



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52BFB30EE789EED1947F404175EDFE307D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torrejon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DID.2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 167550121032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.

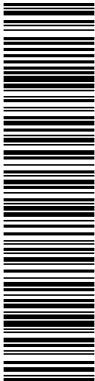


PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA DE LOS BIENES Y DERECHOS NECESARIOS PARA LLEVAR A CABO LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE AJUSTE NORMATIVO EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL BARRIO DE SAN BENITO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ
Junio de 2025

Este documento está sujeto a modificaciones.

DOCUMENTO		IDENTIFICADORES	
_PROYECTO: PROYECTO_EXPROPIACION_NUEVA_CALLE		Número de la anotación: 35079, Fecha de entrada: 05/08/2025 7:54	
.pdf		:00	
OTROS DATOS		FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 78520-F9A4V-DT8ZE			INCLUYE FIRMA EXTERNA
Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2025 a las 9:47:22			
Página 2 de 71			



5284469 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52EBF30EE789EED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torrelon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO, DID 2,5,4,97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 16750121032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.

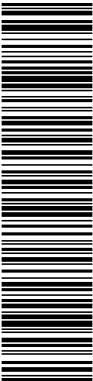


PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

ÍNDICE

I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	3
1. Antecedentes.....	3
2. Objeto.....	4
3. Beneficiario de la expropiación.....	5
4. Procedimiento.	7
II.- DETERMINACIÓN DEL ÁMBITO EXPROPIATORIO.....	10
1. Emplazamiento.....	10
2. Relación de las parcelas afectadas por la expropiación.	12
3. Relación de propietarios de las parcelas afectadas.	12
4. Relación de titulares de derechos reales sobre las fincas objeto del presente Proyecto de expropiación.....	13
5. Identificación de las parcelas objeto de la presente expropiación.....	14
III.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS	26
1. Antecedentes.....	26
IV.- VALORACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS	29
V.- OPERACIONES REGISTRALES QUE SE SOLICITAN	31
VI.- ANEXOS	35
Anexo 1. Planos.....	35
Anexo 2. Informe Valoración del suelo.....	36
Anexo 3. Hojas de justiprecio individualizadas.	37

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
	PROYECTO: PROYECTO_EXPROPIACION_NUEVA_CALLE .pdf	Número de la anotación: 35079, Fecha de entrada: 05/08/2025 7:54 :00
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA
Código para validación: 78520-F9A4V-DT8ZE Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2025 a las 9:47:22 Página 3 de 71		



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE789ED1947F40175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torrejon.es/FirmadoPor1>. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DID 2,5,4,97=VATES-V70694690, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=RefAEAT/AEAT0030PUUESTO 1675501/21032024102248 (CN#AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

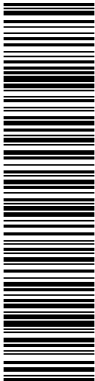
1. Antecedentes

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Torrejón de Ardoz fue aprobado definitivamente el 6 de mayo de 1999 y su Texto refundido el 1 de marzo de 2001, siendo ambas aprobaciones publicadas en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCAM) con fecha 12 de julio de 1999 y 15 de junio de 2001, respectivamente. Mediante acuerdo adoptado por el pleno del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en sesión celebrada con fecha 31 de octubre de 2012, se aprobaron definitivamente tanto la delimitación de las categorías de suelo urbano en la AE-OD-1 “Barrio de San Benito” como la Delimitación de la Unidad de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado AE-OD-1 y el Plan Especial de ajuste normativo en Suelo Urbano Consolidado del Barrio de San Benito, siendo ambas aprobaciones publicadas en el BOCAM Núm. 294 de fecha 10 de diciembre de 2012.

El objeto del referido Plan Especial es establecer las condiciones concretas de aplicación de la Ordenanza ZUR-3 del Plan General, a las tres subzonas que conforman el Barrio de San Benito y la definición de un tejido urbano compatible con el establecido en el Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI) de Suelo Urbano No Consolidado Barrio de San Benito, definiendo los tramos viarios que, junto con los establecidos en el referido Plan Parcial, conforman el tejido urbano del inicial AE-OD-1, delimitado por el Plan General, incluida una calle transversal de nueva apertura que viene a garantizar la funcionalidad del PPRI.

La obtención del suelo para la ejecución de la calle de nueva apertura se realizará por expropiación y como indica el Informe Jurídico emitido por la Jefe del Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo, dicha expropiación será a cargo de la Junta de Compensación Barrio de San Benito, que asumirá tanto el coste de redacción del preceptivo Proyecto de Expropiación, que determinará la valoración de los bienes y derechos afectados, así como el importe del justiprecio que resulte del trámite expropiatorio, reservándose los aprovechamientos que pudieran corresponderle que no se materializan dentro del Suelo Urbano No Consolidado, y otorgando la titularidad del suelo que se contempla como vial a esta administración. Estas circunstancias quedan acreditadas tanto en el acta de la asamblea de la citada Junta de fecha 4 de marzo de 2025 (acuerdo tercero, reg. Entrada 19317/25), como en lo recogido en la cuenta de liquidación provisional contenida en el Proyecto de Reparcelación aprobado en el seno de la mencionada Junta de Compensación, y presentado para su tramitación municipal en fecha 3 de junio de 2025 (reg. entrada 26047/25).

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
_PROYECTO: PROYECTO_EXPROPIACION_NUEVA_CALLE	Número de la anotación: 35079, Fecha de entrada: 05/08/2025 7:54	
.pdf	:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 78520-F9A4V-DT8ZE		INCLUYE FIRMA EXTERNA
Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2025 a las 9:47:22		
Página 4 de 71		



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE789EED1947E404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torrejón.es> Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DID.2.5.4.97-VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

2. Objeto

El presente proyecto de expropiación tiene por objeto obtener, por el procedimiento de tasación conjunta, los suelos necesarios para garantizar la ejecución del Plan Especial de ajuste normativo en el suelo urbano no consolidado Barrio de San Benito y, con ello, la coherencia funcional del PPRI antes referido.

El Ámbito requiere para poder garantizar tal coherencia e, incluso, la viabilidad práctica de las redes de infraestructuras, conectar los suelos situados a un lado y al otro de la calle San Francisco. Y a tal fin, en el Plan Especial de Ajuste Normativo se prevé la apertura de una vía transversal a la calle anteriormente citada, cuya ejecución exige la expropiación de las parcelas situadas en la calle San Francisco números 1, 20 y 22; expropiación que, conforme prevé el indicado Plan Especial y el propio PPRI, debe ser realizada por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz con cargo al indicado Ámbito.

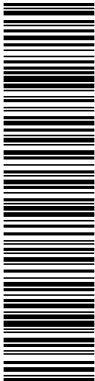
Como expresamente indica el citado Plan Especial:

“Las parcelas afectadas por el nuevo tramo viario, constituyen el ámbito de una actuación puntual expropiatoria cuyo coste debe ser asumido por el Plan Parcial del Suelo Urbano No Consolidado, toda vez que la conexión es necesaria para garantizar la funcionalidad de su tejido urbano y de las redes de infraestructuras”

Y como se refleja en los planos adjuntos al referido Plan Especial, las fincas afectadas por la ejecución del referido viario son las que se reseñan:



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: PROYECTO_EXPROPIACION_NUEVA_CALLE .pdf	Número de la anotación: 35079, Fecha de entrada: 05/08/2025 7:54 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 78520-F9A4V-DT8ZE Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2025 a las 9:47:22 Página 5 de 71		INCLUYE FIRMA EXTERNA



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE789EED1947E404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.avto-torrelon.es Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO, DID 2,5,4,97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e 05/08/2025 7:53:26.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

3. Beneficiario de la expropiación.

3.1. Declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación. Planeamiento aprobado definitivamente.

Conforme dispone el artículo 42.2 de RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante TRLSyRU:

“La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación”.

Y conforme establece el artículo 64.1.e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante LSCM:

“La entrada en vigor de los Planes de Ordenación Urbanística producirá, de conformidad con su contenido, todos o algunos de los siguientes efectos:

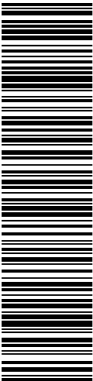
e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias o delimiten ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución para cuya realización sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios público”.

En este mismo sentido, el artículo 9 de la Ley de Expropiación Forzosa dispone:

“Para proceder a la expropiación forzosa, será indispensable la previa declaración de utilidad pública o interés social del fin a que haya de afectarse el objeto expropiado”; añadiendo el artículo 10 de la misma que “La utilidad pública se entiende implícita, en relación con la expropiación de inmuebles, en todos los planes de obras y servicios del Estado, Provincia y Municipio”.

En el caso que nos ocupa, el Plan Especial de ajuste normativo en Suelo Urbano Consolidado del Barrio de San Benito prevé la expropiación de las parcelas situadas en la calle San Francisco números 1, 20 y 22, por lo que

DOCUMENTO PROYECTO: PROYECTO_EXPROPIACION_NUEVA_CALLE .pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 35079 , Fecha de entrada: 05/08/2025 7:54 :00
OTROS DATOS Código para validación: 78520-F9A4V-DT8ZE Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2025 a las 9:47:22 Página 6 de 71	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4852E9F30EE788ED1947E404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.avto-torreon.es/FirmadoPor/1-C=ES-O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO-DID 2,5,4,97=VATES-V70694690-CN=50075066H-JOSE LUIS FERNANDEZ \(R-V70694690\)-SN=FERNANDEZ DEL VISO-G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H-Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 167501210302024102248 \(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES\) el 05/08/2025 7:53:26.](https://sede.avto-torreon.es/FirmadoPor/1-C=ES-O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO-DID 2,5,4,97=VATES-V70694690-CN=50075066H-JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690)-SN=FERNANDEZ DEL VISO-G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H-Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 167501210302024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.)



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

habiendo sido aprobado dicho Plan Especial, como ya se ha dicho, definitivamente, dicha aprobación conlleva, conforme a la legislación trascrita, la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución.

3.2. Órgano expropiante y beneficiario.

Según dispone el artículo 2 de la Ley de Expropiación Forzosa:

*“La expropiación forzosa sólo podrá ser acordada por el Estado, la Provincia y el Municipio.
Además, podrán ser beneficiarios de la expropiación forzosa por causa de utilidad pública las Entidades y concesionarios a los que se reconozca legalmente esta condición.”*

Y según disponen los artículos 3 y 4 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa:

Artículo 3:

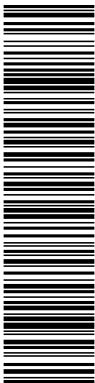
“1. A los efectos del presente Reglamento, se entiende por expropiante el titular de la potestad expropiatoria; por beneficiario, el sujeto que representa el interés público o social para cuya realización está autorizado a instar de la Administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria, y que adquiere el bien o derecho expropiados, y por expropiado, al propietario o titular de derechos reales e intereses económicos directos sobre la cosa expropiable, o titular del derecho objeto de la expropiación.

2. El Estado, la Provincia o Municipio, dentro de sus respectivas competencias, son los únicos titulares de la potestad de expropiar.

3. El Estado ejerce esta potestad por medio de sus órganos competentes en cada caso. Corresponde al Gobernador Civil la representación ordinaria del Estado en los expedientes expropiatorios, salvo en los casos en que la Ley este Reglamento o norma especial con rango de Decreto hayan establecido la competencia de autoridad distinta.

4. Cuando expropie la Provincia o el Municipio, corresponde, respectivamente, a la Diputación Provincial o al Ayuntamiento en Pleno adoptar los acuerdos en materia de expropiación que conforme a la Ley o a este Reglamento tengan carácter de recurribles en vía administrativa o contenciosa. En los demás casos, la representación de estas entidades corresponde al Presidente de la Diputación y al Alcalde, sin perjuicio de la competencia del Gobernador Civil en el supuesto regulado por el art. 18

DOCUMENTO _PROYECTO: PROYECTO_EXPROPIACION_NUEVA_CALLE .pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 35079 , Fecha de entrada: 05/08/2025 7:54 :00	
	OTROS DATOS Código para validación: 78520-F9A4V-DT8ZE Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2025 a las 9:47:22 Página 7 de 71	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE789EED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejón.es>. Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DN=2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e 05/08/2025 7:53:26.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

de la Ley General. Estos principios no serán de aplicación en cuanto las normas de régimen local o de urbanismo, a que se refiere el art. 85 de la Ley, establezcan criterios especiales de competencia.”

Artículo 4:

“Cuando no concurran en el mismo sujeto las cualidades de expropiante y beneficiario, al titular de la potestad expropiatoria corresponderá ejercerla a favor del beneficiario a instancia del mismo; decidir ejecutoriamente en cuanto a la procedencia y extensión de las obligaciones del beneficiario y adoptar todas las demás resoluciones que impliquen ejercicio de dicha potestad, sin perjuicio de la intervención, facultades y obligaciones que al beneficiario atribuye el artículo siguiente”.

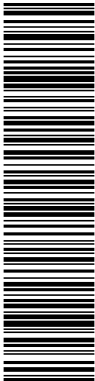
En el caso que nos ocupa, la potestad expropiatoria corresponde al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, que es, además, el beneficiario de la misma respecto del suelo expropiado. Sin embargo, del aprovechamiento correspondiente a las fincas expropiadas será beneficiaria la Junta de Compensación del Barrio San Benito de Torrejón de Ardoz, solicitándose en el epígrafe correspondiente la inscripción a su favor en folio independiente.

4. Procedimiento.

Conforme establece el artículo 43 del TRLSyRU, el justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de esta ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta y, de aplicarse este último, como es el caso, la Administración formará el expediente de expropiación que contendrá, al menos, los siguientes documentos (artículo 202 y 203 del Reglamento de Gestión Urbanística y artículo 44 del TRLSyRU):

- Determinación del polígono, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de situación en el término municipal a escala 1:50.000 del término municipal y de un plano parcelario a escala 1:2.000 a 1:5.000.
- Fijación de los precios del suelo con la clasificación razonada del suelo, según su calificación urbanística.
- Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrá no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

DOCUMENTO		IDENTIFICADORES	
PROYECTO: PROYECTO_EXPROPIACION_NUEVA_CALLE .pdf		Número de la anotación: 35079, Fecha de entrada: 05/08/2025 7:54 :00	
OTROS DATOS		FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 78520-F9A4V-DT8ZE Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2025 a las 9:47:22 Página 8 de 71			INCLUYE FIRMA EXTERNA



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE789EED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.avto-torrelon.es/FirmadoPor/1-C=ES-O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO-DID 2,5,4,97=VATES-V70694690-CN=50075066H-JOSE LUIS FERNANDEZ \(R-V70694690\)-SN=FERNANDEZ DEL VISO-G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H-Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 1675501/21032024102248 \(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES\) e105082025 7:53:26](https://sede.avto-torrelon.es/FirmadoPor/1-C=ES-O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO-DID 2,5,4,97=VATES-V70694690-CN=50075066H-JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690)-SN=FERNANDEZ DEL VISO-G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H-Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 1675501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e105082025 7:53:26)



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

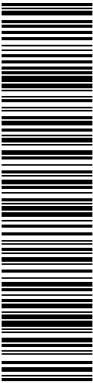
Presentado el Proyecto, con la documentación señalada, se cumplimentarán los siguientes trámites:

1. El Proyecto será expuesto al público por término de un mes para que quienes puedan resultar interesados formulen la observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.
2. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial del Estado, en el de la respectiva provincia y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia,
3. Las tasaciones se notificarán individualmente a quienes aparezcan como titulares de los bienes y derechos en el expediente, mediante traslado literal de la hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de la notificación.

