dun interese supramunicipal cualificado:

- a) Implantación de dotacións urbanísticas (equipamentos e infraestruturas)
- b) Creación de solo destinado a vivendas protexidas
- c) Creación de solo destinado á realización de actividades económicas.

O artigo 59 da referida Lei 1/2021 establece que a aprobación dos instrumentos de ordenación do territorio conlevará a declaración de utilidade pública e interese social e a necesidade de ocupación dos bens e adquisición de dereitos afectados, a fins de expropiación, de ocupación temporal ou de imposición ou modificación de servidumes, cando ditos instrumentos habiliten para a súa execución e a mesma haxa de producirse por expropiación.





## 2. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO. MEMORIA DESCRIPTIVA.

### 2.1. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO

Os terreos a expropiar veñen delimitados na Segunda Modificación do Proxecto Sectorial da PLISAN e no Proxecto Construtivo de Apartadoiro ferroviario na plataforma loxística - industrial Salvaterra de Miño As Neves. Encóntranse nos termos municipais de Salvaterra de Miño e As Neves, na provincia de Pontevedra.

### 2.2. RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO DELIMITADO.

Salvaterra de Miño conta actualmente con Normas Subsidiarias de Planeamento (NSP) aprobadas definitivamente o 12/06/1993. Resulta afectado segundo as NSP:

- Solo de núcleo rural tradicional. Existente de baixa densidade
- Solo non urbanizable especialmente protexido (ferrocarril, cauces e regatos)

O instrumento de planeamento actualmente en vigor en As Neves é o Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM), aprobado definitivamente o 13/11/1999. O solo afectado encóntrase clasificado como:

- Solo rústico (réxime normal e protección de cauces)

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

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

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

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

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

No obstante lo anterior, al suelo urbanizable delimitado, no delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico con planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de la presente ley, se le aplicará el régimen del suelo urbanizable previsto en la misma.

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

c) Al suelo incluido en el ámbito de los núcleos rurales o en las delimitaciones de suelo no urbanizable de núcleo rural, en sus áreas de influencia o tolerancia, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el



planeamiento respectivo, salvo en lo que se refiere a las edificaciones tradicionales existentes, a las cuales será de aplicación lo previsto en el artículo 40 de la presente ley.

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

### 2.3. PARCELAS AFECTADAS

Na seguinte táboa relaciónanse as parcelas afectadas pola execución do apartadoiro ferroviario na PLISAN e a superficie afectada en pleno dominio en cada parcela (redondeada á unidade). Existen casos en que se ben se afecta á mesma parcela catastral, constatouse que partes das mesmas foron obxecto dun procedemento expropiatorio por parte de Administrador de Infraestruturas Ferroviarias (ADIF), polo que se descontará esta superficie aos titulares afectados, figurando xa na relación de bens e dereitos afectados esta superficie a nome de ADIF, aos efectos de someterse a información pública, e sen prexuízo de que durante a tramitación do expediente se verifique a integración desta superficie no dominio público de ADIF.

#### TERMO MUNICIPAL: SALVATERRA DE MIÑO

FINCA	LETRA	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL m <sup>2</sup>	SUPERFICIE AFECTADA m <sup>2</sup>
1	A	36050A037002390000PI	609	598
3	A	36050A076000050000PL	723	225
4	A	36050A076006720000PB	976	976
5	A	36050A038001640000PW	519	519
5		36050A038001640000PW	1536	175
6		36050A038001650000PA	593	66
7	A	36050A038001630000PH	196	196
7		36050A038001630000PH	285	89
8	A	36050A038001620000PU	65	65
8		36050A038001620000PU	954	150
9	A	36050A038001550000PJ	644	644
9		36050A038001550000PJ	1427	376
10	A	36050A038001560000PE	293	293
10		36050A038001560000PE	539	87
11	A	36050A038001530001AM	523	523
11		36050A038001530001AM	1891	13
12	A	36050A038001500001AL	484	484
12		36050A038001500001AL	5469	595
13	A	36050A038001520000PD	367	364
13		36050A038001520000PD	1041	226
14	A	36050A038009330000PB	299	299

PROXECTO EXPROPIACIÓN DOS BENS E DEREITOS AFECTADOS POLO APARTADOIRO FERROVIARIO NA PLATAFORMA LOXÍSTICA – INDUSTRIAL SALVATERRA DE MIÑO AS NEVES  
ESTADO: Aprobación inicial





