

Consorcio de Aguas
de la Marina Baja

SEPARATA DE EXPROPIACIONES

Proyecto:

PROYECTO: “SUSTITUCIÓN DE LA CONDUCCIÓN GENERAL DE GUADALEST. FASE I. CABEZA-OBTURADOR Nº 1. CALLOSA D’ENSARRIÁ” (ALICANTE)”

Objeto:

IDENTIFICACIÓN DE INTERESADOS, BIENES Y DERECHOS AFECTADOS Y VALORACIÓN DE EXPROPIACIONES

Finalidad:

INCOACIÓN DE EXPEDIENTE EXPROPIATORIO

Expediente:

Provincia de:
Alicante

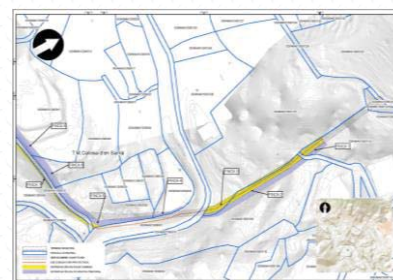
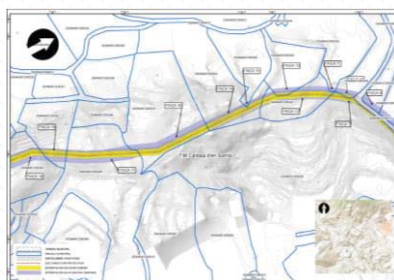
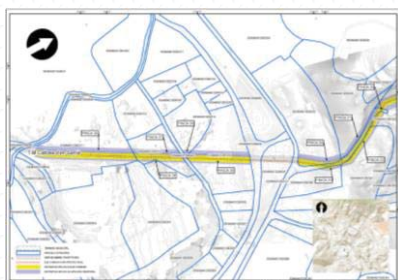
Término municipal:
Callosa d’Ensarriá

Expediente:

Nº fincas:
29

Fecha:

Diciembre de 2018



arbore, s.l.

SERVICIOS DE INGENIERIA ARBORE, S.L. - C/ Rosa de Lima, 1 bis S-2 - Edificio Alba - 28290 Las Matas (Madrid)

INDICE

1. INTRODUCCIÓN

2. OBJETO Y FINALIDAD

3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN

4. SITUACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS AFECTADAS POR LA EXPROPIACIÓN

4.1. SITUACIÓN

4.2. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

4.3. IDENTIFICACIÓN REGISTRAL

5. TIPIFICACION DEL ENTORNO

5.1. MEDIO FÍSICO

5.2. DESARROLLO URBANÍSTICO ACTUAL

5.3. CARACTERIZACIÓN AGRONÓMICA

5.4. CONDICIONANTES DE TIPO SOCIO-ECONÓMICO

6. AFECCIONES A SUELO, VUELO Y EDIFICACIONES

6.1. AFECCIONES GENERALES

6.2. AFECCIONES CONCRETAS A LAS FINCAS OBJETO DE EXPROPIACIÓN

7. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN

7.1. NORMATIVA GENERAL

7.2. MOMENTO DE LA TASACIÓN

7.3. CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO

7.4. VALORACIÓN DEL SUELO CON SERVIDUMBRE CONSTITUIDA

7.5. VALORACIÓN DE LA OCUPACIÓN TEMPORAL

7.6. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

7.8. INDEMNIZACIONES POR LA RÁPIDA OCUPACIÓN

7.9. PREMIO DE AFECCIÓN

8. JUSTIFICACIÓN DEL CUADRO DE PRECIOS DEL SUELO, VUELO Y EDIFICACIONES

8.1. CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA VALORACIÓN DEL SUELO

8.2. CAPITALIZACIÓN DE RENTAS DERIVADAS DE LA EXPLOTACIÓN

8.3. VALORACIÓN DEL SUELO CON SERVIDUMBRE DE PASO Y/O ACUEDUCTO CONSTITUIDA

8.4. INDEMNIZACIONES POR IMPOSICIÓN DE OCUPACIÓN TEMPORAL

8.5. INDEMNIZACIONES DE LOS PERJUICIOS POR LA RÁPIDA OCUPACIÓN

8.6. INDEMNIZACIÓN POR DEPRECIACIÓN DE RESTO DE FINCA

8.7. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

9. PRESUPUESTO

1. INTRODUCCIÓN

La sustitución del tramo de la Conducción General de Guadalest entre la cabeza de la conducción de impulsión y el obturador nº 1, mediante la instalación de una tubería enterrada que discurrirá paralelamente a la actualmente existente, conlleva la ocupación de una franja de terreno con la anchura suficiente para la construcción, siendo conveniente utilizar la vía de la expropiación forzosa a ese fin, lo que implicará el pago de los importes correspondientes a las indemnizaciones que legalmente procedan a sus propietarios.