Para los casos en los que se tenga constancia de la existencia de propietarios en ignorado paradero, conforme a lo previsto en el artículo 5 de la Ley de Expropiación Forzosa, se seguirán las diligencias oportunas con el Ministerio Fiscal.

4. De formularse alegaciones, deberá emitirse informe por el Consistorio.
5. Cumplido este trámite, se someterá el expediente a la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, cuya resolución implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.
6. La resolución aprobatoria del expediente se publicará en el Boletín Oficial del Estado, en el de la Provincia y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia y se notificará a las personas titulares de bienes y derechos que figuren en el mismo, otorgándoles un plazo de veinte días para que puedan manifestar por escrito ante la Comisión Provincial de Urbanismo su disconformidad con la valoración establecida.
7. Si los interesados formularan oposición a la valoración, la Comisión Provincial de Urbanismo dará traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado Territorial de Expropiación de la Comunidad de Madrid, a efectos de fijar el justiprecio que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la Ley del Suelo.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
_PROYECTO: PROYECTO_EXPROPIACION_NUEVA_CALLE	Número de la anotación: 35079, Fecha de entrada: 05/08/2025 7:54	
.pdf	:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 78520-F9A4V-DT8ZE		INCLUYE FIRMA EXTERNA
Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2025 a las 9:47:22		
Página 9 de 71		



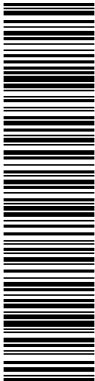
5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52EBF30EE789EED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torrelon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO, DIO 2,5,4,97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

8. Si los interesados no formularan oposición a la valoración, se entenderá ésta aceptada, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.
9. El pago o depósito del importe de la valoración establecida en el acto de aprobación del expediente producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de la valoración definitiva, en su caso, por el Jurado Territorial de Expropiación de la Comunidad de Madrid y de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio.
10. El acta de ocupación para cada finca o bien afectado por el procedimiento expropiatorio será título inscribible siempre que incorpore su descripción, su identificación conforme a la legislación hipotecaria, su referencia catastral y su representación gráfica mediante un sistema de coordenadas y que se acompañe del acta de pago o justificante de la consignación del precio correspondiente.

∞



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE789EED1947E404175EDFE307D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torrejón.es/FirmadoPor1>. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DID 2.5.4.97-VATES-V70694690 CN=JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.

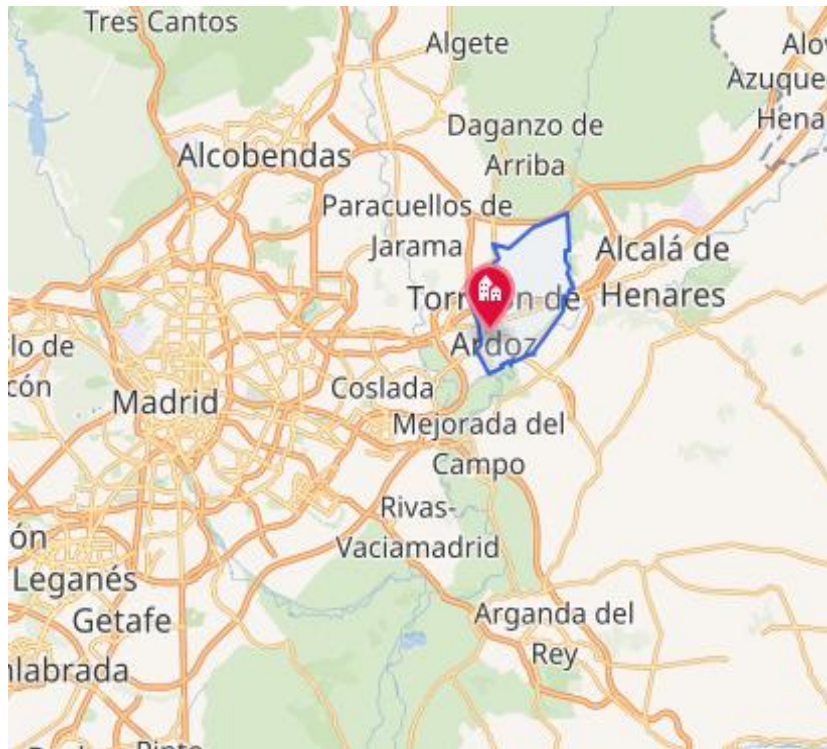


PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

II.- DETERMINACIÓN DEL ÁMBITO EXPROPIATORIO

1. Emplazamiento.

Torrejón de Ardoz es un municipio de la comunidad autónoma de Madrid que limita al Norte con Ajalvir y Daganzo, al noroeste con Paracuellos del Jarama, al Oeste y al Sur con San Fernando de Henares y al Este con Alcalá de Henares. Tiene una población de 141.047 habitantes y su término municipal tiene una extensión de 32,49 km².



El “Barrio de San Benito”, según el Plan Especial de Ajuste Normativo repetidamente citado, lo conforman tres sub-zonas:

- Sub-zona 1.- Calle San Francisco.
- Sub-zona 2.- Calle San Benito.
- Sub-zona 3.- Calle San Antonio.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: PROYECTO_EXPROPIACION_NUEVA_CALLE.pdf	Número de la anotación: 35079, Fecha de entrada: 05/08/2025 7:54:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 78520-F9A4V-DT8ZE Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2025 a las 9:47:22 Página 11 de 71		INCLUYE FIRMA EXTERNA



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE788EED1947E404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torrelon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, D=2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/67501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

En nuestro caso, las fincas afectadas por el presente Proyecto se sitúan en la Sub-zona 1, Calle de San Francisco; Sub-zona que linda al Norte, con el Sector SUP-R2; al Sur, con la parcela sita en la calle San Francisco nº 48, con el resto de la calle San Francisco y con la parcela 12 del Plan Parcial, parcela catastral 05734 52; al Este, con la parcela catastral 05734 49, con la actual Calle de San Benito y con la parcela 4 del Plan Parcial, parcela catastral 08682 14; y al Oeste, con el Sector SUP-R2 y con la parcela nº 1 del Plan Parcial, parcela catastral 07689 28.



La actuación expropiatoria engloba un total de cuatro fincas registrales y catastrales situadas, como ya se ha indicado, en la calle San Francisco números 1, 20 y 22 (dividida en propiedad horizontal) y tienen una superficie, según medición 100,90 m², 90,10 m² y 92,58 m², respectivamente.



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE789ED1947E404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torrelon.es/FirmadoPor1>. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DID.2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/67501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e 05/08/2025 7:53:26.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO



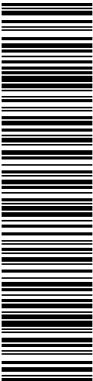
2. Relación de las parcelas afectadas por la expropiación.

Las parcelas que deben ser expropiadas son las siguientes:

Nº Orden	Ref. Catastral	Datos registrales			
		Finca	Tomo	Libro	Folio
1	0768911VK6706N0002TL	54.434	3540	818	199
2	0768911VK6706N0001RK	54.436	3540	818	202
3	0768910VK6706N0001KK	44.351	4471	1696	206
4	0868201VK6706N0001BK	7.552	3743	968	1

3. Relación de propietarios de las parcelas afectadas.

La relación de propietarios de las fincas que resultan afectadas por la ejecución del Proyecto y sus domicilios es la que se detalla en el cuadro que seguidamente se inserta.



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B529BF30EE789EED1947E404175EDFE307D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torrelon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO, DID 2,5,4,97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 1/67501/21032024/102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.



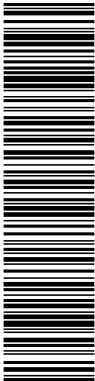
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

Conforme a lo previsto en el artículo 3 de la Ley de Expropiación Forzosa, deberán considerarse propietarios a quienes consten con este carácter en el Registro de la Propiedad y, en su defecto, a quienes aparezcan como tales en el Catastro:

Nº Orden	PROPIETARIOS CATASTRALES		PROPIETARIOS REGISTRALES		DIRECCIÓN A EFECTOS DE NOTIFICACIONES
	Nombre	DNI	Nombre	DNI	
1	D. José María Turrero Moreno		D. José María Turrero Moreno		
	Dª. María Begoña Turrero Moreno		Dª. María Begoña Turrero Moreno		
2	D. Marco Vinicio Mejía Aules		D. Marco Vinicio Mejía Aules		
	Dª. Laura Emperatriz Salazar Lara		Dª. Laura Emperatriz Salazar Lara		
3	Coral Homes, S.L.U.		Coral Homes, S.L.U.		
4	D. Mariano Navarro Martínez		D. Mariano Navarro Martínez y Dª. María Pilar Alonso Sanz		
	Dª. María del Pilar Alonso Sanz				

4. Relación de titulares de derechos reales sobre las fincas objeto del presente Proyecto de expropiación.

Las personas titulares de derechos reales sobre las fincas objeto de expropiación son las siguientes:



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4852E9F30EE788ED1947E404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.avto-torrejón.es. Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DID 2,5,4,97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/67501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

Nº Orden	Finca registral	Titular derecho real	CIF	Domicilio
2	54436	Banco Santander Central Hispano, S.A.	A-39000013	Santander (Cantabria), Paseo de Pereda, 9-12, CP 39004

5. Identificación de las parcelas objeto de la presente expropiación.

Los suelos necesarios para garantizar la coherencia funcional del Plan Parcial de Reforma Interior del suelo urbano no consolidado Barrio de “San Benito” y, por tanto, para ejecutar el viario de conexión entre los suelos situados a uno y otro lado de la calle San Francisco, son los que seguidamente se describen:

Nº DE ORDEN: 01

FINCA REGISTRAL 54.434

Titulares registrales y catastrales:

Propietarios	DNI	Dirección	Municipio Provincia
D. José María Turrero Moreno			
Dª. María Begoña Turrero Moreno			

Titulares de otros derechos reales o interesados: Se desconocen.

Descripción:

Urbana. Finca número uno. VIVIENDA EN PLANTA BAJA del edificio con acceso independiente en la calle San Francisco, número dieciocho, de Torrejón de Ardoz. Ocupa una superficie de noventa y tres metros cuadrados, distribuidos en diversas habitaciones y dependencias. Linda: frente, calle de su situación; derecha, José Barranco Romero; izquierda, Juan Dávila Benítez; y fondo, PPRI

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: PROYECTO_EXPROPIACION_NUEVA_CALLE .pdf	Número de la anotación: 35079, Fecha de entrada: 05/08/2025 7:54 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 78520-F9A4V-DT8ZE Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2025 a las 9:47:22 Página 15 de 71		INCLUYE FIRMA EXTERNA



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE789ED1947F404175EDFE307D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.avto-torrejon.es/FirmadoPor/1_C=ES_O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO_DID 2.5.4.97=VATES-V70694690_CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ \(R-V70694690\)_SN=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS FERNANDEZ DEL VISO_O=50075066H](https://sede.avto-torrejon.es/FirmadoPor/1_C=ES_O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO_DID 2.5.4.97=VATES-V70694690_CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690)_SN=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS FERNANDEZ DEL VISO_O=50075066H)



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

“San Benito”. CUOTA: Cincuenta enteros por ciento. Procede por división horizontal de la finca 44.849.

Como se detalla en el apartado V de este Proyecto, denominado “Operaciones registrales que se solicitan”, esta finca está afectada por el Proyecto de Expropiación de los bienes y derechos de titulares no adheridos a la Junta de Compensación del Plan Parcial del Suelo Urbano no consolidado AU-OS-1 “Barrio de San Benito”, que actualmente está en tramitación, por lo que la descripción que se ha realizado en el párrafo anterior, coincide con la que en dicho Proyecto se solicita sea inscrita como finca resto tras la expropiación que en él se realiza.

Datos inscripción en el Registro:

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz nº 1, tomo 3.540, libro 818, folio 199.

Edificaciones: Superficie construida de noventa y dos con cincuenta y ocho metros cuadrados (92,58 m²).

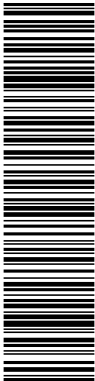
Cargas:

- Limitación urbanística: Limitaciones del Régimen de Propiedad Horizontal constituida sobre la total casa o finca matriz de que forma parte.
- Afección al sistema de Compensación: Según la certificación registral, una porción de esta finca de 27,31 metros cuadrados queda AFECTA al cumplimiento de las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación al estar la misma incluida en el Sector PERI 1 San Benito, Plan Parcial de Reforma Interior del Suelo Urbano No Consolidado Barrio “San Benito” del término municipal de Torrejón de Ardoz, expidiéndose al propio tiempo certificación de dominio y cargas de esta finca, según consta al margen de su inscripción 2ª, de fecha diecisiete de julio de dos mil veinticuatro. La superficie realmente afecta, según reciente medición, es de 35 m² como se hace constar en la siguiente finca en relación al mismo patio.

Arrendatarios y ocupantes: No constan arrendatarios u ocupantes diferentes de los propietarios de la finca.

Referencia catastral: 0768911VK6706N0002TL.

Superficie real del suelo sobre el que se asienta la edificación dividida en propiedad horizontal: 92,58 m².



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE788E5D1947E404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torrelon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DID 2,5,4,97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/0030/PUESTO 167501/21032024/102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

Superficie expropiada:

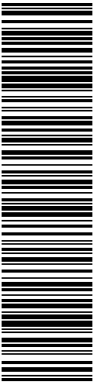
Ocupación permanente (m²)	Ocupación temporal (m²)	Servidumbre	
		Paso (m²)	Vuelo (m²)
92,58	-	-	-



Coordenadas georreferenciadas:
Superficie: 92,58 m²

Punto	X	Y
1	460650.980	4476669.584
2	460650.888	4476661.661
3	460662.935	4476662.485
4	460662.250	4476670.402

DOCUMENTO		IDENTIFICADORES	
PROYECTO: PROYECTO_EXPROPIACION_NUEVA_CALLE .pdf		Número de la anotación: 35079, Fecha de entrada: 05/08/2025 7:54:00	
OTROS DATOS		FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 78520-F9A4V-DT8ZE Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2025 a las 9:47:22 Página 17 de 71			INCLUYE FIRMA EXTERNA



5284469 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4852EBF50EE788EED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torrelon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENTO, DID.2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

∞

17

5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE789EED1947F404175EDFE307D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torreon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DID 2,5,4,97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1675501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

Nº DE ORDEN: 02

FINCA REGISTRAL 54.436

Titulares registrales y catastrales:

Propietarios	DNI	Dirección	Municipio Provincia
D. Marco Vinicio Mejía Aules			
D ^a . Laura Emperatriz Salazar Lara			

Titulares de otros derechos reales o interesados: Banco Santander Central Hispano, S.A.