FINCA	LETRA	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL m <sup>2</sup>	SUPERFICIE AFECTADA m <sup>2</sup>
14		36050A038009330000PB	1107	75
15	A	36050A038001490000PD	19	19
15		36050A038001490000PD	81	2
16	A	36050A038001440001AG	145	145
16		36050A038001440001AG	913	50
17	A	36050A038001450001AQ	329	329
17		36050A038001450001AQ	3129	111
18	A	36050A038001460000PO	42	42
19	A	36050A038001470000PK	14	14
20	A	36050A038001480000PR	624	624
20		36050A038001480000PR	1339	716
21		36050A075001830000PA	1557	275
30	A	36050A076000070000PF	142	2
32		36050A038001610000PZ	1996	18
33	A	36050A038006000000PX	37	37
33		36050A038006000000PX	414	298
34	A	36050A038004900000PY	49	49
34		36050A038004900000PY	225	144
35	A	36050A038004890000PQ	64	64
35		36050A038004890000PQ	242	117
36	A	36050A038004880000PG	49	49
36		36050A038004880000PG	189	57
37	A	36050A038004870000PY	47	47
37		36050A038004870000PY	141	30
38	A	36050A038004860000PB	53	53
38		36050A038004860000PB	153	23
39		36050A038003020000PT	312	12
40	A	36050A038003030000PF	247	247
40		36050A038003030000PF	282	36
41	A	36050A038003010000PL	99	99
41		36050A038003010000PL	476	55
42	A	36050A038003000000PP	142	142
42		36050A038003000000PP	448	39
43	A	36050A038002990000PP	141	141
43		36050A038002990000PP	317	32
44	A	36050A038002980000PQ	114	114
44		36050A038002980000PQ	274	24
45	A	36050A038002970000PG	190	190

PROXECTO EXPROPIACIÓN DOS BENS E DEREITOS AFECTADOS POLO APARTADOIRO FERROVIARIO NA PLATAFORMA LOXÍSTICA –  
INDUSTRIAL SALVATERRA DE MIÑO AS NEVES  
ESTADO: Aprobación inicial





FINCA	LETRA	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL m <sup>2</sup>	SUPERFICIE AFECTADA m <sup>2</sup>
45		36050A038002970000PG	363	33
46	A	36050A038002960000PY	132	132
46		36050A038002960000PY	230	17
47	A	36050A038002950000PB	174	174
47		36050A038002950000PB	278	14
48	A	36050A038002940000PA	224	223
48		36050A038002940000PA	336	8
49	A	36050A038002930000PW	105	104
49		36050A038002930000PW	144	2
50	A	36050A038002920000PH	182	182
50		36050A038002920000PH	215	4
51	A	36050A038002910000PU	299	298
51		36050A038002910000PU	306	2
52	A	36050A038002900000PZ	184	184
53	A	36050A038003040000PM	500	500
53		36050A038003040000PM	1349	61
54	A	36050A038003060000PK	1	1
54		36050A038003060000PK	577	13
56	A	36050A038080030000PL	22	22
57	A	36050A038002890000PH	240	240
57		36050A038002890000PH	246	6
58	A	36050A038002880000PU	42	42
58	B	36050A038002870000PZ	138	1
58		36050A038002880000PU	125	47
59	A	36050A038001720000PQ	71	71
59		36050A038001720000PQ	157	15
60	A	36050A038001710000PG	60	60
60		36050A038001710000PG	98	2
61	A	36050A038001700000PY	143	143
61		36050A038001700000PY	254	40
62	A	36050A038001690000PQ	170	170
62		36050A038001690000PQ	265	47
64	A	36050A037004120001AS	20	20
64		36050A037004120001AS	43213	1116
65	A	36050A037000480000PI	30	30
65		36050A037000480000PI	101	15
66	A	36050A037000510000PI	31	31
66		36050A037000510000PI	149	15

PROXECTO EXPROPIACIÓN DOS BENS E DEREITOS AFECTADOS POLO APARTADOIRO FERROVIARIO NA PLATAFORMA LOXÍSTICA –  
INDUSTRIAL SALVATERRA DE MIÑO AS NEVES  
ESTADO: Aprobación inicial





FINCA	LETRA	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL m <sup>2</sup>	SUPERFICIE AFECTADA m <sup>2</sup>
67	A	36050A037000850000PE	28	28
67		36050A037000850000PE	121	12
68	A	36050A037000840000PJ	32	32
68		36050A037000840000PJ	113	12
69	A	36050A037000830000PI	19	19
69		36050A037000830000PI	133	9
70	A	36050A037000820000PX	24	24
70		36050A037000820000PX	125	10
71	A	36050A037000810000PD	28	28
71		36050A037000810000PD	143	11
72	A	36050A037000800000PR	25	25
72		36050A037000800000PR	121	9
73	A	36050A037000790000PX	43	43
73		36050A037000790000PX	208	15
74	A	36050A037000780000PD	33	33
74		36050A037000780000PD	167	13
75	A	36050A037000770000PR	21	21
75		36050A037000770000PR	106	10
76	A	36050A037000760000PK	17	17
76		36050A037000760000PK	100	10
77	A	36050A037000750000PO	22	22
77		36050A037000750000PO	104	12
78	A	36050A037000740000PM	44	44
78		36050A037000740000PM	228	32
79	A	36050A076000030000PQ	828	819
79	B	36050A076000040000PP	1012	2
79		36050A076000030000PQ	318	317
80	A	36050A076000020000PG	199	199
81	A	36050A076000010000PY	120	45