Como requisito básico para iniciar el expediente expropiatorio la Junta de Gobierno del Consorcio de Aguas de la Marina Baja deberá adoptar los acuerdos relativos a la aprobación del proyecto de construcción y su sometimiento a información pública, la retención de la partida presupuestaria para hacer frente a las indemnizaciones y, finalmente, la solicitud a la Diputación Provincial de Alicante para que por parte de esa administración territorial se proceda a la incoación del correspondiente expediente expropiatorio, asumiendo el Consorcio la condición de Beneficiaria de la expropiación.

La aprobación del expediente expropiatorio por Diputación Provincial de Alicante conllevará implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos incluidos en la relación concreta de interesados, bienes y derechos afectados que debe contener el proyecto, así como la obligación por parte del Consorcio de Aguas de la Marina para asumir la condición de Beneficiaria de la expropiación asumiendo los derechos y obligaciones que se establecen en el art. 5º del Reglamento de Expropiación Forzosa.

2. OBJETO Y FINALIDAD

El objeto del presente documento es identificar las fincas afectadas y sus titulares, delimitar y cuantificar las ocupaciones necesarias según la definición de las obras del proyecto de construcción y, finalmente, evaluar las indemnizaciones compensatorias que servirán de base a las piezas separadas de justiprecio, todo ello con la finalidad de utilizarlo como soporte del expediente expropiatorio a tramitar en aras a la adquisición de los terrenos necesarios para la mejora que se pretende.

En primer lugar se ha procedido a identificar y tipificar las fincas afectadas, describiendo la zona respecto de los parámetros de los que dependerá su valoración; a continuación se han analizado los diferentes tipos de afección y se ha medido la superficie a expropiar u ocupar temporalmente de cada una de las fincas afectadas; finalmente se han establecido los criterios generales de valoración, basados en la normativa vigente, y se ha confeccionado el cuadro de precios de suelo, vuelo e indemnizaciones, para su aplicación en el cálculo de las tasaciones de justiprecio, cuya suma total servirá para justificar la retención de crédito a practicar. En los Planos de Expropiaciones se han representado las fincas afectadas, delimitadas en correspondencia con las parcelas catastrales, definiendo las porciones de terreno cuya ocupación, de forma temporal o permanente, será necesaria para las obras.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN

La **necesidad de ocupación** vendrá implícita a la aprobación definitiva del proyecto en el que se incluye el presente documento, una vez sometido y aprobado el expediente de información pública, por lo que no será necesario ningún trámite adicional.

4. SITUACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS AFECTADAS POR LA EXPROPIACIÓN

4.1. Situación

Las fincas afectadas se encuentran ubicadas adyacentes a la Conducción General de Guadalest existente, dentro del término municipal de **Callosa d’En Sarriá**, provincia de Alicante, Comunidad Autónoma Valenciana.

“Sustitución Conducción General de Guadalest. Fase I. Cabeza-Obturador nº 1. Callosa d’Ensarriá (Alicante)”

4.2. Identificación catastral

Datos de identificación y superficie con anterioridad a la segregación por expropiación.