Descripción registral:

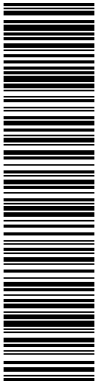
Urbana. Finca número dos. VIVIENDA EN PLANTA PRIMERA del edificio con acceso independiente por escalera de acceso que arranca de la planta baja, en la calle San Francisco, número dieciocho, de Torrejón de Ardoz. Tiene una superficie total construida de noventa y tres metros cuadrados, distribuidos en diversas habitaciones y dependencias. Linda: frente, calle de su situación; derecha, José Barranco Romero; izquierda, Juan Dávila Benítez; y fondo, Juana Gaviña. A esta finca le corresponde el uso y disfrute exclusivo de la zona bajo cubierta del edificio. CUOTA: Cincuenta enteros por ciento. Procede por división horizontal de la finca 44.849.

Datos inscripción en el Registro: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz nº 1, tomo 3.540, libro 818, folio 202.

Edificaciones: Superficie construida de noventa y dos con cincuenta y ocho metros cuadrados (92,58 m²).

Cargas:

- **Limitación urbanística:** Limitaciones del Régimen de Propiedad Horizontal constituida sobre la total casa o finca matriz de que forma parte.



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE788EED1947F404175EDFE307D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torreon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DID 2,5,4,97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/67501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

Afección al sistema de Compensación: Una porción de la finca matriz de la que ésta procede de 35 metros cuadrados queda AFECTA al cumplimiento de las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación al estar la misma incluida en el Sector PERI 1 San Benito, Plan Parcial de Reforma Interior del Suelo Urbano No Consolidado Barrio “San Benito” del término municipal de Torrejón de Ardoz, expidiéndose al propio tiempo certificación de dominio y cargas de esta finca, según consta al margen de su inscripción 7ª, de fecha diecisiete de julio de dos mil veinticuatro.

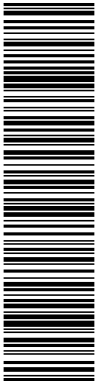
Arrendatarios y ocupantes: No constan arrendatarios u ocupantes diferentes de los propietarios de la finca.

Referencia catastral: 0768911VK6706N0001RK.

Superficie real del suelo sobre el que se asienta la edificación dividida en propiedad horizontal: 92,58 m².

Superficie expropiada:

Ocupación permanente (m²)	Ocupación temporal (m²)	Servidumbre	
		Paso (m²)	Vuelo (m²)
92,58	-	-	-



5284469 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9BF30EE789E5D1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
[https://sede.avto-torreon.es/Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DID.2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ \(R-V70694690\), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/67501/21032024/102248 \(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES\) el 05/08/2025 7:53:26](https://sede.avto-torreon.es/Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DID.2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/67501/21032024/102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26)



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

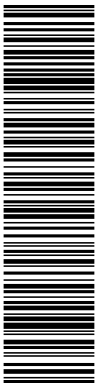


Coordenadas georreferenciadas:

Superficie: 92,58 m²

Punto	X	Y
1	460650.980	4476669.584
2	460650.888	4476661.661
3	460662.935	4476662.485
4	460662.250	4476670.402

∞



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B529BF30EE789EED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.avto-torrejón.es Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DID 2,5,4,97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e 05/08/2025 7:53:26.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

Nº DE ORDEN: 03

FINCA REGISTRAL 44.351

Titular registral y catastral:

Propietarios	CIF	Dirección	Municipio Provincia
Coral Homes, S.L.U.	B-88178694	Avda. Burgos, 12, Planta 15	28036 Madrid

Titulares de otros derechos reales o interesados: Se desconocen.

Descripción registral:

Urbana – VIVIENDA UNIFAMILIAR, en término de Torrejón de Ardoz, en el Barrio de San Benito, en la calle de San Francisco, número dieciséis. Consta de una sola planta, que ocupa una superficie construida aproximada de ochenta metros cuadrados y está distribuida en comedor-estar, cocina, cuarto de baño y tres dormitorios. El resto de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación se destina a patio al fondo. Está dotada de los servicios generales de agua corriente, luz eléctrica y alcantarillado. Toda la finca ocupa una superficie de noventa metros cuadros y linda: frente, por donde tiene acceso, calle de su situación; derecha entrando, Martín Fernández; Izquierda, José Domínguez y fondo, Juana Gaviña.

Datos inscripción en el Registro: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz nº 1, tomo 4.471, libro 1696, folio 206, a nombre de Coral Homes, S.L. Unipersonal.

Edificaciones: Superficie construida de ochenta metros cuadrados (80 m²).

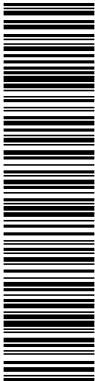
Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

Arrendatarios y ocupantes: No constan arrendatarios u ocupantes diferentes de los propietarios de la finca.

Referencia catastral: 0768910VK6706N0001KK.

Superficie real del suelo: 90,10 m².

Superficie expropiada:



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B529BF30EE788E5D1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torrelon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO, DID 2,5,4,97=VATES:V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/0030/PUERTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

Ocupación permanente (m²)	Ocupación temporal (m²)	Servidumbre	
		Paso (m²)	Vuelo (m²)
90,10	-	-	-



Coordenadas georreferenciadas:

Superficie: 90,1 m²

Punto	X	Y
1	460650.980	4476669.584
2	460662.250	4476670.402
3	460661.767	4476678.239
4	460651.513	4476677.602
5	460650.774	4476677.556
6	460650.528	4476669.540

∞



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE788ED1947E404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torrejon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO, DID 2,5,4,97=VATES-V70694690, CN=LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/67501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e 05/08/2025 7:53:26.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

Nº DE ORDEN: 04

FINCA REGISTRAL 7.552

Titulares registrales y catastrales:

Propietarios	DNI	Dirección	Municipio Provincia
D. Mariano Navarro Martínez y D ^a . María Pilar Alonso Sanz			

Titulares de otros derechos reales o interesados: Se desconocen.

Descripción registral:

Urbana. NAVE INDUSTRIAL, en término de Torrejón de Ardoz, en el Cerro de San Benito, situado en la Calle denominada San Francisco, señalada con el número 1. Consta de dos plantas, denominadas baja y primera, totalmente diáfanas, con una superficie construida cada una de ellas de cien metros cuadrados. La nave en planta baja tiene su acceso directamente desde la calle de su situación y la nave en planta alta tiene su acceso a través de una escalera independiente que arranca de la calle de su situación. La estructura es de hierro, los forjados de hormigón, la cubierta de hierro y uralita, la fachada de ladrillo macizo de un pie, pavimento de hormigón y la carpintería exterior e interior metálica. Cuenta con los servicios generales de agua corriente, luz eléctrica y alcantarillado. Toda la finca ocupa una superficie de cien metros cuadrados. Linda: Norte calle particular sin nombre; Este, finca de Gregorio Marón; Sur, resto de finca matriz y Oeste, otra calle particular sin nombre. Procede por segregación de la finca 6514.

Datos inscripción en el Registro: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz nº 1, tomo 3.743, libro 968, folio 1.

Edificaciones:

Superficie construida de doscientos metros cuadrados (200 m²).

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

Arrendatarios y ocupantes: No constan arrendatarios u ocupantes diferentes de los propietarios de la finca.



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B529BF30EE788ED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torrelon.es/Firmado> por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DID 2,5,4,97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1675501/21032024/102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

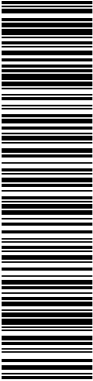
Referencia catastral: 0868201VK6706N0001BK.

Superficie real del suelo: 100,9 m².

Superficie expropiada:

Ocupación permanente (m²)	Ocupación temporal (m²)	Servidumbre	
		Paso (m²)	Vuelo (m²)
100,9	-	-	-





5284469 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52EBF50EE788E5D1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.avto-torrelon.es/Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENTO, DID.2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ \(R-V70694690\), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 16750121032024102248 \(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES\) el 05/08/2025 7:53:26.](https://sede.avto-torrelon.es/Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENTO, DID.2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 16750121032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.)



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

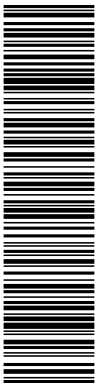
Coordenadas georreferenciadas:

Superficie: 100,9 m²

Punto	X	Y
1	460669.210	4476671.869
2	460669.727	4476662.954
3	460680.977	4476663.793
4	460680.483	4476671.109
5	460680.371	4476672.807

∞

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: PROYECTO_EXPROPIACION_NUEVA_CALLE .pdf	Número de la anotación: 35079, Fecha de entrada: 05/08/2025 7:54 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 78520-F9A4V-DT8ZE Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2025 a las 9:47:22 Página 26 de 71		INCLUYE FIRMA EXTERNA



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE789ED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.avto-torreon.es Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPEACION BARRIO SAN BENITO, DN=2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

III.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

1. Antecedentes

La valoración de los bienes y derechos afectados por el presente proyecto de expropiación se realizará conforme a los criterios establecidos en el TRLSyRU y en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, en adelante RV.

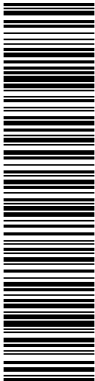
Según dispone el artículo 34 del TRLSyRU:

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

El mismo texto legal, en su artículo 35.2, establece que el suelo se tasarà, según su situación, suelo rural o suelo urbanizado, y con independencia de la causa o el instrumento legal que motive la valoración; explicando el artículo 21.1 que:

1. 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

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: PROYECTO_EXPROPIACION_NUEVA_CALLE .pdf	Número de la anotación: 35079, Fecha de entrada: 05/08/2025 7:54 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 78520-F9A4V-DT8ZE Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2025 a las 9:47:22 Página 27 de 71		INCLUYE FIRMA EXTERNA



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE789EED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torrelon.es>. Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO, D=2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/67501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e105082025 7:53:26.



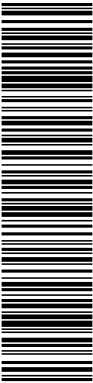
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

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.*

En el caso que nos ocupa, nos encontramos con un suelo en **SITUACIÓN DE SUELO URBANIZADO QUE ESTÁ EDIFICADO**, por lo que para su valoración habrá que estar a lo previsto en el artículo 37 del TRLSyRU y en el artículo 23 del RV, conforme a los cuales el valor de tasación será el superior de los siguientes:

DOCUMENTO		IDENTIFICADORES
PROYECTO: PROYECTO_EXPROPIACION_NUEVA_CALLE .pdf		Número de la anotación: 35079, Fecha de entrada: 05/08/2025 7:54 :00
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 78520-F9A4V-DT8ZE Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2025 a las 9:47:22 Página 28 de 71		INCLUYE FIRMA EXTERNA



5284469 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52BFB30EE788EED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torrelon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENTO, DN=2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.

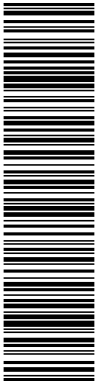


PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

- 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, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Teniendo en cuenta lo anterior, será necesario calcular el valor del suelo por cada uno de los métodos previstos, a los efectos de adoptar, para el cálculo del justiprecio, el que, de los dos, arroje mayor valor.

∞



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE788ED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.avto-torrelon.es. Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DN=2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

IV.- VALORACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

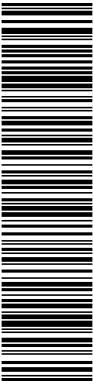
Calculado, conforme exige el artículo 23 del RV, el valor del suelo conforme al método de tasación conjunta por comparación y por el método residual resulta, como consta en la valoración que adjunta a este Proyecto como **anexo 2**, que el mayor valor de tasación, para las fincas de orden nº 1 a 3, es el obtenido por el método de comparación y, para la finca de orden nº 4, el resultante del método residual.

El siguiente cuadro detalla el importe total que, en concepto de justiprecio, debe percibir cada propietario en compensación por la expropiación de los bienes y derechos objeto del presente proyecto, si bien debe tenerse en cuenta:

1. Que no se incluye el posible derecho al realojo de las fincas de orden, puesto que esta solicitud se tramita en un proyecto administrativo diferente que debe ser tramitado al amparo de lo previsto en el artículo 19.4 de TRLSyRU.
2. Al encontrarse la finca de orden nº 2 gravada con una hipoteca, el artículo 35.4 del RDL 7/2015 del 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana permite a la Administración expropiante 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 este fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados. En este caso, desconociendo por el momento el importe que correspondería a cada uno de los interesados, parece oportuno optar por la segunda opción, considerando que será muy sencillo determinar el valor del derecho real de hipoteca al tiempo que deba ser satisfecho el justiprecio, mediante una certificación bancaria del saldo pendiente de pago.

El cuadro al que nos referimos es el siguiente:

Nº Orden	Titulares	% Propiedad	Justiprecio	Premio Afección	Total
1	D. José María Turrero Moreno		57.653,27	2.882,66	60.535,93



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52EBF30EE788EED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.avto-torrelon.es/Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO, DID.2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ \(R-V70694690\), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024102248 \(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES\) e105/08/2025 7:53:26](https://sede.avto-torrelon.es/Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO, DID.2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e105/08/2025 7:53:26)

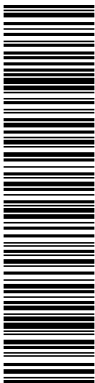


PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

Nº Orden	Titulares	% Propiedad	Justiprecio	Premio Afección	Total
	D ^a . María Begoña Turrero Moreno		57.653,27	2.882,66	60.535,93
2	D. Marco Vinicio Mejía Aules y D ^a . Laura Emperatriz Salazar Lara		115.306,53	5.765,33	121.071,86
3	Coral Homes, S.L.U.		99.638,40	4.981,92	104.620,32
4	D. Mariano Navarro Martínez y D ^a . María del Pilar Alonso Sanz		88.185,41	4.409,27	92.594,68

Teniendo en cuenta lo anterior, el presupuesto total, por todos los conceptos, incluido el premio de afección, asciende a la cantidad de CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON SETENTA Y DOS CÉNTIMOS (439.358,72.-€).