TERMO MUNICIPAL: AS NEVES

FINCA	LETRA	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL m <sup>2</sup>	SUPERFICIE AFECTADA m <sup>2</sup>
22	A	36034A015012720000HI	1212812	5
22		36034A003000010000HI	48	46
23		36034A003000030000HE	139	135
24		36034A003000020000HJ	211	209
25	A	36034A003006350000HR	1339	1339
25		36034A003006350000HR	2134	716
27		36034A003007660000HX	311	290
28		36034A003007650000HD	11286	355

A actuación afecta tamén a varios camiños xa existentes, que se relacionan.

RELACIÓN DE CAMIÑOS EXISTENTES

REF. CATASTRAL	SUPERFICIE AFECTADA (m <sup>2</sup> )	TITULAR CATASTRAL
36034A00309006	44	CONCELLO DE AS NEVES
36034A00309008	1348	CONCELLO DE AS NEVES
36034A00309025	45	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS
36050A03709101	71	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS
36050A03709102	3959	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS
36050A03709104	114	CONFEDERACION HIDROGRAFICA MIÑO-SIL
36050A03809100	302	CONFEDERACION HIDROGRAFICA MIÑO-SIL
36050A03809110	33	CONCELLO DE SALVATERRA DE MIÑO
36050A07609100	1359	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

O artigo 42.4 da Lei 7/2015 de 30 de outubro, do Solo e rehabilitación urbana sinala que: *“Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten de la ordenación urbanística”.*

Igualmente, o artigo 248 do Regulamento da lei do Solo de Galicia, aprobado por Decreto 143/2016, recolle o tratamento bens de dominio público e sinala:

“1. As vías urbanas e camiños rurais que queden comprendidos no polígono entenderanse de





propiedade municipal, agás proba en contrario.

2. Cando no polígono existan bens de dominio e uso público non obtidos por cesión gratuíta, o aproveitamento urbanístico correspondente á súa superficie pertencerá á Administración titular daqueles.

Os bens de dominio e uso público presúmense adquiridos por cesión gratuíta, agás proba en contrario.

3. No suposto de obtención por cesión gratuíta, **cando as superficies dos bens de dominio e uso público, anteriormente existentes, sexan iguais ou inferiores ás que resulten como consecuencia da execución do planeamento, entenderanse substituídas unhas por outras.** Se son superiores, a Administración percibirá o exceso, na proporción que corresponda, en terreos edificables.”

En consecuencia, os camiños rurais e demais viais presúmense de titularidade municipal e, por tanto, de dominio e uso público, polo que a súa transformación e alteración xurídica, de conformidade co art. 8 do Regulamento de bens da entidade locais (RD 1372/86 de 13 de xuño) se produce automaticamente coa aprobación definitiva do instrumento de ordenación.

#### 2.4. USOS, VEXETACIÓN E EDIFICACIÓN EXISTENTES.

Dentro do ámbito afectado as fincas son destinadas a diferentes usos como pradaría, labradíos e terras de labor, así como aparcamentos, e distintos aproveitamentos forestais como eucalipto e pino, principalmente, e frondosas. Existe algunha zona con cultivo de vide.

En canto as construcións que se ven afectadas, non existe ningunha edificación. Existe algún peche, e outros bens de escasa entidade, como pavimentos de soleiras.

### 3. MARCO NORMATIVO

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

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA. VALORACIONES.**

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

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

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



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

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

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

### **3.1. SITUACIÓN URBANÍSTICA DO SOLO A VALORAR**

Como xa se indicou no apartado 2.2 do proxecto, no presente suposto non resulta afectado solo urbanizable, polo que xa non se cumpre o suposto de excepción previsto na disposición transitoria terceira do TRLSRU, polo que se aplicarán os criterios xerais de valoración contidos no mesmo, e no resto de normativa aplicable aos efectos.

### **3.2. SITUACIÓN BÁSICA DO SOLO A VALORAR**

Segundo o disposto no artigo 21 do TRLSRU:

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

2. Está en la situación de suelo rural:

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

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

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

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

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



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

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

No presente caso, o solo afectado clasificado como non urbanizable ou rústico encóntrase na situación básica de rural; o solo de núcleo rural encóntrase na situación de urbanizado.