Nº FINCA	REFERENCIA CATASTRALES	TITULAR CATASTRAL	NIF	CULTIVO
1	03048A01500119	GREGORI BLANQUER RAFAEL GREGORI BLANQUER ANTONIO GREGORI SORIANO VICENTE JAIME GREGORI SORIANO RAFAEL GREGORI SUCH JORGE JUAN GREGORI SUCH PEDRO VICENTE	21318826B 21359370Y 25129100J 48297405G 48343921Z 48343922S	MT Matorral
2	03048A01500190	GREGORI BLANQUER RAFAEL GREGORI BLANQUER ANTONIO GREGORI SORIANO VICENTE JAIME GREGORI SORIANO RAFAEL GREGORI SUCH JORGE JUAN GREGORI SUCH PEDRO VICENTE	21318826B 21359370Y 25129100J 48297405G 48343921Z 48343922S	MT Matorral
3	03048A01500125	GREGORI BLANQUER RAFAEL GREGORI BLANQUER ANTONIO GREGORI SORIANO VICENTE JAIME GREGORI SORIANO RAFAEL GREGORI SUCH JORGE JUAN GREGORI SUCH PEDRO VICENTE	21318826B 21359370Y 25129100J 48297405G 48343921Z 48343922S	MT Matorral
4	03048A01200035	GALIANA SEGUI SALVADOR (HEREDEROS DE)	21593258F	FR Frutales regadío
5	03048A01200038	MAS MENACHES JUAN	21593264J	FR Frutales regadío
6	03048A01200040	ROIG FERNANDEZ ESTEBAN	21502503X	NR Agrios regadío
7	03048A01200043	SOLBES SANCHIS MARIA MERCEDES	21254341H	FR Frutales regadío
8	03048A01200041	FERRANDO MONTIEL JUAN CARLOS	48324691N	FR Frutales regadío
9	03048A01200042	FERRANDO MONTIEL GEMA	25129799E	FR Frutales regadío
10	03048A01200346	SAVALL GALIANA JUANA MARIA	73990061G	FR Frutales regadío
11	03048A01200345	RONDA SANCHIS SALVADOR ANTONIO	29019309W	FR Frutales regadío
12	03048A01200347	ESPASA RONDA MARIA	21254307F	NR Agrios regadío
13	03048A01200343	SANCHIS GALIANA CASTO (HEREDEROS DE)	73981816Q	FR Frutales regadío
14	03048A01200341	BERENGUER SOLBES MARIA	21254328M	FR Frutales regadío
15	03048A01200342	SAVAL SAVALL QUINTIN (HEREDEROS DE)	21255395Z	FR Frutales regadío
16	03048A01200515	FERRANDIZ RONDA MARIA ENCARNACION	25126715C	NR Agrios regadío
17	03048A01200348	ESPASA SANCHIS VICENTE	21324028S	FR Frutales regadío
18	03048A01200352	SANTAMARIA MENACHES ALFONSO	21421358D	FR Frutales regadío
19	03048A01200353	FERRER ELIDA VICENTA	21254946W	FR Frutales regadío
20	03048A01209121	AJUNTAMENT DE CALLOSA D'EN SARRIA	P0304800F	VT Vía de comunicación
21	03048A01200326	AJUNTAMENT DE CALLOSA D'EN SARRIA	P0304800F	E- Pastos
22	03048A01200357	FERRER ELIDA VICENTA SANCHIS FUSTER JOSE (HEREDEROS DE)	21254946W 21250308X	NR Agrios regadío
23	03048A01200356	CANO ESPASA MARIA	73973402C	FR Frutales regadío
24	03048A01200325	CANO ESPASA MARIA	73973402C	FR Frutales regadío
25	03048A01200309	TASA IVARS DOMINGO (HEREDEROS DE)	21250640C	FR Frutales regadío
26	03048A01200314	TASA IVARS DOMINGO (HEREDEROS DE)	21250640C	FR Frutales regadío
27	03048A01200313	TASA IVARS DOMINGO (HEREDEROS DE)	21250640C	NR Agrios regadío
28	03048A01200305	DESCONOCIDO		NR Agrios regadío
29	03048A01200311	VIDAL PEREZ JOSE	73984837R	FR Frutales regadío

4.3. Identificación registral

Se desconoce en tanto no se proceda al requerimiento a los interesados, en la tramitación del propio expediente expropiatorio, de los datos acreditativos de la titularidad de las parcelas.

5. TIPIFICACION DEL ENTORNO

5.1. Medio físico

El entorno de la zona atravesada está caracterizado por un clima de tipo Mediterráneo subtropical o marítimo (J. Papadakis) con unos valores medios para sus variables climáticas de: temperatura media anual: 12 a 18º C; Evotranspiración potencial (ETP) media anual 750 a 1050 mm; pprecipitación media anual: 300 a 700 mm.