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: PROYECTO_EXPROPIACION_NUEVA_CALLE.pdf	Número de la anotación: 35079, Fecha de entrada: 05/08/2025 7:54:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 78520-F9A4V-DT8ZE Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2025 a las 9:47:22 Página 31 de 71		INCLUYE FIRMA EXTERNA



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52BFB30EE789EED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.avto-torreon.es Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DN=2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024/102248 (CN#AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

V.- OPERACIONES REGISTRALES QUE SE SOLICITAN

A la vista del contenido del presente Proyecto de Expropiación se solicita del Ilmo. Sr. Registrador titular del Registro de la Propiedad se sirva verificar operaciones registrales procedentes y, entre ellas, las siguientes:

1. Segregación de la finca registral 44.849, matriz de las fincas expropiadas con número de orden 1 y 2.

Como se ha indicado en el apartado II.5 de este Proyecto, las fincas de orden 1 y 2, tienen su origen en la división horizontal de la finca registral 44.849 que en el Registro de la Propiedad se describe como sigue:

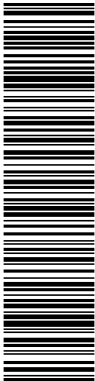
URBANA. VIVIENDA DE DOS PLANTAS, en la calle San Francisco, número dieciocho, de Torrejón de Ardoz. Consta de dos plantas, baja y primera, con una superficie total construida cada una de noventa y tres metros cuadrados, distribuidos en diversas habitaciones y dependencias destinándose diez metros de la planta baja a acceso y escalera la planta alta, siendo la superficie total construida de ciento ochenta y seis metros cuadrados, estando la parte de la vivienda no edificada, de treinta y cinco metros cuadrados, destinada a patio al fondo de la vivienda. Consta de los servicios generales de agua corriente, luz eléctrica y alcantarillado. Toda la finca ocupa una superficie de ciento ocho metros cuadrados y linda: Frente, calle de San Francisco; Derecha entrando, José Barranco Romero; Izquierda, Juan Dávila Benítez; y Fondo, Juana Gaviña.

Y como también se ha indicado, la referida finca fue dividida en propiedad horizontal, formando dos fincas independientes -la vivienda en planta alta y la vivienda en planta baja, a cada una de las cuales se atribuyó una cuota de participación del 50%.

El Proyecto de Expropiación de los bienes y derechos de titulares no adheridos a la Junta de Compensación del Plan Parcial del Suelo Urbano no consolidado AU-OS-1 “Barrio de San Benito” Norma NSU-PERI-1. Torrejón de Ardoz (Madrid), que está en tramitación, prevé la expropiación de la superficie que corresponde al patio de la finca descrita, que si bien se pactó que era de uso exclusivo de la vivienda en planta baja, es propiedad de los dos inmuebles, patio que en el referido Proyecto se describe de la siguiente forma:

Tierra en Torrejón de Ardoz, incluida íntegramente en el ámbito del PPRI “BARRIO DE SAN BENITO”, con una superficie de TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (35,00 m²s). Linda: Al Norte, con finca aportada nº1 del proyecto de reparcelación en una longitud de 4,34 metros; al Sur,

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: PROYECTO_EXPROPIACION_NUEVA_CALLE .pdf	Número de la anotación: 35079, Fecha de entrada: 05/08/2025 7:54 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 78520-F9A4V-DT8ZE Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2025 a las 9:47:22 Página 32 de 71		INCLUYE FIRMA EXTERNA



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B529B50EE789EED1947E404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torreon.es/FirmadoPor1>. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DID.2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501210302024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

con finca aportada nº1 del proyecto de reparcelación en una longitud de 4,47 metros; al Este, con finca de la que se segrega en una longitud de 7,92 metros; y al Oeste, con finca aportada nº 1 del proyecto de reparcelación en una longitud de 8,12 metros.

Teniendo en cuenta lo anterior, para el supuesto de que el Proyecto de Expropiación tramitado a instancia de la indicada Junta de Compensación tuviera acceso al Registro de la Propiedad antes que el que ahora nos ocupa, las fincas objeto de expropiación en el presente Proyecto (número de orden 1 y 2) serían las descritas en el apartado II.5 del mismo.

Por el contrario, de acceder primero al Registro de la Propiedad el presente Proyecto de Expropiación, la finca matriz de la que proceden las fincas de orden 1 y 2, debería ser objeto de previa segregación, tal y como se describe a continuación:

- Finca registral 44.849 que debe ser segregada:

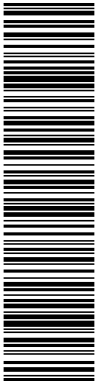
URBANA. VIVIENDA DE DOS PLANTAS, en la calle San Francisco, número dieciocho, de Torrejón de Ardoz. Consta de dos plantas, baja y primera, con una superficie total construida cada una de noventa y tres metros cuadrados, distribuidos en diversas habitaciones y dependencias destinándose diez metros de la planta baja a acceso y escalera la planta alta, siendo la superficie total construida de ciento ochenta y seis metros cuadrados. Consta de los servicios generales de agua corriente, luz eléctrica y alcantarillado. Toda la finca ocupa una superficie de ciento ocho metros cuadrados y linda: Frente, calle de San Francisco; Derecha entrando, José Barranco Romero; Izquierda, Juan Dávila Benítez; y Fondo, finca segregada de ésta.

- Resto de la finca registral 44.849, una vez efectuada la segregación:

Tierra en Torrejón de Ardoz, incluida íntegramente en el ámbito del PPRI “BARRIO DE SAN BENITO”, con una superficie de TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (35,00 m²s). Linda: Al Norte, con finca aportada nº1 del proyecto de reparcelación en una longitud de 4,34 metros; al Sur, con finca aportada nº1 del proyecto de reparcelación en una longitud de 4,47 metros; al Este, con finca de la que se segrega en una longitud de 7,92 metros; y al Oeste, con finca aportada nº 1 del proyecto de reparcelación en una longitud de 8,12 metros.

Realizada la segregación de la finca matriz, la descripción de las fincas procedentes de ella por división horizontal sería la siguiente:

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: PROYECTO_EXPROPIACION_NUEVA_CALLE.pdf	Número de la anotación: 35079, Fecha de entrada: 05/08/2025 7:54:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 78520-F9A4V-DT8ZE Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2025 a las 9:47:22 Página 33 de 71		INCLUYE FIRMA EXTERNA



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE788ED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torrejon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DN=2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1675501210302024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e 05/08/2025 7:53:26.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

FINCA REGISTRAL 54.434: Urbana. Finca número uno. VIVIENDA EN PLANTA BAJA del edificio con acceso independiente en la calle San Francisco, número dieciocho, de Torrejón de Ardoz. Ocupa una superficie de noventa y tres metros cuadrados, distribuidos en diversas habitaciones y dependencias. Linda: frente, calle de su situación; derecha, José Barranco Romero; izquierda, Juan Dávila Benítez; y fondo, PPRI “San Benito”. CUOTA: Cincuenta enteros por ciento. Procede por división horizontal de la finca 44.849.

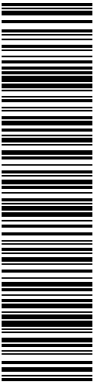
FINCA REGISTRAL 54.436: Urbana. Finca número dos. VIVIENDA EN PLANTA PRIMERA del edificio con acceso independiente por escalera de acceso que arranca de la planta baja, en la calle San Francisco, número dieciocho, de Torrejón de Ardoz. Tiene una superficie total construida de noventa y tres metros cuadrados, distribuidos en diversas habitaciones y dependencias. Linda: frente, calle de su situación; derecha, José Barranco Romero; izquierda, Juan Dávila Benítez; y fondo, Juana Gaviña. A esta finca le corresponde el uso y disfrute exclusivo de la zona bajo cubierta del edificio. CUOTA: Cincuenta enteros por ciento. Procede por división horizontal de la finca 44.849.

- Inscripción de las fincas expropiadas a favor del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, libre de cargas y gravámenes como fincas independientes y pasan a formar parte de los bienes de dominio público afectos al uso público de red viaria.
- Inscripción en un folio independiente de los aprovechamientos provenientes de las fincas expropiadas a favor de la Junta de Compensación de Barrio San Benito de Torrejón de Ardoz, domiciliada en Calle Arturo Soria, nº 65, C.P. 28027 Madrid y con NIF V70694690, libres de toda carga o gravamen.

El aprovechamiento total que se solicita sea inscrito en folio independiente sería 996,83 m² de uso residencial multifamiliar que proceden de las fincas registrales que se indican en el cuadro siguiente:

Nº de Orden	Finca Registral	Edificabilidad (m ²)
1	54.434	303,98
2	54.436	
3	44.351	300,34
4	7.552	392,51
Total		996,83

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: PROYECTO_EXPROPIACION_NUEVA_CALLE.pdf	Número de la anotación: 35079, Fecha de entrada: 05/08/2025 7:54:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 78520-F9A4V-DT8ZE Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2025 a las 9:47:22 Página 34 de 71		INCLUYE FIRMA EXTERNA



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE789EED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torreon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENTO, DUD 2,5 4,97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/67501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

La inscripción debe hacerse a favor de la Junta de Compensación dicha, toda vez que es esta Entidad la que viene legalmente obligada a sufragar el justiprecio expropiatorio, de modo que correlativamente debe ser beneficiaria de los aprovechamientos provenientes de las fincas expropiadas, toda vez que estas por su destino público no permiten materializar aprovechamiento alguno. Así resulta de lo recogido en la cuenta de liquidación provisional contenida en el Proyecto de Reparcelación aprobado en el seno de la mencionada Junta de Compensación, y presentado para su tramitación municipal en fecha 3 de junio de 2025 (reg. entrada 26047/25).

4. **Finalmente, y para dar cumplimiento del Artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y suelos contaminados para una economía circular,** se manifiesta de forma expresa que no consta al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz que se haya realizado en las fincas que son objeto de expropiación en este proyecto, ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo.

Equipo Redactor

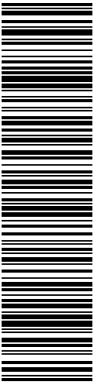
Memoria jurídica y valoración de suelo.

Rodrigo Abogados, S.L.P.
p.p.

Luis Rodrigo Sánchez
Abogado urbanista

Valoración de suelo y documentación gráfica.
PLANIFICACIÓN URBANA SOSTENIBLE, S.L.
p.p.

D. Pablo Fernández Bea
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



5284469 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4852EBF30EE788EED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torrelon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENTO, D=2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

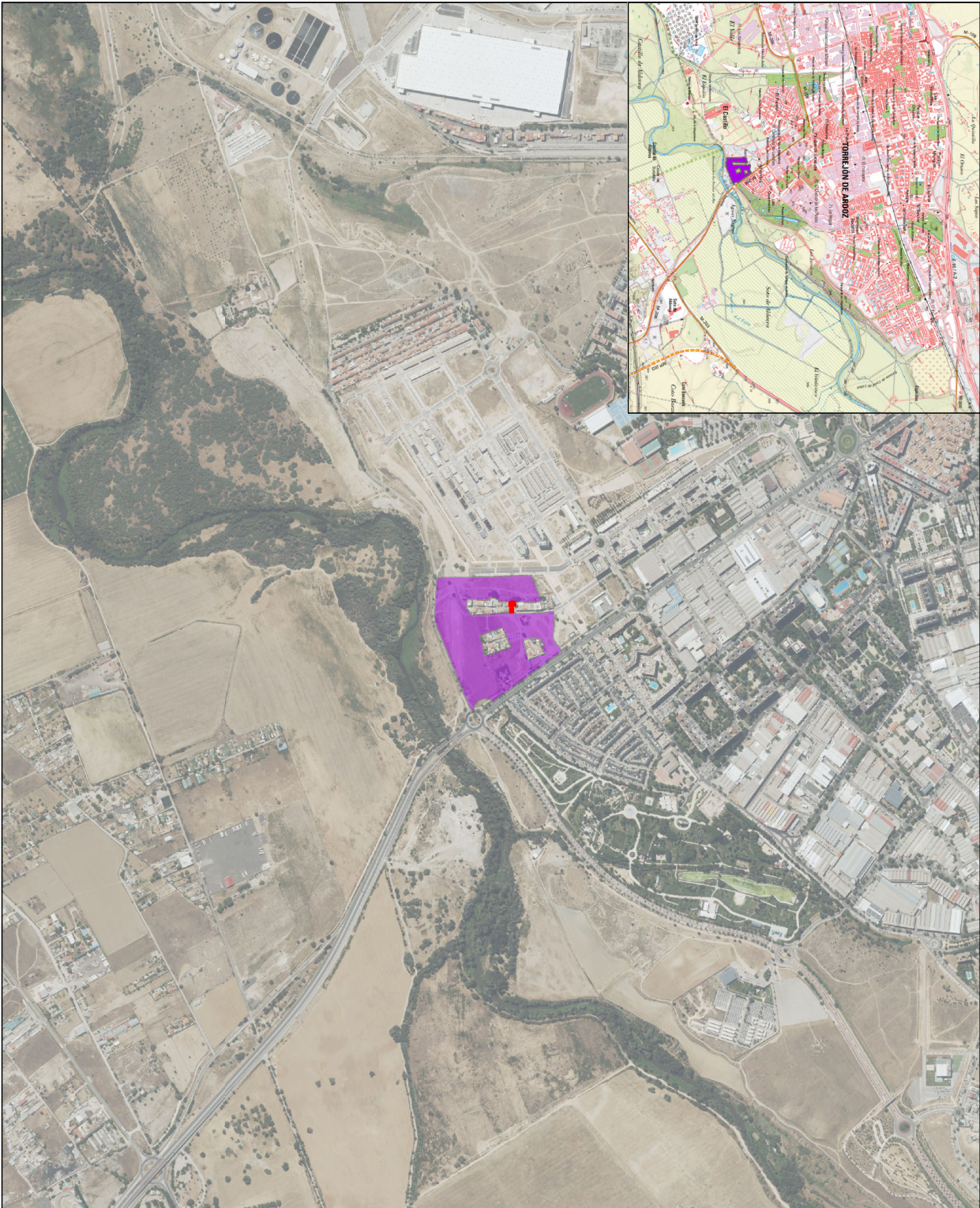
VI.- ANEXOS

Anexo 1. Planos.

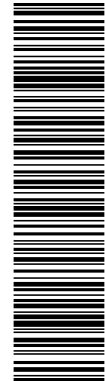
- 1. Situación y emplazamiento.
- 2. Delimitación de las fincas a expropiar.
- 3. Segregación de la finca sita en la calle San Francisco, 22.
- 4. Fincas expropiadas.



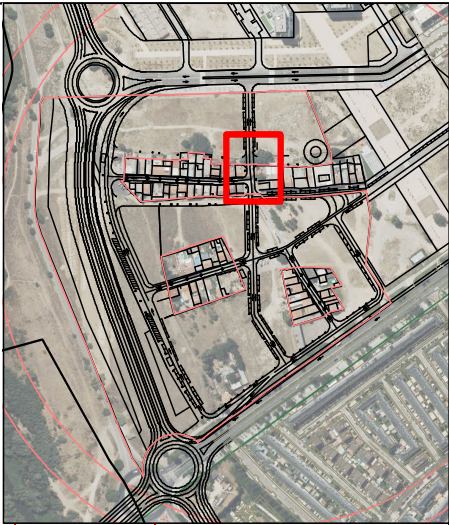
5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B529E5B50E788E5D1947E404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torreon.es>. Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DID 2.5.4.97-VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Descipcion=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e 05/08/2025 7:53:26.