### 3.3. RELACIÓN DE NORMATIVA DE VALORACIÓN APLICABLE

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

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

#### 3.3.1. ART. 34 REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, ÁMBITO DO RÉXIME DE VALORACIONES (TRLSRU).

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

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

2. *Las valoraciones se entienden referidas:*





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

### **3.3.2. ART. 35 REAL DECRETO LEXISLATIVO 7/2015 (TRLSPU) . CRITERIOS DE VALORACIÓN**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### **3.3.3. ART. 36 REAL DECRETO LEXISLATIVO 7/2015. VALORACIÓN DO SOLO RURAL**

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

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

*La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.*

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

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

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

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

### **3.3.4. ART. 7 REAL DECRETO 1492/2011, REGULAMENTO VALORACIÓN LEI DO SOLO (RVLS). VALORACIÓN DO SOLO RURAL**

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

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

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



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

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

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

### **3.3.5. ART. 8 REAL DECRETO 1492/2011, REGULAMENTO VALORACIÓN LEI DO SOLO (RVLS). RENDA REAL OU POTENCIAL**

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

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

### **3.3.6. ART. 10 REAL DECRETO 1492/2011, REGULAMENTO VALORACIÓN LEI DO SOLO (RVLS). EXPLOTACIONES EN SOLO RURAL**

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

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





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

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

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

b) Añadir valor a la producción agropecuaria, forestal o minera, como pudieran ser las instalaciones de enriquecimiento mineral, los centros logísticos de carga, mataderos, aserraderos, centrales hortofrutícolas, plantas agroenergéticas y dendroenergéticas, y otras actividades análogas.

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

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

### 3.3.7. ART. 11 REAL DECRETO 1492/2011, REGULAMENTO VALORACIÓN LEI DO SOLO (RVLS). CAPITALIZACIÓN DE RENDAS

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

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

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

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

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

r = Tipo de capitalización.

i = Índice de suma

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





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

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

Donde:

$V$  = Valor de capitalización, en euros.

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

$r$  = Tipo de capitalización.

### **3.3.8. ART. 12 REAL DECRETO 1492/2011, REGULAMENTO VALORACIÓN LEI DO SOLO (RVLS). TIPOS DE CAPITALIZACIÓN**

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

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

### **3.3.9. DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA TEXTO REFUNDIDO LEY DO SOLO E REHABILITACIÓN URBANA (TRLSU). TIPO DE CAPITALIZACIÓN**

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

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

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

### **3.3.10. ART. 17 REAL DECRETO 1492/2011, REGULAMENTO VALORACIÓN LEI DO SOLO (RVLS). FACTOR DE LOCALIZACIÓN**

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

$$V_f = V \cdot FI$$

Donde:

$V_f$  = Valor final del suelo, en euros.



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

*FI= Factor global de localización.*

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

*a) Por accesibilidad a núcleos de población,  $u_1$ .*

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

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

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

*3. El factor de corrección  $u_1$ , se calculará aplicando la siguiente expresión.*

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

*Donde:*

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

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

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

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

*Donde:*

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

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

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

*Donde:*

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

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



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

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

*El coeficiente de ponderación,  $t$ , se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.*

### **3.3.11. ART. 37 REAL DECRETO LEXISLATIVO 7/2015, ÁMBITO DO RÉXIME DE VALORACIONES (TRLSRU). VALORACIÓN DO SOLO URBANIZADO**

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

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

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

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

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

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

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

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





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

### **3.3.12. ART. 19 REAL DECRETO 1492/2011, REGULAMENTO VALORACIÓN LEI DO SOLO (RVLS). VALORACIÓN DO SOLO URBANIZADO**

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

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

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

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

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

### **3.3.13. ART. 20 REAL DECRETO 1492/2011, REGULAMENTO VALORACIÓN LEI DO SOLO (RVLS). DETERMINACIÓN DO USO E EDIFICABILIDADE DO SOLO URBANIZADO NON EDIFICADO**

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

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

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



### **3.3.14. ART. 23 REAL DECRETO 1492/2011, REGULAMENTO VALORACIONES LEI DO SOLO (RVLS). VALORACIÓN EN SITUACIÓN DE SOLO URBANIZADO NON EDIFICADO**

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

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

Siendo:

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

$K$  = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente  $K$ , que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria





localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

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.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

V<sub>So</sub> = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V<sub>S</sub> = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

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

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

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

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



### **3.3.15. ART. 24 REAL DECRETO 1492/2011, REGULAMENTO VALORACIÓN LEI DO SOLO (RVLS). MÉTODO DE COMPARACIÓN DO SOLO E EDIFICACIÓN NO SOLO URBANIZADO EDIFICADO**

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

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

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

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

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

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

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





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

Siendo:

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

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

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

$\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

$\beta_i$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

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

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

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

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

### 3.4. TAXACIÓN CONJUNTA

#### 3.4.1. ART. 118. TAXACIÓN CONJUNTA: TRAMITACIÓN, APROBACIÓN E EFECTOS. LEI 2/2016, DE 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA.