“Sustitución Conducción General de Guadalest. Fase I. Cabeza-Obturador nº 1. Callosa d’Ensarriá (Alicante)”

Los rasgos más destacables son: La necesidad de aporte hídrico durante el verano para cultivos como frutales, cítricos, hortalizas, etc., la escasa incidencia de heladas permite plantaciones de hortalizas al aire libre e invernaderos, cítricos, además de todos los cultivos propios de climas más templados.

Particularizando para la zona estudiada se presentan los siguientes tipos: Tipo de invierno: Citrus (Ci) o Avena; Tipo de verano Arroz (o) o maíz. La combinación de los tipos de invierno y verano definen un régimen térmico anual de tipo templado. El régimen de humedad corresponde al Mediterráneo seco.

A excepción de los Entisoles de las vegas de las ramblas, el resto de los suelos pertenece al grupo de suelos denominados Aridisoles típicos de climas cálidos. Son pobres en materia orgánica y textura media o arenosa que proceden de roca con cierta proporción de caliza. Suelen tener un epiedión que no es duro ni macizo en seco, Ochricos, pobres en materia orgánica y escaso espesor, y desarrollan horizontes diagnóstico, normalmente horizontes calizos más o menos evolucionados, desde Cámbicos (Bs), en los que el movimiento de caliza es incipiente hasta los potentes petrocálcicos (Km) cuyo espesor puede llegar a los 50 cm.

La zona se encuadra conformando un relieve muy accidentado, apareciendo los terrenos cultivables tallados para la formación de bancales escalonados, ocupados por nísperos, aguacates, cítricos, etc., mientras que los no cultivables se mantienen en su estado natural, cubiertos de matorral o monte bajo, sin ningún tipo de aprovechamiento en la actualidad. La altitud está en torno a los 400 – 600 m sobre el nivel del mar.

5.2. Desarrollo urbanístico actual

El entorno de la parcela es actualmente rústico, no permitiéndose por el instrumento urbanístico vigente en el municipio de Callosa d’En Sarrià (Plan General de Ordenación Urbana) ningún tipo de desarrollo urbanístico. La clasificación de los terrenos afectados es la de SUELO NO URBANIZABLE AGRÍCOLA Y DE PROTECCIÓN DE MONTES (SNUP-M).

5.3. Caracterización agronómica

La zona está dominada por la presencia de las plantaciones de nísperos, aguacates y cítricos en bancales escalonados adaptados a la configuración del terreno, en la actualidad prácticamente un monocultivo propiciado por el microclima existente que constituye la base de la economía y del paisaje característico. La accesibilidad del entorno es buena respecto de los núcleos urbanos si bien es regular en los terrenos agrícolas.

Las laderas de los cerros, las fuertes pendientes conforman el suelo forestal en el que predomina el monte y el pinar de repoblación en las partes más elevadas.

Se acompaña como el **Mapa de Cultivos y Aprovechamientos** del Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino a escala 1: 50.000



5.3.1. Regadío

El regadío se corresponde con parcelas de pequeña extensión configuradas en abanalamientos que vienen condicionados por el relieve pronunciado del terreno.

Se trata de explotaciones en terrazas escalonadas en bancales construidos por muros de mampostería -como medida de protección contra la erosión- en las que la alta rentabilidad que ha proporcionado en el pasado y en menor medida aun en la actualidad conlleva el esmerado cuidado de las explotaciones que presentan por lo general riego localizado y buen aspecto fitosanitario.

*“El **Níspero** es la fruta de hueso que más pronto madura. Llega con la primavera. La descripción de los frutos de las variedades que se producen en la zona de influencia de la **Denominación de Origen “Nísperos Callosa d’En Sarrià”** son: Las variedades principales: **Algar** o **Agerie** y **Nadal**. Las variedades polinizadoras: **Golden** y **Magda**.*

*En **España** la mayor parte de la producción se concentra en la **Comunidad Valenciana**. La **Denominación de Origen “Nísperos Callosa d’En Sarrià”** se encuentra en la provincia de **Alicante**.*

Marcos de Plantación.- La plantación se realiza sobre pie franco o membrillero (*Cydonia vulgaris*), que se emplea para lograr una entrada en producción más rápida. La época más adecuada suele ser la primavera.