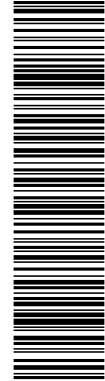
Escalas	Autores	Código/Archivo	Designación	Equipo redactor	Propiedad	Proyecto	Legenda	
1:10.000 0 50 100 200 Metros	Luis Rodrigo Sánchez Pablo Fernández Beal	01_Anales	PLANO DE SITUACION Y EMPLAZAMIENTO	RODRIGO A1006A03 SOSTENIBLE	Ayuntamiento de Torreon de Ardoz	Proyecto de expropiación por tasación conjunta de los bienes y derechos necesarios para llevar a cabo el desarrollo urbanístico de acuerdo al Plan Normativo en el suelo urbano consolidado del Barrio de San Benito	Parcelas afectadas	Ambito de SUNC AE-OD-1
		Control: 9/7/2025	Fecha: JULIO 2025					
		Plano Número: 1						



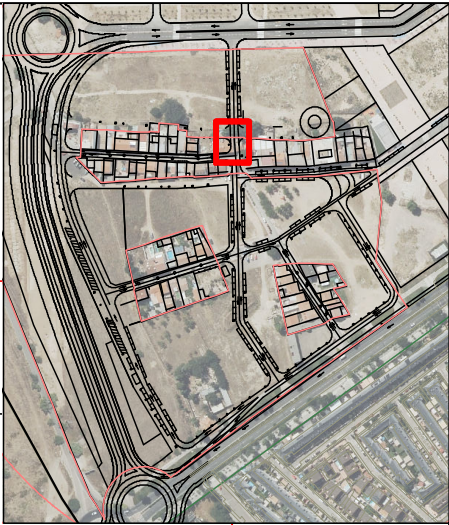
5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F50EE788E5D1947F04175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torreon.es>. Firmado por: 1.- C=ES, O=JUNTA DE COMPEACION BARRIO SAN BENITO, DIO 2.5.97=VATES:V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.



Escala		Autores		Codigo/Archivo		Designación		Equipo redactor		Propiedad		Proyecto		Legenda	
1:200		Luis Rodrigo Sánchez		04_jul_2025		JULIO 2025		Rodrigo		Ayuntamiento de Torreón de Ardoz		Proyecto de expropiación por tasación conjunta de los bienes y derechos necesarios para llevar a cabo el desarrollo urbanístico de la zona de Barrio de San Benito		Finca a expropiar	
0 1 2 metros		Pablo Fernández Beza		9/7/2025		Control		A100403							
				Plano Número:		2		::PLUS							
								RODRIGO							
								A100403							
								SOSTENIBLE							



528245978520-F9A4V-DT8ZE 8B2F4B5ED1947E041725EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.diputados.gub.uy/verificador-firmas>. Firmado por: 1.- C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO, CID 2.5.97-57-5A/VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/PUUESTO 167501/210302024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e 05/08/2025 7:53:26.



Escala		Autores		Codigo/Archivo		Designación		Equipo redactor		Propiedad		Proyecto		Leyenda	
1:100		Luis Rodrigo Sánchez Pablo Fernández Beal		01_Supresión 9/7/2025		JULIO 2025		RODRIGO FERNANDEZ URBANA SOSTENIBLE		Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz		Proyecto de expropiación por tasación conjunta de los bienes y derechos necesarios para llevar a cabo el desarrollo urbanístico de acuerdo con el plan urbanístico de desarrollo de la zona de Barrio de San Benito		Finca a segregat Finca: EXP. 3.2 Finca: 44.849	
3				Plano Número:		PLANO DE SEGREGACIÓN DE LA FINCA SITA EN LA CALLE SAN FRANCISCO, N.º 22									



5282459-50A90-78520-F9A4V-DT8ZE 8B2F4B529B50E5F789EED1947E701725EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.diputados.gub.uy/verificador-firmas>. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, CID 2.5.7.5.975-VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT00303/PUESTO 1/67501/2103032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e 05/08/2025 7:53:26.



Escalas

1:1.00

0 1 2 Metros

Autores

Luis Rodrigo Sánchez
Pablo Fernández Beal

Código/Archivo

97/2025

Designación

FINCA EXPROPIACION 1

Equipo redactor

RODRIGO ALCALDÍ
PLUS PLANIFICACIÓN SOSTENIBLE

Propiedad

Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz

Proyecto

Proyecto de expropiación por tasación conjunta de los bienes y derechos necesarios para llevar a cabo el desarrollo urbanístico del barrio de San Benito

Legenda

Finca a expropiar

Punto	X	Y
1	460650.980	4476669.584
2	460650.888	4476661.661
3	460662.535	4476662.465
4	460662.250	4476670.402

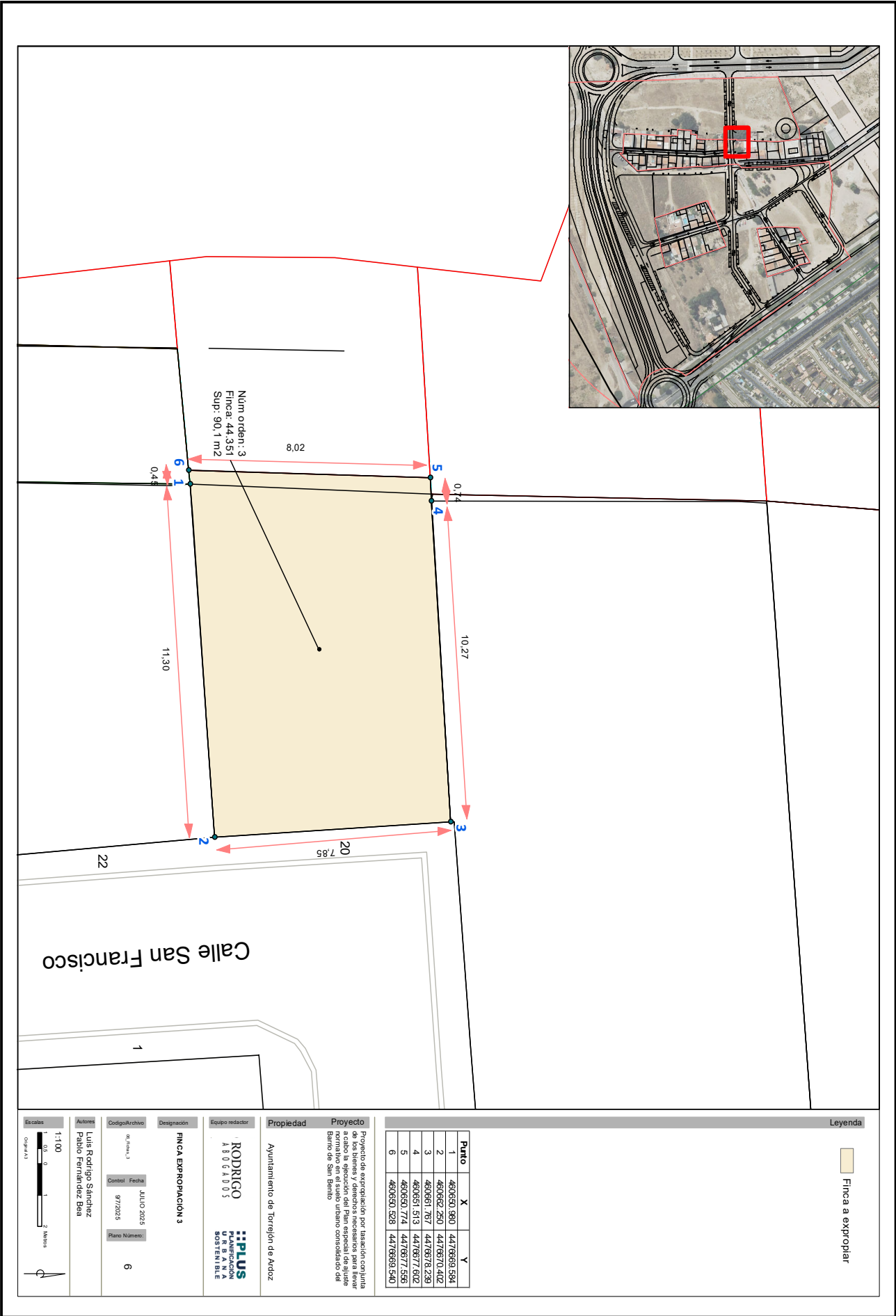


52845978520-F9A4V-DT8ZE B82F465ED5E9F0EE789E5D1947F01725EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.derechos.org/verifirma>. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, CID 2.5.7.5.97=VA/ATES.V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R.V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/67501/210302024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.

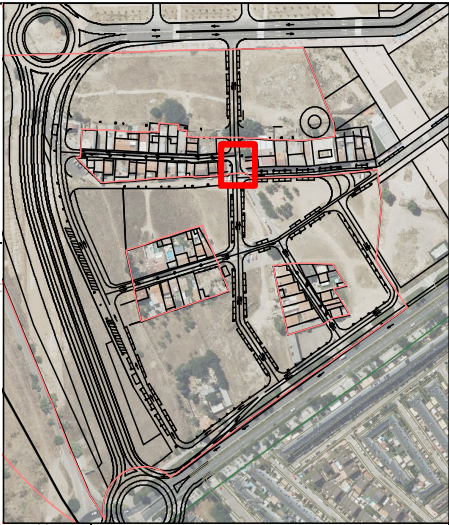




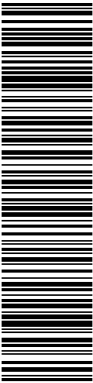
5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B5ED5E9F0EE788ED1947F04175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avvto-torreon.gob.mx/verificador-firmas>. Firmado por: 1.- C=ES, O=JUNTA DE COMPESEACION BARRIO SAN BENITO, CID 2,5,9,97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.



Escalas		1:1.00
Compass		0 1 2 Metros
Autores		Luis Rodrigo Sánchez Pablo Hernández Beal
Codigo/Archivo		97/2025
Designación		FINCA EXPROPIACION 3
Equipo redactor		RODRIGO A B C A B C PLUS PLANIFICACION SISTEMAS SOSTENIBLE
Propiedad		Ayuntamiento de Torreón de Arce
Proyecto		Proyecto de expropiación por titulación conjunta de los bienes y derechos necesarios para llevar a cabo el desarrollo urbanístico de la zona de Barrio de San Benito
Leyenda		Finca a expropiar
Punto		X Y
1		460650.980 4476669.594
2		460652.250 4476670.402
3		460651.767 4476678.239
4		460651.513 4476677.602
5		460650.774 4476677.555
6		460650.528 4476669.540



DOCUMENTO		IDENTIFICADORES	
PROYECTO: PROYECTO_EXPROPIACION_NUEVA_CALLE .pdf		Número de la anotación: 35079, Fecha de entrada: 05/08/2025 7:54:00	
OTROS DATOS		FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 78520-F9A4V-DT8ZE Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2025 a las 9:47:22 Página 43 de 71			INCLUYE FIRMA EXTERNA



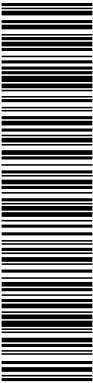
5284469 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52EBF50EE788EED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torrelon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENTO, DID.2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

Anexo 2. Informe Valoración del suelo.

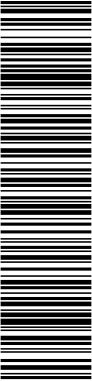
DOCUMENTO		IDENTIFICADORES	
_PROYECTO: PROYECTO_EXPROPIACION_NUEVA_CALLE.pdf		Número de la anotación: 35079, Fecha de entrada: 05/08/2025 7:54:00	
OTROS DATOS		FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 78520-F9A4V-DT8ZE Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2025 a las 9:47:22 Página 44 de 71			INCLUYE FIRMA EXTERNA



5284469 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52EBF50EE788ED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torrelon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=LUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENTO, DID 2,5,4,97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.

ANEXO 2 JUSTIFICACIÓN DE LA VALORACIÓN DEL SUELO.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: PROYECTO_EXPROPIACION_NUEVA_CALLE .pdf	Número de la anotación: 35079, Fecha de entrada: 05/08/2025 7:54 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 78520-F9A4V-DT8ZE Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2025 a las 9:47:22 Página 45 de 71		INCLUYE FIRMA EXTERNA



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52EBF30EE789EED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torrelon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO, DIO 2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 16750121032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

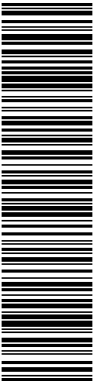
ÍNDICE

I.- CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO POR TASACIÓN CONJUNTA DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN, CONFORME AL MÉTODO DE COMPARACIÓN 3

1.1. Cálculo del valor del suelo urbanizado edificado por tasación conjunta del suelo y de la edificación, conforme al método de comparación (Fincas de Orden 1 a 3). 4

1.2. Cálculo del valor del suelo urbanizado edificado por tasación conjunta del suelo y de la edificación, conforme al método de comparación (Finca de Orden 4). 13

II.- CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO POR EL MÉTODO RESIDUAL..... 21



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4852E9F30EE788EED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torrelon.es/FirmadoPor1>. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DID 2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

I.- CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO POR TASACIÓN CONJUNTA DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN, CONFORME AL MÉTODO DE COMPARACIÓN

Según dispone el artículo 23 del RV:

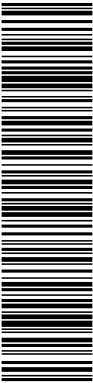
“Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

- a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.
- b) (...).”

Para calcular el valor por tasación conjunta del suelo y de la edificación se aplica el método de comparación a partir de muestras de mercado de inmuebles similares. A efectos de localizar dichos inmuebles similares se tiene en cuenta las siguientes características, según los datos catastrales, de las viviendas afectadas por el presente proyecto de expropiación:

Nº de Orden	Finca Registral	Superficie construida (m²)	Año de construcción	Estado de conservación	Calidad edificación
1	54.434	92,58	1.968	Regular	Regular
2	54.436	92,58	1.968	Regular	Regular
3	44.351	80,00	1.968	Regular	Regular
4	7.552	200	1.981	Deficiente	Deficiente

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
	PROYECTO: PROYECTO_EXPROPIACION_NUEVA_CALLE .pdf	Número de la anotación: 35079, Fecha de entrada: 05/08/2025 7:54 :00
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 78520-F9A4V-DT8ZE Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2025 a las 9:47:22 Página 47 de 71		INCLUYE FIRMA EXTERNA



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE789E5D1947F404175EDFE307D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torrelon.es/FirmadoPor1>. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DID 2,5,4,97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

Fincas nº de orden 1 y 2



Finca nº de orden 3



Finca nº de orden 4



1.1. Cálculo del valor del suelo urbanizado edificado por tasación conjunta del suelo y de la edificación, conforme al método de comparación (Fincas de Orden 1 a 3).

Entre la información de mercado disponible, hemos seleccionado aquellas ofertas que corresponden a inmuebles que pueden considerarse comparables con los que deben ser valorados.