1. Nos supostos do procedemento de taxación conxunta, o expediente conterá os seguintes documentos:

a) Delimitación do ámbito territorial, cos documentos que o identifiquen en canto a situación, superficie e lindeiros, coa descrición de bens e dereitos afectados e a relación das persoas titulares.

b) Fixación de prezos, coa valoración razoada do solo, segundo a súa cualificación urbanística.

c) Follas de xusto prezo individualizado de cada predio, nas que se conterá non só o valor do solo, senón tamén o correspondente ás edificacións, obras, instalacións e plantacións.

d) Follas de xusto prezo que correspondan a outras indemnizacións.



2. O proxecto de expropiación, cos documentos sinalados, será aprobado inicialmente e exposto ao público polo prazo dun mes, para que aquelas persoas que poidan resultar interesadas formulen as observacións e reclamacións que xulguen convenientes, en particular no que atinxe á titularidade ou valoración dos seus respectivos dereitos.

3. A información pública efectuarase mediante a inserción de anuncios no Diario Oficial de Galicia e nun xornal dos de maior circulación da provincia.

4. Así mesmo, as taxacións notificaránselles individualmente a aquelas persoas que aparezan como titulares de bens ou dereitos no expediente, mediante traslado literal da correspondente folla de aprecio e da proposta de fixación dos criterios de valoración, para que poidan formular alegacións no prazo dun mes, contado a partir da data de notificación.

5. Cando o órgano expropiante non sexa o municipio, oírase este por igual prazo dun mes. O período de audiencia á administración municipal poderá coincidir en todo ou en parte co das persoas interesadas.

6. Emitido informe sobre as alegacións, someterase o expediente á aprobación do órgano municipal ou autonómico que sexa competente. Enténdese que o órgano autonómico competente será a persoa titular da Consellería expropiante.

7. A resolución aprobatoria do expediente notificaránselles ás persoas interesadas titulares de bens e dereitos que figuran nel, e conferiráselles un prazo de vinte días, durante o cal poderán manifestar por escrito ante o órgano expropiante a súa desconformidade coa valoración establecida no expediente aprobado.

En tal caso, daráselle traslado do expediente e da folla de aprecio impugnada ao Xurado de Expropiación de Galicia, para efectos de fixar o xusto prezo, que, en todo caso, se fará de acordo cos criterios de valoración establecidos na lexislación vixente.

8. Se as persoas interesadas non formulan oposición á valoración no citado prazo de vinte días, entenderase aceptada a que se fixou no acto aprobatorio do expediente, e entenderase determinado o xusto prezo definitivamente e de conformidade.

9. Os erros non denunciados e xustificados no prazo sinalado na alínea 2 deste artigo non darán lugar á nulidade ou reposición de actuacións, sen prexuízo de que as persoas interesadas conserven o seu dereito a ser indemnizadas na forma que corresponda.

10. O acordo de aprobación definitiva do expediente de taxación conxunta implicará a declaración de urxencia da ocupación dos bens e dereitos afectados.

11. O pagamento ou depósito do importe da valoración establecida producirá os efectos previstos nos números 6, 7 e 8 do artigo 52 da Lei de expropiación forzosa, sen prexuízo de que continúe a tramitación do procedemento para a definitiva fixación do xusto prezo.

### **3.5. PREMIO DE AFECCIÓN**

#### **3.5.1. ART. 47 LEY DE EXPROPIACIÓN FORZOSA.**

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

---

PROXECTO EXPROPIACIÓN DOS BENS E DEREITOS AFECTADOS POLO APARTADOIRO FERROVIARIO NA PLATAFORMA LOXÍSTICA – INDUSTRIAL SALVATERRA DE MIÑO AS NEVES  
ESTADO: Aprobación inicial





### **3.5.2. ART. 47 REGLAMENTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA.**

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

## **4. DETERMINACIÓN DO XUSTO PREZO EXPROPIATORIO.**

A presente valoración ten por obxecto dar o xusto prezo, ó valor das fincas e outros bens e dereitos que, a efectos de expropiación, quedan incorporados ó ámbito de actuación, nos termos previstos no na modificación segunda do proxecto sectorial da PLISAN aprobada aos efectos.

### **4.1. VALOR UNITARIO DO SOLO**

#### **4.1.1 Solo rural. Método de valoración: Capitalización de rendas**

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

#### **4.1.2 Desenvolvemento do método de capitalización de rendas**

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

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

O artigo 12 RVLS dispón que como tipo de capitalización aplicable con carácter xeral, r1, utilizarase o establecido no apartado 1 da Disposición adicional sétima do TRLSRU. Este tipo de capitalización, segundo as referencias publicadas polo Banco de España a que se refire a mencionada Disposición Adicional 7ª, é de 2,6833333%.