El marco de plantación depende de la variedad y del sistema de cultivo; los más usuales son los de 5 x 5 m y 6 x 5 m. Estos marcos pueden sufrir pequeñas variaciones en función del tipo de suelo y de la inclinación del mismo.

Recolección.- La recolección del **níspero** es manual, recogiendo el fruto directamente del árbol, cuando el grado de madurez es el adecuado, principalmente en abril y mayo.

5.3.2. Monte bajo y superficie forestal

Como ya se ha mencionado, las partes altas de las laderas y las cumbres de los cerros -cuya transformación para otros usos más rentables no fue viable en otras épocas- se han mantenido como superficies forestales, hoy en día protegidas por el planeamiento urbanístico dentro del suelo no urbanizable por su valor como montes de alto valor paisajístico. Debido a la aridez de la zona y al sustrato rocoso, el aprovechamiento se reduce a plantas de porte bajo, destacando el esparto, hoy en día sin ningún tipo de aprovechamiento. El matorral se compone de monte bajo recubierto de numerosas especies: coscoja, aliaga, romero,...El matorral con arbolado diseminado lo componen algunas zonas repobladas con pino carrasco.

5.3.3. Almendros seco:

El almendro, normalmente de las variedades Marcona y Largueta sobre pie franco, en laderas abancaladas con marco de plantación a 7 x 7 m condicionado a la irregularidad de los bancales, rendimientos variables en función de la pluviometría, con medias en torno a 6 a 8 kg/árbol (1.200-1.800 kg/Ha).

5.4. Condicionantes de tipo socio-económico

El valor de las fincas en la zona viene determinado por parámetros de tipo agrológico. La valoración de las fincas rústicas de la zona se rige fundamentalmente por los condicionantes de tipo agrológico, fundamentalmente: a) el estado de las vías de comunicación con los núcleos de población, b) por la disponibilidad de agua que permita los cultivos de regadío y c) la calidad del suelo y tamaño de las parcelas.

Desde el punto de vista de la distribución de la propiedad en función de la superficie de las explotaciones, la superficie media se decanta claramente hacia aquellas menores 1,0 Has, con una parcelación bastante acentuada (entre 0,5 y 1,0 Has). En cuanto al régimen de tenencia, predomina el de explotación directa por los propietarios.

El núcleo de aprovisionamiento de mano de obra, materias primas: abonos, semillas, etc. es Callosa d’En Sarrià. La comunicación de las fincas en el interior del término municipal es regular por el mal estado de la red de caminos. No obstante, las carreteras autonómica y provinciales es buena.

Como infraestructuras importantes en la zona hay que destacar las carreteras autonómicas (CV-70), provinciales (CV-715) y red de caminos rurales así como el entramado de las canalizaciones para el abastecimiento de agua de la Marina Baja, entre las que se encuentran la que motiva el objeto del presente proyecto. Estas últimas atraviesan las fincas sin permitir que éstas se beneficien de forma directa del servicio y, por tanto, la influencia sobre la concurrencia o apetencia en el mercado es nula.

6. AFECCIONES A SUELO, VUELO Y EDIFICACIONES

6.1. Afecciones generales

6.1.1. Expropiación del pleno dominio

Dado el alcance de las limitaciones que implicará la nueva conducción se considera procedente la expropiación permanente del pleno dominio de los terrenos que ocupan los elementos e instalaciones permanentes, así como todos las obras anexas o complementarias definidas en el proyecto, y en todo caso las superficies que sean imprescindibles para cumplimentar la normativa legal para este tipo de obras, por lo que se adopta una franja de 6 m de ancho centrada en el eje de la conducción. La línea de expropiación queda definida en los correspondientes planos parcelarios.

6.1.4. Ocupación temporal

Se definen de este modo la afección de terrenos por un espacio de tiempo determinado, en general coincidente con la duración de las obras. Estas afecciones, necesarias para la reposición de servicios, se definen estrictamente, en su caso, en los planos parcelarios mencionados anteriormente.