Las muestras de mercado seleccionadas son las siguientes:

nº	Municipio	Dirección	Años construcc.	Antigüedad (años)	nº dormit.	nº baños	Superf. Constr. (m²)	PVP (euros)	Euros/m²
1	Torrejón de Ardoz	Las Fuentes	1973	52	3	1	73	139.900 €	1.916,44 €
2	Torrejón de Ardoz	C/ Ciudad Real, 2	1971	54	3	1	85	170.000 €	2.000,00 €
3	Torrejón de Ardoz	c/ Lisboa, 27	1973	52	3	1	68	155.500 €	2.286,76 €
4	Torrejón de Ardoz	C/ Buenos Aires, 15	1988	37	3	1	75	140.000 €	1.866,67 €
5	Torrejón de Ardoz	C/Metano	1972	53	3	2	78	140.000 €	1.794,87 €
6	Torrejón de Ardoz	Colonia Ciudad Jardín del Rosario, 16	1973	52	3	1	63	155.000 €	2.460,32 €

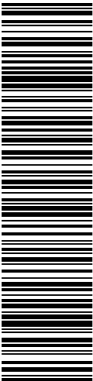
nº	Municipio	Dirección	Estado	Calidad	Garaje	Trastero	Terraza- patio	Fuente	Dirección página web (URL)
1	Torrejón de Ardoz	Las Fuentes	Normal	Media	NO	NO	SI	API	https://www.idealista.com/inmueble/107080147/
2	Torrejón de Ardoz	C/ Ciudad Real, 2	Normal	Media	NO	NO	SI	API	https://www.idealista.com/inmueble/108293988/
3	Torrejón de Ardoz	c/ Lisboa, 27	Normal	Media	NO	NO	SI	API	https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/torrejon-de-ardoz/torrejon-de-ardoz/aire-
4	Torrejón de Ardoz	C/ Buenos Aires, 15	Normal	Media	NO	NO	SI	API	https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/torrejon-de-ardoz/no-
5	Torrejón de Ardoz	C/Metano	Normal	Media	No	No	SI	API	https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/torrejon-de-ardoz/no-
6	Torrejón de Ardoz	Colonia Ciudad Jardín del Rosario, 16	Normal	Media	No	No	Si	API	https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/torrejon-de-ardoz/no-

1.1.1. Proceso de homogenización.

De entre las características obtenidas hemos elegido para la homogeneización aquellas que entendemos explican mejor las diferencias entre los precios obtenidos.

Para ponderar dichas características y equipararlas a las que presentan los inmuebles a valorar, a excepción de lo referente a la antigüedad que se ponderará conforme a los criterios que establece el RV, se ha definido una escala

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
PROYECTO: PROYECTO_EXPROPIACION_NUEVA_CALLE.pdf	Número de la anotación: 35079, Fecha de entrada: 05/08/2025 7:54:00
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: 78520-F9A4V-DT8ZE Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2025 a las 9:47:22 Página 49 de 71	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE788ED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torreon.es/FirmadoPor1>. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO, DID.2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e 05/08/2025 7:53:26.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

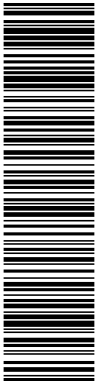
con un intervalo de $\pm 0,02/0,04$ con base en un valor 1,00. Este valor 1,00 se debe entender como que esa muestra reúne características similares a la del producto inmobiliario a valorar, a partir del cual, y con base a lo que se ha podido observar en la documentación de cada muestra y a la experiencia profesional, se corrige, al alza o a la baja, para homogenizarlo.

Las características seleccionadas son las siguientes:

- **VARIABLE 1: LOCALIZACIÓN.** Tiene que ver con la ubicación de la muestra seleccionada respecto del inmueble valorado. La ponderación se realiza como un porcentaje que comprende la mejor o peor ubicación de la muestra para equipararla con los inmuebles a valorar. Teniendo en cuenta la mayor o menor proximidad de los inmuebles a centro urbano de Torrejón de Ardoz y, en concreto a su Ayuntamiento (lo que permite determinar el grado de consolidación del suelo, la calidad de su urbanización, la proximidad a los servicios públicos y privados y el acceso al transporte público), se establecen los siguientes coeficientes que permitirán homogenizar el valor de las muestras con el de los inmuebles objeto de valoración que se encuentran ubicados a 4,4 kilómetros del centro de la localidad.

Rango	Coeficiente
De 1 km a 1,5 km	0,76
De 1,5 km a 2 km	0,80
De 2 km a 2,5 km	0,84
De 2,5 km a 3 km	0,88
De 3 km a 3,5 km	0,92
De 3,5 km a 4 km	0,96
De 4 km a 4,5 km	1

- **VARIABLE 2: CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.** Tiene que ver con materiales y condiciones generales de la estructura, terminaciones, mejoras, servicios, puesta en obra, calidad de materiales, etc., de la muestra seleccionada respecto de los inmuebles a valorar. La ponderación se realiza como un porcentaje que compense las mejores o peores características de la muestra para equipararla con el producto inmobiliario planteado. Las características constructivas del inmueble valorado se han definido como de una calidad regular y la de las muestras como media, por lo que se establecen los siguientes coeficientes que



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE789EED1947E404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torreon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=LUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO, DN=2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/67501/21032024/102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

permitirán homogenizar el valor de las muestras con el de los inmuebles objeto de valoración:

Rango	Coefficiente
Buena	0,92
Media	0,96
Regular	1,00
Deficiente	1,04

- **VARIABLE 3: SUPERFICIE.** Compara la mayor o menor superficie de la muestra con la de los inmuebles a valorar. A mayor superficie resulta un menor valor unitario de mercado. La ponderación se realiza como un porcentaje que compense la mayor o menor superficie de la muestra para equipararla con la de los inmuebles a valorar. Con base a estos criterios, los coeficientes para homogenizar las muestras resultan:

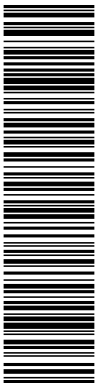
Rango	Coefficiente
De 40,00 a 60,00 m ²	0,92
De 60,00 a 80,00 m ²	0,96
De 80,00 a 100,00 m ²	1,00

- **VARIABLE 4: MARGEN DE NEGOCIACIÓN,** que refleja una estimación de la variación entre el precio de oferta y el precio en el que se cierra la operación. Intenta reflejar el resultado de la negociación en el valor en venta que existe, en general, entre el propietario y el posible comprador y el margen que puede significar el pago a quien comercializa el inmueble. Se contempla que en el caso de que comercialice de forma directa por el promotor se pondere un coeficiente de 1,00, si comercializa un particular o propietario un coeficiente de 0,96 y en el caso que comercialice un agente de la propiedad inmobiliaria (API) un coeficiente de 0,92.
- **VARIABLE 5: ESTADO Y ANTIGÜEDAD.** Compara la antigüedad de la muestra con la de los inmuebles a valorar y permite compensar la diferencia de la edad. La ponderación se realiza con base a los criterios que fija el RV, en el apartado 2 del artículo 24, de acuerdo con la siguiente fórmula:

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

Donde:

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: PROYECTO_EXPROPIACION_NUEVA_CALLE .pdf	Número de la anotación: 35079, Fecha de entrada: 05/08/2025 7:54:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 78520-F9A4V-DT8ZE Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2025 a las 9:47:22 Página 51 de 71		INCLUYE FIRMA EXTERNA



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE788EED1947F404175EDFE307D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.avto.torrelon.es/FirmadoPor/1_C=ES_O=JUNTA_DE_COMPESACION_BARRIO_SAN_BENITO_DID.2.5.4.97=VATES-V70694690_CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ \(R-V70694690\)_SN=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS](https://sede.avto.torrelon.es/FirmadoPor/1_C=ES_O=JUNTA_DE_COMPESACION_BARRIO_SAN_BENITO_DID.2.5.4.97=VATES-V70694690_CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690)_SN=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS).
SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024/102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

$V_{v'}$ = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por m².

V_v = Valor en venta del inmueble, en euros por m².

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

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

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

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

a) Cálculo del Factor F.

El factor F de la anterior fórmula se calcula conforme a la siguiente:

$$F = \frac{V_c}{V_v}$$

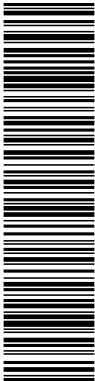
Donde:

V_c = valor de la construcción.

V_v = Valor en venta.

Para calcular el valor de la construcción (V_c) utilizamos el documento “Costes de referencia de edificación, actualizado al año 2022”, último publicado por Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, Área de Normativa Técnica, Supervisión y Control de la Consejería de Vivienda y Administración Local de la Comunidad de Madrid ([https://gestiona.comunidad.madrid/cred_inter/resources/pdf/Metodo det erminacion costes referencia edificacion 2022.pdf](https://gestiona.comunidad.madrid/cred_inter/resources/pdf/Metodo_det erminacion costes referencia edificacion 2022.pdf)).

Para actualizar el coste de referencia al año 2025, se recurre a la variación del IPC en el periodo enero de 2022 (fecha de reseña de la última publicación de los costes de referencia) a enero de 2025, que en el periodo ha variado un 12,7%.



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE789EED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO, DID 2,5,4,97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ret/AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO



Instituto Nacional de Estadística



Productos y Servicios / Cálculo de variaci... / ¿Cuánto ha variado el IPC desde...?

Tabla

Cálculo de variaciones del Índice de Precios de Consumo (sistema IPC base 2021)

Variación del Índice General Nacional según el sistema IPC base 2021 desde
Enero de 2022 hasta Enero de 2025

Índice	Porcentaje(%)
Nacional	12,7

Según el referido documento el coste de referencia para la ejecución material de una vivienda unifamiliar adosada oscila entre 927 y 1.133 €/m². En nuestro caso, adoptamos como coste de referencia la media entre el valor máximo y mínimo antes indicados (1.030 €/m²), le aplicamos la variación del IPC (12,7%) y le sumamos un 6% en concepto de beneficio industrial, un 13% en concepto de gastos generales y un 16% en concepto de honorarios técnicos y otros gastos necesarios para la construcción, de lo que resulta que **el valor de la construcción asciende a 1.521,31 €/m²**.

El valor en venta (Vv) se calcula conforme a la siguiente fórmula:

$$Vv = (VRS + VC) * K$$

Donde:

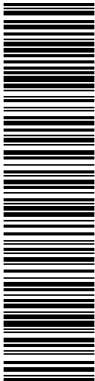
VRS = Valor de repercusión del suelo.

Vv = Valor en venta.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, que tendrá con carácter general un valor de 1,40

El valor de repercusión del suelo lo obtenemos recurriendo al acuerdo adoptado, el 10 de marzo de 2025, por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, que determinó el valor de referencia del suelo según los usos previstos por el planeamiento.

En el caso que nos ocupa, el uso al que se destina el suelo afectado por este proyecto de expropiación, en lo que se refiere a las fincas de orden 1 a 3, es “Residencial Unifamiliar Adosado”, por lo que, conforme a la resolución antes referida, el valor de repercusión sería 297,42 €/m².



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B529BF30EE788EED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torrejon.es>. Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DID 2,5,4,97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=RefAEAT/AEAT0030PIUESTO 167501210302024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

Aplicando los valores obtenidos a la fórmula antes indicada, resulta que **el valor en venta asciende a 2.546,22 €/m²**, por lo que si, como se ha indicado con anterioridad, el factor F se calcula conforme a la siguiente fórmula:

$$F = \frac{Vc}{Vv}$$

Resulta:

$$F = \frac{1.521,31}{2.546,22} = 0,60$$

b) Cálculo del coeficiente β y βi.

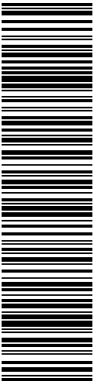
Conforme establece el artículo 243 del RV, para la determinación del coeficiente β se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 del RV, que remite al anexo 2 del mismo texto legal.

Teniendo en cuenta que la antigüedad de los inmuebles a valorar es de 57 años en las fincas de orden nº 1 a 3, el coeficiente β será 0,5303.

Y teniendo en cuenta la antigüedad de las muestras de mercado estudiadas, el coeficiente βi sería el siguiente:

nº	Municipio	Dirección	Fecha valoración	Año construcción	Antigüedad	βi
1	Torrejón de Ardoz	Las Fuentes	2025	1973	52	0,3952
2	Torrejón de Ardoz	C/ Ciudad Real, 2	2025	1971	54	0,4158
3	Torrejón de Ardoz	C/ Lisboa, 27	2025	1973	52	0,3952
4	Torrejón de Ardoz	C/ Buenos Aires, 15	2025	1988	37	0,2535
5	Torrejón de Ardoz	C/ Metano	2025	1972	53	0,4055
6	Torrejón de Ardoz	Colonia Ciudad Jardín del Rosario, 16	2025	1973	52	0,3952

c) Cálculo de la variable de antigüedad.



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F48529BF30EE788ED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torreon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO, DID 2,5,4,975-VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 1/67501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

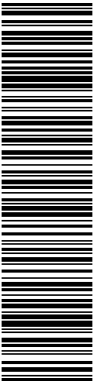
Como se ha indicado anteriormente, el cálculo de la variable de antigüedad se realiza con la siguiente fórmula:

$$Vv' = Vv * \frac{1 - \beta * F}{1 - \beta i * F}$$

nº	Municipio	Dirección	Vv (€/m²)	βi	β	F	Vv' (€/m²)	Variable estado y antigüedad
1	Torrejón de Ardoz	Las Fuentes	1.916,44	0,3952	0,5303	0,6	1.712,81	0,89
2	Torrejón de Ardoz	C/ Ciudad Real, 2	2.000,00	0,4158	0,5303	0,6	1.816,93	0,91
3	Torrejón de Ardoz	C/ Lisboa, 27	2.286,76	0,3952	0,5303	0,6	2.043,78	0,89
4	Torrejón de Ardoz	C/ Buenos Aires, 15	1.866,67	0,2535	0,5303	0,6	1.501,04	0,80
5	Torrejón de Ardoz	C/ Metano	1.794,87	0,4055	0,5303	0,6	1.617,26	0,90
6	Torrejón de Ardoz	Colonia Ciudad Jardín del Rosario, 16	2.460,32	0,3952	0,5303	0,6	2.198,90	0,89

Con base en las variables determinadas, la homogenización del conjunto de muestras es la siguiente:

nº	Dirección	Vv (€/m²)	Variable Localización	Variable Carácter. Constructivas	Variable Superf. Construida	Variable estado y antigüedad	Margen de Negociac.	Coefficiente Homogenización	Unitario Homogenizado (€/m²)
1	Las Fuentes	1.916,44	0,76	0,96	0,96	0,89	0,92	0,58	1.103,70
2	C/ Ciudad Real, 2	2.000,00	0,76	0,96	1,00	0,91	0,92	0,61	1.219,58
3	C/ Lisboa, 27	2.286,76	0,80	0,96	0,96	0,89	0,92	0,61	1.386,29
4	C/ Buenos Aires, 15	1.866,67	0,88	0,96	0,96	0,80	0,92	0,60	1.119,97
5	C/ Metano	1.794,87	0,84	0,96	0,96	0,90	0,92	0,64	1.151,83
6	Colonia Ciudad Jardín del Rosario, 16	2.460,32	0,80	0,96	0,96	0,89	0,92	0,61	1.491,51
Media del valor unitario homogenizado									1.245,48



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52B9F30EE788E5D1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torrelon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO, DID.2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 16750121032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

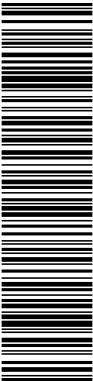
1.1.2. Cálculo del valor de las fincas de orden 1 a 3 por tasación conjunta del suelo y de la edificación.