1.2 ESPAÑA. INDICADORES FINANCIEROS. SERIES DIARIAS

8-Enero-2024 08:39:27

	Datos anuales (mes de diciembre)			Datos mensuales (media de datos diarios)							Datos semanales		Datos diarios					
	2021	2022	2023	Ago 23	Sep 23	Oct 23	Nov 23	Dic 23	Ene 24	Semana del 29-Dic-23	Semana del 5-Ene-24	29-Dic-23	20-Dic-23	1-Ene-24	2-Ene-24	3-Ene-24	4-Ene-24	5-Ene-24
<b>Mercados de deuda. Rentabilidades</b> (precios de operaciones cruzadas)																		
Rentabilidad letras a 12 meses	-0,59	2,47	3,28	3,63	3,74	3,80	3,59	3,28	---	3,17	---	3,20	3,12	---	---	---	---	---
Rentabilidad bonos a 3 años	-0,46	2,53	2,77	3,32	3,44	3,48	3,29	2,77	2,63	2,50	2,63	2,49	2,49	---	2,59	2,60	2,62	2,71
Rentabilidad bonos a 5 años	-0,18	2,70	2,78	3,26	3,37	3,49	3,25	2,78	2,64	2,62	2,64	2,52	2,49	---	2,65	2,63	2,59	2,68
Rentabilidad obligaciones a 10 años	0,41	3,11	3,14	3,59	3,72	3,95	3,66	3,14	3,05	2,88	3,05	2,85	2,88	---	3,02	3,03	3,05	3,11
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años	11,08	19,47	13,88	12,21	12,10	9,40	9,33	9,64	9,73	9,53	9,73	9,50	9,65	---	9,59	9,58	9,87	9,90
Rentabilidad obligaciones a 15 años	0,69	3,41	3,62	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Rentabilidad obligaciones a 30 años (a)	1,24	2,79	4,02	4,10	4,28	4,00	4,28	3,75	3,69	3,51	3,69	3,47	3,64	---	3,61	3,70	3,72	3,75
Rentabilidad acumulada Deuda Pública	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
<b>Diferenciales a 10 años con el bono alemán</b> (precios de referencia de REUTERS)																		
España	0,74	1,04	0,98	1,05	1,06	1,11	1,02	0,98	0,98	0,94	0,98	0,95	0,95	---	0,97	0,98	0,99	0,99
Reino Unido	1,15	1,29	1,71	1,97	1,76	1,75	1,66	1,71	1,64	1,57	1,64	1,60	1,55	---	1,62	1,64	1,64	1,66
Estados Unidos	1,78	1,57	1,87	1,63	1,71	2,02	1,63	1,87	1,82	1,94	1,82	1,83	1,91	---	1,91	1,97	1,91	1,88
Tipo de interés a 10 años del bono alemán	-0,31	2,08	2,13	2,57	2,66	2,63	2,90	2,13	2,10	1,95	2,10	1,89	2,03	---	2,10	2,06	2,12	2,14
<b>Expectativas de tipos de interés</b> Futuros bono 10 años primer vencimiento																		
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
<b>Mercado de renta fija privada en euros</b> Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo																		
3 meses	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
12 meses	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
3 años	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
10 años	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

A valoración final do solo obtida incrementouse tendo en conta o factor de localización, aplicado de acordo cos criterios previstos no art. 17 RVLS. Do produto dos tres factores que interveñen no cálculo do factor de localización resulta un coeficiente de 1,731412599, que se aplicará sobre o valor do solo.

<b>FACTOR LOCALIZACIÓN</b>	<b>1,731412599</b>
U <sub>1</sub>	1,236609456
U <sub>2</sub>	1,399806
U <sub>3</sub>	1

A continuación desenvólvese o método de obtención de valores para os destinos considerados de monte e de pastos, agras de labor ou prados.

**DESTINO CONSIDERADO: MONTE**

GASTOS		
ACTIVIDAD	AÑOS DE REALIZACIÓN	PRECIO (€/ha)
Plantación	1	1.785,00
Reposición de marras	2	155,00
Roza	3,13	520,00
Poda	13	575,00
Corta y transporte	17,24,48	12,50 €/m3





EDAD DEL RODAL (año)	VOLUMEN (m3/ha)
17	125
24	256
48	580

INGRESOS			
AÑO CONSIDERADO	PRECIO EN CARGADERO (€/m3)	VOLUMEN (m3/ha)	PRECIO (€/ha)
	47		
AÑO 17		125	5.875,00
AÑO 24		255	11.985,00
AÑO 48		580	27.260,00

CALCULO DE RENTAS (€/ha)					
Año	Actividad	Ingresos	Gastos	Renta anual	Renta anual actualizada al inicio
1	Plantación pino		1.785,00	-1.785,00	-1.738,35
2	Reposición de marras		155,00	-155,00	-147,00
3	Roza		520,00	-520,00	-480,29
13	Roza		520,00	-520,00	-368,56
13	Poda		575,00	-575,00	-407,54
17	Corta 1ª clara	5.875,00	1.562,50	4.312,50	2.749,35
24	Corta 2ª clara	11.985,00	3.187,50	8.797,50	4.659,72
48	Corta final	27.260,00	7.250,00	20.010,00	5.613,70
SUMA DE RENTAS AL FINAL DEL CICLO		45.120,00	15.555,00	29.565,00	<b>9.881,03</b>

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

VALOR DEL SUELO	
Capitalización de rentas €/ha	13.734,04
Renta de la tierra	85%
Valor base del suelo €/m <sup>2</sup>	1,17
Factor localización	1,731412599
<b>Valor unitario del suelo (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2,02</b>

Capitalización de rentas anuales (€/ha)=suma de rentas actualizadas / (1-(1/(1+tipo real)^duración ciclo))

Resulta un valor unitario de solo con destino forestal de 2,02 €/m<sup>2</sup>.