Teniendo en cuenta todo el proceso detallado en el epígrafe anterior, del mismo resulta que el valor unitario del suelo urbanizado de uso residencial, por tasación conjunta del suelo y la edificación, asciende a 1.245,48 €/m², que es la media del valor unitario homogeneizado.

Multiplicado éste por la superficie de los bienes objeto de valoración, con uso residencial, resulta que el valor de éstos es el siguiente:

Nº de Orden	Finca Registral	Superficie construida (m²)	Valor Total (€)
1	54.434	92,58	115.306,54
2	54.436	92,58	115.306,54
3	44.351	80,00	99.638,40

∞



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE788ED1947E404175EDFE307D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torreon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO, DIO 2,5,4,97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024/102248 (CN#4C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

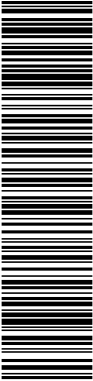
1.2. Cálculo del valor del suelo urbanizado edificado por tasación conjunta del suelo y de la edificación, conforme al método de comparación (Finca de Orden 4).

Entre la información de mercado disponible hemos seleccionado aquellas ofertas que corresponden a inmuebles que pueden considerarse comparables con el que debe ser valorado.

Las muestras de mercado seleccionadas para uso industrial en venta, son las siguientes:

nº	Municipio	Dirección	Años construcc.	Antigüedad (años)	Superf. Constr. (m²)	PVP (euros)	Euros/m²
1	Torrejón de Ardoz	C/ Acacias, 13	1973	52	4.104,00	1.390.000 €	338,69 €
2	Torrejón de Ardoz	Ctra. Loeches, 77	1970	55	9.632,00	3.500.000 €	363,37 €
3	Torrejón de Ardoz	C/ Forja, 35	1970	55	1.350,00	500.000 €	370,37 €
4	Torrejón de Ardoz	Avda. Constitución, 2	1992	37	10.215,00	3.899.100 €	381,70 €
5	Torrejón de Ardoz	C/ Brújula, 21	1970	55	10.440,00	4.250.000 €	407,09 €
6	Torrejón de Ardoz	C/ Cobre, 5	1969	56	804,00	340.000 €	422,89 €

nº	Municipio	Dirección	Estado	Calidad	Patio	Fuente	Dirección página web (URL)
1	Torrejón de Ardoz	C/ Acacias, 13	Normal	Media	SI	API	https://www.idealista.com/inmueble/98515451/
2	Torrejón de Ardoz	Ctra. Loeches, 77	Deficiente	Deficiente	SI	API	https://www.idealista.com/inmueble/103370956/
3	Torrejón de Ardoz	C/ Forja, 35	Normal	Media	SI	API	https://www.idealista.com/inmueble/86659715/
4	Torrejón de Ardoz	Avda. Constitución, 2	Normal	Media	SI	API	https://www.idealista.com/inmueble/107610377/
5	Torrejón de Ardoz	C/ Brújula, 21	Normal	Media	SI	API	https://www.idealista.com/inmueble/105083000/
6	Torrejón de Ardoz	C/ Cobre, 5	Normal	Media	Si	API	https://www.idealista.com/inmueble/102579764/



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE789EED1947E404175EDFE307D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torreon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=LUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO, DDD 2,5,4,97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e 05/08/2025 7:53:26.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

1.2.1. Proceso de homogenización.

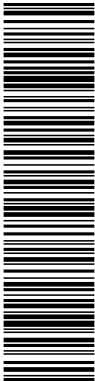
De entre las características obtenidas hemos elegido para la homogeneización aquellas que entendemos explican mejor las diferencias entre los precios obtenidos.

Para ponderar dichas características y equipararlas a las que presenta el inmueble a valorar, a excepción de lo referente a la antigüedad que se ponderará conforme a los criterios que establece el RV, se ha definido una escala con un intervalo de 0,04 con base en un valor 1,00. Este valor 1,00 se debe entender como que esa muestra reúne características similares a la del producto inmobiliario a valorar, a partir del cual, y con base a lo que se ha podido observar en la documentación de cada muestra y a la experiencia profesional, se corrige, al alza o a la baja, para homogenizarlo.

Las características seleccionadas son las siguientes:

- **VARIABLE 1: LOCALIZACIÓN.** Tiene que ver con la ubicación de la muestra seleccionada respecto del inmueble valorado. La ponderación se realiza como un porcentaje que comprende la mejor o peor ubicación de la muestra para equipararla con el inmueble a valorar. Teniendo en cuenta la mayor o menor proximidad de los inmuebles a centro urbano de Torrejón de Ardoz y, en concreto a su Ayuntamiento (lo que permite determinar el grado de consolidación del suelo, la calidad de su urbanización, la proximidad a los servicios públicos y privados y el acceso al transporte público), se establecen los siguientes coeficientes que permitirán homogenizar el valor de las muestras con el de los inmuebles objeto de valoración que se encuentran ubicados a 4,4 kilómetros del centro de la localidad.

Rango	Coficiente
De 1 km a 1,5 km	0,76
De 1,5 km a 2 km	0,80
De 2 km a 2,5 km	0,84
De 2,5 km a 3 km	0,88
De 3 km a 3,5 km	0,92
De 3,5 km a 4 km	0,96
De 4 km a 4,5 km	1



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE789EED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torrelon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO, DID 2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=RefAEAT/AEAT0030PUUESTO 16750121032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

- **VARIABLE 2: CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.** Tiene que ver con materiales y condiciones generales de la estructura, terminaciones, mejoras, servicios, puesta en obra, calidad de materiales, etc., de la muestra seleccionada respecto del inmueble a valorar. La ponderación se realiza como un porcentaje que compense las mejores o peores características de la muestra para equipararla con el producto inmobiliario planteado. Las características constructivas del inmueble valorado se han definido como de una calidad regular y la de las muestras como media, por lo que se establecen los siguientes coeficientes que permitirán homogenizar el valor de las muestras con el de los inmuebles objeto de valoración:

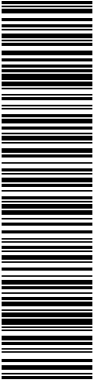
Rango	Coeficiente
Buena	0,88
Media	0,92
Regular	0,96
Deficiente	1,00

- **VARIABLE 3: SUPERFICIE.** Compara la mayor o menor superficie de la muestra con la del inmueble a valorar. A mayor superficie resulta un menor valor unitario de mercado. La ponderación se realiza como un porcentaje que compense la mayor o menor superficie de la muestra para equipararla con la del inmueble a valorar. Con base a estos criterios, los coeficientes para homogenizar las muestras resultan:

Rango	Coeficiente
Hasta 3.000 m²	1,00
De 3.000 a 6.000 m²	0,96
De 6.000 a 9.000 m²	0,92
Más de 9.000 m²	0.88

- **VARIABLE 4: MARGEN DE NEGOCIACIÓN,** que refleja una estimación de la variación entre el precio de oferta y el precio en el que se cierra la operación. Intenta reflejar el resultado de la negociación en el valor en venta que existe, en general, entre el propietario y el posible comprador y el margen que puede significar el pago a quien comercializa el inmueble. Se contempla que en el caso de que comercialice de forma directa por el promotor se pondere un coeficiente de 1,00, si comercializa un particular o propietario un coeficiente de 0,96 y en el caso que comercialice un agente de la propiedad inmobiliaria (API) un coeficiente de 0,92.

DOCUMENTO PROYECTO: PROYECTO_EXPROPIACION_NUEVA_CALLE .pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 35079 , Fecha de entrada: 05/08/2025 7:54 :00
OTROS DATOS Código para validación: 78520-F9A4V-DT8ZE Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2025 a las 9:47:22 Página 59 de 71	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE788ED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.avto-torrelon.es/FirmadoPor/1_C=ES_O=JUNTA_DE_COMPENSACION_BARRIO_SAN_BENITO_DID.2.5.4.97=VATES-V70694690_CN=50075066H_JOSE_LUIS_FERNANDEZ_R-V70694690_SN=FERNANDEZ_DEL_VISO_G=JOSE_LUIS_SERIALNUMBER=IDCES-50075066H_Description=RefAEAT/EAAT0030PUUESTO_167550121032024102248_CN=AC_Representación_OU=CERES_O=FNNIT-RCM_C=ES el 05/08/2025 7:53:26.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

- **VARIABLE 5: ESTADO Y ANTIGÜEDAD.** Compara la antigüedad de la muestra con la del inmueble a valorar y permite compensar la diferencia de la edad. La ponderación se realiza con base a los criterios que fija el RV, en el apartado 2 del artículo 24, de acuerdo con la siguiente fórmula:

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

Donde:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por m².

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por m².

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

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

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

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

a) Cálculo del Factor F.

El factor F se calcula conforme a la siguiente fórmula:

$$F = \frac{Vc}{Vv}$$

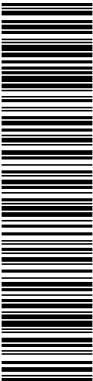
Donde:

Vc = valor de la construcción.

Vv = Valor en venta.

Para calcular el valor de la construcción (Vc) utilizamos el documento “Costes de referencia de edificación, actualizado al año 2022”, último publicado por Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, Área de Normativa Técnica, Supervisión y Control de la Consejería de Vivienda y Administración Local de la Comunidad de Madrid (https://gestionacomunidad.madrid/cred_inter/resources/pdf/Metodo_det_terminacion_costes_referencia_edificacion_2022.pdf).

Para actualizar el coste de referencia al año 2025, se recurre a la variación del IPC en el periodo enero de 2022 (fecha de reseña de la última



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE789EED1947E404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.avto-torreon.es. Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DID 2,5,4,97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

publicación de los costes de referencia) a enero de 2025, que en el periodo ha variado un 12,7%.



Instituto Nacional de Estadística



Productos y Servicios / Cálculo de variaci... / ¿Cuánto ha variado el IPC desde...?

Tabla

Cálculo de variaciones del Índice de Precios de Consumo (sistema IPC base 2021)

Variación del Índice General Nacional según el sistema IPC base 2021 desde
Enero de 2022 hasta Enero de 2025

Índice	Porcentaje(%)
Nacional	12,7

Según el referido documento el coste de referencia para la ejecución material de una nave industrial oscila entre 444 y 543 €/m². En nuestro caso, adoptamos como coste de referencia la media entre el valor máximo y mínimo antes indicados (493,50 €/m²), le aplicamos la variación del IPC (12,7%) y le sumamos un 6% en concepto de beneficio industrial, un 13% en concepto de gastos generales y un 16% en concepto de honorarios técnicos y otros gastos necesarios para la construcción, de lo que resulta que el valor de la construcción asciende a 728,90 €/m².

El valor en venta (Vv) se calcula conforme a la siguiente fórmula:

$$Vv = (VRS + VC) * K$$

Donde:

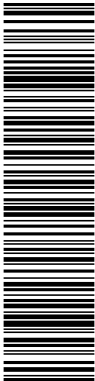
VRS = Valor de repercusión del suelo.

Vv = Valor en venta.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, que tendrá con carácter general un valor de 1,40

El valor de repercusión del suelo lo obtenemos recurriendo del acuerdo adoptado, el 10 de marzo de 2025, por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, que determinó el valor de referencia del suelo según los usos previstos por el planeamiento.

En el caso que nos ocupa, el uso al que se destina el suelo afectado por este proyecto de expropiación es “Almacenes, industria/talleres



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE789ED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.avto-torreon.es. Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO, DID 2,5,4,97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1675501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

industriales”, por lo que, conforme a la resolución antes referida, el valor de repercusión sería 106,98 €/m².

Aplicando los valores obtenidos a la fórmula antes indicada, resulta que **el valor en venta asciende a 1.170,23 €/m²**, por lo que Si como se ha indicado con anterioridad el factor F se calcula conforme a la siguiente fórmula:

$$F = \frac{Vc}{Vv}$$

Resulta:

$$F = \frac{728,90}{1.170,23} = 0,62$$

b) Cálculo del coeficiente β y βi.

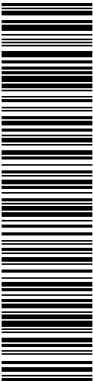
Conforme establece el artículo 243 del RV, para la determinación del coeficiente β se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 del RV, que remite al anexo 2 del mismo texto legal.

Teniendo en cuenta que la antigüedad del inmueble a valorar es de 44 años, el coeficiente β será 0,6584.

Y teniendo en cuenta la antigüedad de las muestras de mercado estudiadas, el coeficiente βi sería el siguiente:

nº	Municipio	Dirección	Fecha valoración	Año construcción	βi
1	Torrejón de Ardoz	C/ Acacias, 13	2025	1973	0,3952
2	Torrejón de Ardoz	Ctra. Loeches, 77	2025	1970	0,7131
3	Torrejón de Ardoz	C/ Forja, 35	2025	1970	0,4263
4	Torrejón de Ardoz	Avda. Constitución, 2	2025	1992	0,2535
5	Torrejón de Ardoz	C/ Brújula, 21	2025	1970	0,4263
6	Torrejón de Ardoz	C/ Cobre, 5	2025	1969	0,4368

c) Cálculo de la variable de antigüedad.



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B529BF30EE788ED1947F404175EDFE307D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.avto-torreon.es Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DID 2,5,4,97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024/102248 (CN#AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

- Como se ha indicado anteriormente, el cálculo de la variable de antigüedad se realiza con la siguiente fórmula:

Vv' = Vv * (1 - β * F) / (1 - βi * F)

nº	Municipio	Dirección	Vv (€/m²)	βi	β	F	Vv' (€/m²)	Variable estado y antigüedad
1	Torrejón de Ardoz	C/ Acacias, 13	338,69	0,3952	0,6584	0,62	265,49	0,78
2	Torrejón de Ardoz	Ctra. Loeches, 77	363,37	0,7131	0,6584	0,62	385,46	1,06
3	Torrejón de Ardoz	C/ Forja, 35	370,37	0,4263	0,6584	0,62	297,93	0,80
4	Torrejón de Ardoz	Avda. Constitución, 2	381,70	0,2535	0,6584	0,62	268,01	0,70
5	Torrejón de Ardoz	C/ Brújula, 21	407,09	0,4263	0,6584	0,62	327,46	0,80
6	Torrejón de Ardoz	C/ Cobre, 5	422,89	0,4368	0,6584	0,62	343,21	0,81

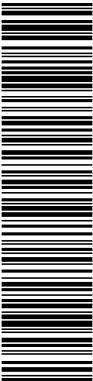
Con base en las variables determinadas, la homogenización del conjunto de muestras es la siguiente:

nº	Dirección	Vv (€/m²)	Variable Localización	Variable Carácter. Constructivas	Variable Superf. Construida	Variable estado y antigüedad	Margen de Negociac.	Coefficiente Homogenización	Unitario Homogenizado (€/m²)
1	C/ Acacias, 13	338,69	0,96	0,92	0,96	0,78	0,92	0,61	207,09
2	Ctra. Loeches, 77	363,37	0,96	1,00	0,88	1,06	0,92	0,82	299,59
3	C/ Forja, 35	370,37	0,88	0,92	1,00	0,80	0,92	0,60	221,90
4	Avda. Constitución, 2	381,70	0,76	0,92	0,88	0,70	0,92	0,40	151,71
5	C/ Brújula, 21	407,09	0,96	0,92	0,88	0,80	0,92	0,58	234,15
6	C/ Cobre, 5	422,89	0,76	0,92	1,00	0,81	0,92	0,52	220,77
Media del valor unitario homogenizado									222,54

1.2.2. Cálculo del valor de la finca de orden nº 4 por tasación conjunta del suelo y de la edificación.

Teniendo en cuenta todo el proceso detallado en el epígrafe anterior, del mismo resulta que el valor unitario en venta (Vv) que se obtiene para el uso industrial es de 222,54 €/m², por lo que multiplicado éste por la superficie de los bienes objeto de valoración, resulta lo siguiente:

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: PROYECTO_EXPROPIACION_NUEVA_CALLE .pdf	Número de la anotación: 35079, Fecha de entrada: 05/08/2025 7:54:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 78520-F9A4V-DT8ZE Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2025 a las 9:47:22 Página 63 de 71		INCLUYE FIRMA EXTERNA

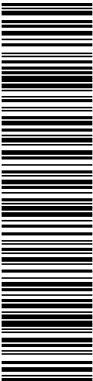


5284469 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4852B9F30EE788EED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torrelon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENTO, DID.2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

Nº de Orden	Finca Registral	Superficie construida (m²)	Valor Total (€)
4	7.552	200	44.508

∞



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE789EED1947E404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.avto-torrejon.es Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO, DN=2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030PUUESTO 1675501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

II.- CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO POR EL MÉTODO RESIDUAL

Según dispone el artículo 23 del RV:

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

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

Y según dispone el artículo 22 del RV, el valor del suelo del suelo se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:

$$VS = \sum Ei * VRSi$$

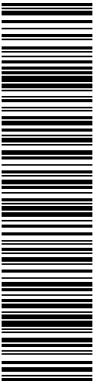
En la cual:

- VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado.
- Ei = Edificabilidad, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
- VRSi = Valor de repercusión del suelo, en euros por metro cuadrado edificable.

El **valor de repercusión del suelo** lo obtenemos del acuerdo adoptado, el 10 de marzo de 2025, por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, que determinó el valor de referencia del suelo según los usos previstos por el planeamiento.

En el caso que nos ocupa, el valor de referencia para cada uno de los usos previstos sería el siguiente:

Uso Residencial Unifamiliar Adosado (€/m²)	297,42
Uso Almacenes, industria/talleres industriales (€/m²)	106,98
Uso Aparcamiento y usos complementarios de servicios del edificio (€/m²)	96,75



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE788EED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torreon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DID 2,5,4,97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1675501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

Para determinar la edificabilidad de cada una de las fincas objeto de expropiación, acudimos a las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, en concreto, a la Ordenanza ZUR-3, que es la que regula la edificación en enclaves de asentamientos históricos insertos en la trama urbana.

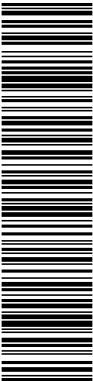
Conforme a dicha Ordenanza el Barrio de San Benito se incluye en el grado 1, para el cual el aprovechamiento urbanístico asignado es el resultado de aplicar una edificabilidad de 2 m²/m² de uso característico residencial multifamiliar libre a la franja de 10 metros paralela a la línea de fachada y en contacto con ella.

Conforme se dispone en la indicada Ordenanza, bajo rasante se autoriza la ocupación del 100% cuando se destine a aparcamiento, salvo que existieran especies vegetales de interés. Asimismo, se permite el aprovechamiento bajo cubierta considerando que la cubierta será inclinada con pendiente máxima de 30 grados, pudiendo utilizarse para habitaciones vivideras de la planta inferior computando aprovechamiento a partir de una altura de 1,65 metros, pero considerando como espacio de almacenamiento útil el que supere 0,5 metros.

Teniendo en cuenta lo anterior y el resto de las determinaciones de la Ordenanza, la edificabilidad asignada a cada una de las fincas afectadas sería la siguiente:

Nº de Orden	Finca Registral	Edificabilidad uso residencial en planta primera y segunda (m²)	Edificabilidad uso aparcamiento en planta sótano (m²)	Edificabilidad bajo cubierta residencial (m²)	Edificabilidad bajo cubierta almacén (m²)
1	54.434	159	79,4	33,98	31,6
2	54.436				
3	44.351	157	78,5	33,6	31,24
4	7.552	200	100	47,94	44,57

El valor de suelo se obtendría, conforme a la fórmula antes indicada, de multiplicar el valor de repercusión por los metros cuadrados edificables de cada una de las fincas en cada uno de los usos previstos:



5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52E9F30EE789E5D1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torrelon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DID 2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 1675501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

Nº de Orden	Finca Registral	Valor suelo uso residencial en planta primera y segunda (€)	Valor suelo uso aparcamiento en planta sótano (€)	Valor suelo uso bajo cubierta residencial (€)	Valor uso bajo cubierta almacén (€)	Total valor suelo (€)
1	54.434	47.289,78	7.681,95	10.106,33	3.380,57	68.458,63
2	54.436					
3	44.351	46.694,94	7.594,88	9.993,31	3.342,06	67.625,18
4	7.552	59.484,00	9.675	14.258,31	4.768,10	88.185,41

∞

Memoria jurídica y valoración de suelo.

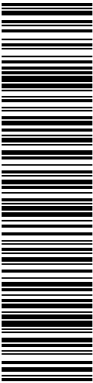
Rodrigo Abogados, S.L.P.
p.p.

Luis Rodrigo Sánchez
Abogado urbanista

Valoración de suelo y documentación gráfica.
PLUS CONSULTORÍA, S.L.
p.p.

D. Pablo Fernández Bea
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: PROYECTO_EXPROPIACION_NUEVA_CALLE .pdf	Número de la anotación: 35079, Fecha de entrada: 05/08/2025 7:54 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 78520-F9A4V-DT8ZE Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2025 a las 9:47:22 Página 67 de 71		INCLUYE FIRMA EXTERNA



5284469 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52EBF30EE788EED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto-torrelon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENTO, DID.2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN – APERTURA VÍA DE CONEXIÓN CALLE SAN FRANCISCO

Anexo 3. Hojas de justiprecio individualizadas.

5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B529BF30EE789EED1947E404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.avto-torrejon.es Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DID.2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024/102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.

HOJA DE APRECIO

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA DE LOS BIENES Y DERECHOS NECESARIOS PARA LLEVAR A CABO LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE AJUSTE NORMATIVO EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL BARRIO DE SAN BENITO

PROVINCIA: Madrid

MUNICIPIO: Torrejón de Ardoz

NUMERO DE ORDEN: 1

TITULARES

Titular 1:

José María Turrero Moreno

DNI:

% Prop.

Domicilio:

Importe

60.535,93 €

Titular 2:

María Begoña Turrero Moreno

DNI:

% Prop.

Domicilio:

Importe

60.535,93 €

DATOS CATASTRALES

Ref. Catastral

0768911VK6706N0002TL

DATOS REGISTRALES

Finca Nº	Tomo	Libro	Folio	Inscrip.	Superficie	Reg. Prop.
54434	3540	818	199	1	93,00	Torrejón de Ardoz 1

Cargas:

BIENES AFECTADOS

VALORACIÓN

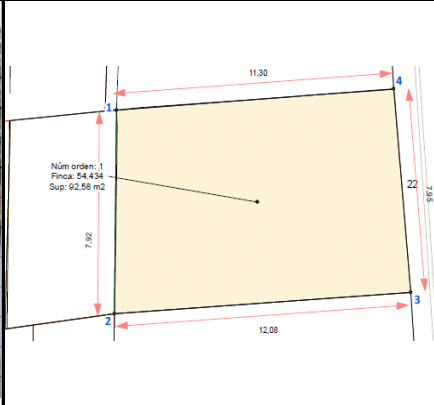
Concepto	Aprovechamiento	Superficie Real Construida	Importe Unit.	Total Importe
Pleno dominio	Urbana	92,58 m ²	1.245,48 €	115.306,54 €
SUB TOTAL 1				115.306,54 €

OTRAS INDEMNIZACIONES

Concepto	Aprovechamiento	Superficie	Importe Unit.	Total Importe
5 % de afección				5.765,33 €
SUB TOTAL 5				5.765,33 €
TOTAL VALORACIÓN (SUMA SUBTOTALES 1+2+3+4+5)			121.071,87 €	

DETALLE GRAFICO CONCEPTOS VALORADOS





5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B529BF30EE789EED1947E404175EDFE307D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.avto-torrejon.es Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DID.2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024/102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.

HOJA DE APRECIO

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA DE LOS BIENES Y DERECHOS NECESARIOS PARA LLEVAR A CABO LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE AJUSTE NORMATIVO EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL BARRIO DE SAN BENITO

PROVINCIA: Madrid

MUNICIPIO: Torrejón de Ardoz

NUMERO DE ORDEN: 2

TITULARES

Titular 1:

Marco Vinicio Mejía Aules y Laura Emperatriz Salazar Lara

DNI:

% Prop.

Domicilio:

Importe

121.071,87 €

Titular 2:

DNI:

% Prop.

Domicilio:

Importe

0,00 €

DATOS CATASTRALES

Ref. Catastral

0768911VK6706N0001RK

DATOS REGISTRALES

Finca Nº	Tomo	Libro	Folio	Inscrip.	Superficie	Reg. Prop.
54436	3540	818	202	2	93,00	Torrejón de Ardoz 1

Cargas:

BIENES AFECTADOS

VALORACIÓN

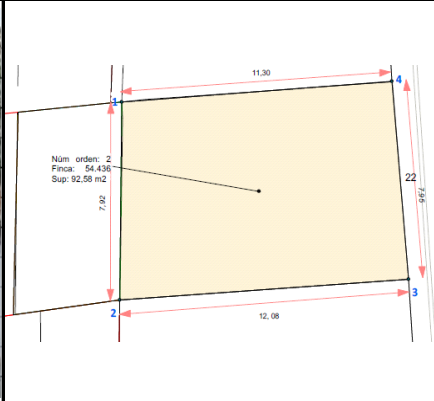
Concepto	Aprovechamiento	Superficie Real Construida	Importe Unit.	Total Importe
Pleno dominio	Urbana	92,58 m ²	1.245,48 €	115.306,54 €
SUB TOTAL 1				115.306,54 €

OTRAS INDEMNIZACIONES

Concepto	Aprovechamiento	Superficie	Importe Unit.	Total Importe
5 % de afección				5.765,33 €
SUB TOTAL 5				5.765,33 €
TOTAL VALORACIÓN (SUMA SUBTOTALES 1+2+3+4+5)			121.071,87 €	

DETALLE GRAFICO CONCEPTOS VALORADOS





5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B529BF30EE789EED1947F404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.avto-torrejon.es Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DID 2,5,4,97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.

HOJA DE APRECIO

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA DE LOS BIENES Y DERECHOS NECESARIOS PARA LLEVAR A CABO LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE AJUSTE NORMATIVO EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL BARRIO DE SAN BENITO

PROVINCIA: Madrid

MUNICIPIO: Torrejón de Ardoz

NUMERO DE ORDEN: 3

TITULARES

Titular 1:

Coral Homes, S.L.

CIF:

B-88178694

% Prop.

100,00%

Domicilio:

Avenida Burgos, 12, planta 15, 28036 Madrid

Importe

104.620,32 €

Titular 2:

DNI:

% Prop.

Domicilio:

Importe

0,00 €

DATOS CATASTRALES

Ref. Catastral

0768910VK6706N0001KK

DATOS REGISTRALES

Finca Nº	Tomo	Libro	Folio	Inscrip.	Superficie	Reg. Prop.
44351	4471	1696	206	11	80,00	Torrejón de Ardoz 1

Cargas:

BIENES AFECTADOS

VALORACIÓN

Concepto	Aprovechamiento	Superficie Real Construida	Importe Unit.	Total Importe
Pleno dominio	Urbana	80,00 m²	1.245,48 €	99.638,40 €
SUB TOTAL 1				99.638,40 €

OTRAS INDEMNIZACIONES

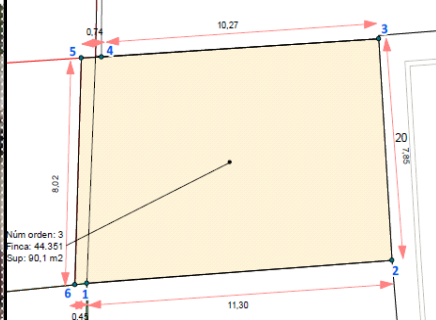
Concepto	Aprovechamiento	Superficie	Importe Unit.	Total Importe
5 % de afección				4.981,92 €
SUB TOTAL 5				4.981,92 €

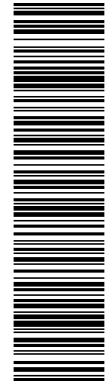
TOTAL VALORACIÓN (SUMA SUBTOTALES 1+2+3+4+5)

104.620,32 €

DETALLE GRAFICO CONCEPTOS VALORADOS







5284459 78520-F9A4V-DT8ZE B82F4B52EBF30EE789EED1947E404175EDFE3D7D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.avto-torrejon.es Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DID 2,5,4,97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/67501/21032024/102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/08/2025 7:53:26.

HOJA DE APRECIO

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA DE LOS BIENES Y DERECHOS NECESARIOS PARA LLEVAR A CABO LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE AJUSTE NORMATIVO EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL BARRIO DE SAN BENITO

PROVINCIA: Madrid

MUNICIPIO: Torrejón de Ardoz

NUMERO DE ORDEN: 4

TITULARES

Titular 1:

Mariano Navarro Martínez y María Pilar Alonso Sanz

CIF:

% Prop.

Domicilio:

Importe

92.594,68 €

Titular 2:

DNI:

% Prop.

Domicilio:

Importe

0,00 €

DATOS CATASTRALES

Ref. Catastral

0868201VK6706N0001BK

DATOS REGISTRALES

Finca Nº	Tomo	Libro	Folio	Inscrip.	Superficie	Reg. Prop.
7552	3743	968	1	4	200,00	Torrejón de Ardoz 1

Cargas:

BIENES AFECTADOS

VALORACIÓN

Concepto	Aprovechamiento	Superficie Real Construida	Importe Unit.	Total Importe
Pleno dominio	Residencial	200,00 m ²	297,42 €	59.484,00 €
	Aparcamiento	100,00 m ²	96,75 €	9.675,00 €
	Bajo cubierta residencial	47,94 m ²	297,42	14.258,31 €
	Bajo cubierta almacén	44,57 m ²	106,98	4.768,10 €
SUB TOTAL 1				88.185,41 €

OTRAS INDEMNIZACIONES

Concepto	Aprovechamiento	Superficie	Importe Unit.	Total Importe
5 % de afección				4.409,27 €
SUB TOTAL 5				4.409,27 €
TOTAL VALORACIÓN (SUMA SUBTOTALES 1+2+3+4+5)			92.594,68 €	

DETALLE GRAFICO CONCEPTOS VALORADOS

Num orden: 4
Finca: 7.552
sup: 100,9 m2