**DESTINO CONSIDERADO: PRADOS E LABRADÍOS**

INGRESOS				
ANO	CULTIVO	PRODUCCIÓN (kg/ha)	PRECIO (€/kg)	TOTAL (€/ha)
1	FORRAJE	52.000,00	0,051	2.652,00
1	HIERBA	17.200,00	0,0451	775,72
<b>SUBTOTAL AÑO 1</b>				<b>3.427,72</b>
2	HIERBA	51.600,00	0,0451	2.327,16
<b>SUBTOTAL AÑO 2</b>				<b>2.327,16</b>
<b>TOTAL INGRESOS ...</b>				<b>5.754,88</b>

GASTOS		
	ACTIVIDAD	COSTE (€/ha)
FORRAJE AÑO 1	PREPARACIÓN TERRENO	375
	ABONO	315
	SIEMBRA	285
	MATENIMIENTO	145
	COSECHA Y ENSILADO	385
<b>SUBTOTAL ...</b>		<b>1.505,00</b>
HIERBA AÑO 1	PREPARACIÓN TERRENO	205
	ABONO	288
	SIEMBRA	285
	MATENIMIENTO	145
	COSECHA Y ENSILADO	298
<b>SUBTOTAL ...</b>		<b>1.221,00</b>
<b>TOTAL AÑO 1</b>		<b>2.726,00</b>
HIERBA AÑO 2	ABONO	225
	MATENIMIENTO	195
	COSECHA Y ENSILADO	266
	ABONO	103
	MATENIMIENTO	180
	COSECHA Y ENSILADO	200
	ABONO	165
	MATENIMIENTO	215
	COSECHA Y ENSILADO	310
	<b>TOTAL AÑO 2</b>	
<b>TOTAL GASTOS ...</b>		<b>4.585,00</b>

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





VALORACIÓN LABRADÍO				
Año considerado	Ingresos (€/ha)	Gastos (€/ha)	Renta anual (€/ha)	Renta actualizada (€/ha)*
1	3.428	2.726	702	683,382568
2	2.327	1.859	468	444,0116731
Total ,,,,	5.500,00	4.400,00	1.100,00	1.127,39

<b>Capitalización de rentas anuales (€/ha)</b>	21.856,62
Valor base del suelo (€/m <sup>2</sup> )	2,185662345
Factor localización	1,731412599
<b>Valor unitario del suelo (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>3,784283321</b>

Capitalización de rendas anuais (€/ha)=suma de rendas actualizadas / (1-(1/(1+tipo real)<sup>duración ciclo</sup>))

Resulta un valor unitario de solo con destino agrícola de 3,78 €/m<sup>2</sup>.

Nos supostos de pastos, o valor reducirase ao terse en conta un maior gasto inicial de preparación dos terreos.

#### 4.1.3 Solo urbanizado. Método de valoración: Residual estático

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

#### 4.1.4 Desenvolvemento do método residual estático

Realizado estudio de mercado de produto inmobiliario final para os diferentes usos, obtense un valor en venda de 1.155,14 €/m<sup>2</sup> de vivenda unifamiliar.

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

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



TESTEMUÑA	VALOR VENTA (€)	SUPERFICIE	VALOR	FACTOR HOMOX	VALOR HOMOX.	FONTE
1	450.000,00	245	1.836,73	0,98	1.800,00	fotocasa.com
2	399.000,00	295	1.352,54	0,99	1.339,02	fotocasa.com
3	108.200,00	193	560,62	1,12	627,90	fotocasa.com
4	298.000,00	176	1.693,18	0,99	1.676,25	fotocasa.com
5	425.000,00	478	889,12	1	889,12	fotocasa.com
6	179.000,00	299	598,66	1	598,66	fotocasa.com

Pártese dun valor de dito coeficiente K de 1,30.

O valor da construción fixouse partindo do Módulo Básico da Construción, considerando un valor de 550 euros/m<sup>2</sup> a 1/1/2008. A día de hoxe, resulta un valor da construción actualizado de 738,10 €/m<sup>2</sup> (34,20% de variación do IPC). A este valor aplicaráselle os coeficientes correctores da edificación previstos no Real Decreto de 25 de xuño, polo que se aproban as normas técnicas de valoración e o cadro de valores do solo e das construcións para determinar o valor catastral de inmobles de natureza urbana. Fíxase o coeficiente do valor de 1,1 para o uso residencial, clase vivenda unifamiliar, modalidade illada ou pareada, nunha categoría media (5). Obtense un valor de construción de vivenda unifamiliar de 811,91 €/m<sup>2</sup>.

$$VRS = Vv / K - Vc$$

VRS= 76,67 €/m<sup>2</sup> (uso residencial vivenda unifamiliar)

Para determinar o valor unitario hai que ter en conta a edificabilidade obtida no ámbito espacial homoxéneo, resultando neste caso unha edificabilidade aplicable de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Aplicada a edificabilidade prevista no planeamento ao valor residual do solo, obtense un valor residual do solo de 23,00 €/m<sup>2</sup>.

#### 4.1.5 Método de valoración: comparación solo e edificacións/construcións

Realizado estudo de mercado de parcelas edificables de núcleo rural, non se atopan suficientes testemuñas que teñan carácter representativo. En todo caso, o valor promedio resulta de 23 €/m<sup>2</sup>.

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

## 4.2. VALORACIÓN DOUTROS BENS E DEREITOS.

### 4.2.1. Valoración de edificacións.

Dentro da delimitación do ámbito non existen edificacións afectadas.





#### 4.2.2. Valoración doutros bens e indemnizacións.

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

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

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

#### 4.3. LISTADO DE CONCEPTOS DE VALORES

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

DESCRIPCIÓN	VALOR €/ud
M2.S.NUCLEO RURAL TRADIC.EXISTENTE-FOLGANZAS	23
M2.S.NUCLEO RURAL TRADIC.EXISTENTE-HORTA	23
M2.S.NUCLEO RURAL TRADIC.EXISTENTE-MATORRAL	23
M2.S.NUCLEO RURAL TRADIC.EXISTENTE-LABRADIO	23
M2.S.NUCLEO RURAL TRADIC.EXISTENTE-MONTE	23
M2.S.N.U.ESP.PROT-CAUCES Y ARROYOS/FORESTAL-MONTE	2,02
M2.S.N.U.ESP.PROT-CAUCES Y ARROYOS-MONTE	2,02
M2.S.N.U.ESP.PROT-CAUCES Y ARROYOS-FRONDOSAS	2,02
M2.S.N.U.ESP.PROT-CAUCES Y ARROYOS-MATORRAL	2,02
M2.S.N.U.ESP.PROT-FERROCARRIL/CAUC.Y ARROYOS-MONTE	2,02
M2.S.N.U.ESP.PROT-FERROCARRIL-FOLGANZAS	3,78
M2.S.N.U.ESP.PROT-FERROCARRIL-HORTA	3,78
M2.S.N.U.ESP.PROT-FERROCARRIL-LABRADIO	3,78
M2.S.N.U.ESP.PROT-FERROCARRIL-MONTE	2,02
M2.S.N.U.ESP.PROT-FERROCARRIL-APARCAMENTO	3,78
M2.S.N.U.ESP.PROT-FERROCARRIL-MATORRAL	2,02
M2.MURO DE GRANITO E P.P.CIMENTACION	215,56
M2.ARBOREDO (MIXTO)	0,8
M2.ARBOREDO (FRONDOSAS)	0,75

PROXECTO EXPROPIACIÓN DOS BENS E DEREITOS AFECTADOS POLO APARTADOIRO FERROVIARIO NA PLATAFORMA LOXÍSTICA – INDUSTRIAL SALVATERRA DE MIÑO AS NEVES  
ESTADO: Aprobación inicial





DESCRIPCIÓN	VALOR €/ud
M2.EMPARRADO (INCLUIDA ESTRUCTURA)	22
ML.MAIA DE ARAME (1,80 m)	14,19
UD.PLANTA DE VIDE	8,1
UD.COLUMNNA DE PEDRA (2 m)	81,63
M3.MURO DE FORMIGON E P.P.CIMENTACION	303,86
M2.SOLEIRA DE FORMIGON	32
M2.S.RUST.PROT.CAUCE(SR-PC)-MATORRAL	2,02
M2.S.RUST.REXIME NORMAL(SR)-MATORRAL	2,02
M2.S.RUST.REXIME NORMAL(SR)-PASTO	3,5

## 5. VALOR GLOBAL DA ACTUACIÓN

O valor total do xusto prezo expropiatorio ascende á cantidade de CENTO TRINTA E DOUS MIL OITO-CENTOS CUARENTA E DOUS EUROS CON TRES CÉNTIMOS (132.842,03 €).

TERMO MUNICIPAL	VALOR €
SALVATERRA DE MIÑO	125.840,42
AS NEVES	7.004,57
TOTAL ...	132.844,99

A perito da administración

Nuria Suarez Uzal

(documento asinado electronicamente)

O representante da administración