La Ley de Expropiación Forzosa, en su artículo 108, dispone que la Administración, así como las personas y entidades que se hubieran subrogado en sus derechos, podrán ocupar temporalmente los terrenos propiedad del particular en los casos siguientes:

1. Con objeto de llevar a cabo estudios o practicar operaciones facultativas de corta duración para recoger datos para el proyecto o el replanteo de una obra.
2. Para establecer estaciones y caminos provisionales, talleres, almacenes, depósitos de materiales o cualquier instalación de utilidad pública, tanto en lo que se refiere a su construcción como a su conservación ordinaria.
3. Para la extracción de materiales de toda clase necesarios para la ejecución de las obras.

Se indemnizarán las ocupaciones temporales definidas en el proyecto de construcción

6.1.3. Afección por expropiación parcial

El artículo 46 de la Ley de Expropiación Forzosa determina que “en el supuesto del artículo 23, cuando la Administración rechace la expropiación total se incluirá en el justiprecio la indemnización por los perjuicios que se produzcan a consecuencia de la expropiación parcial de la finca”.

Siempre que se produzca una depreciación manifiesta del resto de finca no expropiado o cuando la expropiación divide una finca dejando dos o más restos de la finca matriz separados entre sí, se estima la indemnización correspondiente a la depreciación sufrida respecto de la situación inicial.

6.1.2. Indemnización por la rápida ocupación

Se consideran incluidas en este capítulo las cosechas pendientes de recolectar, los gastos de cultivo realizados hasta la fecha de la ocupación, traslados de enseres, etc.

6.2. Afecciones concretas a las fincas objeto de expropiación

Se procede en este apartado a la definición de las afecciones producidas a consecuencia de la ocupación de terrenos. La línea de ocupación queda definida en los correspondientes planos parcelarios, en concreto el **Plano nº 2.- Plano de expropiaciones**, con la representación sobre la cartografía del proyecto de: planta de construcción de los terrenos actualmente de dominio público: carreteras, caminos, etc., existentes, linderos catastrales de las parcelas afectadas y nueva línea de expropiación.

La afecciones realizadas se consideran poco significativas tanto desde el punto de vista de su incidencia superficial como en relación a los perjuicios causados, dado que no se afectaron construcciones, plantaciones ni instalaciones que supusieran perjuicios añadidos a la propia ocupación del suelo.

“Sustitución Conducción General de Guadalest. Fase I. Cabeza-Obturador nº 1. Callosa d’ Ensarriá (Alicante)”

Se incluye la relación de interesados, bienes y derechos afectados, con la descripción completa e individualizada de todos los datos necesarios para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 17.2 de la Ley de Expropiación Forzosa: “Cuando el proyecto de obras y servicios comprenda la relación material detallada a que se refiere el párrafo anterior, la necesidad de ocupación se entenderá implícita en la aprobación del proyecto, pero el beneficiario estará igualmente obligado a efectuar la relación a los solos efectos de la determinación de los interesados”, así como para efectuar las publicaciones establecidas en el artículo 21 de la misma Ley “1.- El acuerdo de necesidad de ocupación inicia el expediente expropiatorio; 2.- Dicho acuerdo se publicará en igual forma que la prevista en el artículo 18 para el acto por el que se ordene la apertura de la información pública; y 3.- Además habrá de notificarse individualmente a cuantas personas aparezcan como interesadas en el procedimiento expropiatorio, si bien en la exclusiva parte que pueda afectarlas”.

RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Nº FINCA	REFERENCIA CATASTRALES	TITULAR CATASTRAL	NIF	CULTIVO	AFECCIÓN EN PLENO DOMINIO (m2)		OCUPACIÓN TEMPORAL (m2)
					SIN CARGA	SERVIDUMBRE CONSTITUIDA	
1	03048A01500 119	GREGORI BLANQUER RAFAEL GREGORI BLANQUER ANTONIO GREGORI SORIANO VICENTE JAIME GREGORI SORIANO RAFAEL GREGORI SUCH JORGE JUAN GREGORI SUCH PEDRO VICENTE	21318826B 21359370Y 25129100J 48297405G 48343921Z 48343922S	MT Matorral	19	123	88
2	03048A01500 190	GREGORI BLANQUER RAFAEL GREGORI BLANQUER ANTONIO GREGORI SORIANO VICENTE JAIME GREGORI SORIANO RAFAEL GREGORI SUCH JORGE JUAN GREGORI SUCH PEDRO VICENTE	21318826B 21359370Y 25129100J 48297405G 48343921Z 48343922S	MT Matorral	11	404	479
3	03048A01500 125	GREGORI BLANQUER RAFAEL GREGORI BLANQUER ANTONIO GREGORI SORIANO VICENTE JAIME GREGORI SORIANO RAFAEL GREGORI SUCH JORGE JUAN GREGORI SUCH PEDRO VICENTE	21318826B 21359370Y 25129100J 48297405G 48343921Z 48343922S	MT Matorral	9	224	38
4	03048A01200 035	GALIANA SEGUI SALVADOR (HEREDEROS DE)	21593258F	FR Frutales regadío			61
5	03048A01200 038	MAS MENACHES JUAN	21593264J	FR Frutales regadío	38	4	478
6	03048A01200 040	ROIG FERNANDEZ ESTEBAN	21502503X	NR Agrios regadío		16	218
7	03048A01200 043	SOLBES SANCHIS MARIA MERCEDES	21254341H	FR Frutales regadío	341	177	41
8	03048A01200 041	FERRANDO MONTIEL JUAN CARLOS	48324691N	FR Frutales regadío		2	355
9	03048A01200 042	FERRANDO MONTIEL GEMA	25129799E	FR Frutales regadío			115
10	03048A01200 346	SAVALL GALIANA JUANA MARIA	73990061G	FR Frutales regadío		25	92
11	03048A01200 345	RONDA SANCHIS SALVADOR ANTONIO	29019309W	FR Frutales regadío			24
12	03048A01200 347	ESPASA RONDA MARIA	21254307F	NR Agrios regadío	99	275	272
13	03048A01200 343	SANCHIS GALIANA CASTO (HEREDEROS DE)	73981816Q	FR Frutales regadío		31	104
14	03048A01200 341	BERENGUER SOLBES MARIA	21254328M	FR Frutales regadío	84	262	252
15	03048A01200 342	SAVAL SAVALL QUINTIN (HEREDEROS DE)	21255395Z	FR Frutales regadío		2	15
16	03048A01200 515	FERRANDIZ RONDA MARIA ENCARNACION	25126715C	NR Agrios regadío	108	327	452
17	03048A01200 348	ESPASA SANCHIS VICENTE	21324028S	FR Frutales regadío	107	311	402
18	03048A01200 352	SANTAMARIA MENACHES ALFONSO	21421358D	FR Frutales regadío	32	108	121

“Sustitución Conducción General de Guadalest. Fase I. Cabeza-Obturator nº 1. Callosa d’Ensarriá (Alicante)”

Nº FINCA	REFERENCIA CATASTRALES	TITULAR CATASTRAL	NIF	CULTIVO	AFECCIÓN EN PLENO DOMINIO (m2)		OCUPACIÓN TEMPORAL (m2)
					SIN CARGA	SERVIDUMBRE CONSTITUIDA	
19	03048A01200353	FERRER ELIDA VICENTA	21254946W	FR Frutales regadío	104	297	348
20	03048A01209121	AJUNTAMENT DE CALLOSA D'EN SARRIA	P0304800F	VT Vía de comunicación	30	227	111
21	03048A01200326	AJUNTAMENT DE CALLOSA D'EN SARRIA	P0304800F	E- Pastos		1	154
22	03048A01200357	FERRER ELIDA VICENTA SANCHIS FUSTER JOSE (HEREDEROS DE)	21254946W 21250308X	NR Agrios regadío	74	85	80
23	03048A01200356	CANO ESPASA MARIA	73973402C	FR Frutales regadío	20	1	32
24	03048A01200325	CANO ESPASA MARIA	73973402C	FR Frutales regadío	18	127	189
25	03048A01200309	TASA IVARS DOMINGO (HEREDEROS DE)	21250640C	FR Frutales regadío	91	277	349
26	03048A01200314	TASA IVARS DOMINGO (HEREDEROS DE)	21250640C	FR Frutales regadío		3	29
27	03048A01200313	TASA IVARS DOMINGO (HEREDEROS DE)	21250640C	NR Agrios regadío	69	208	267
28	03048A01200305	DESCONOCIDO		NR Agrios regadío	1		8
29	03048A01200311	VIDAL PEREZ JOSE	73984837R	FR Frutales regadío	148	434	567

7. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN

En el caso particular del presente proyecto, la nueva tubería subterránea se ubicará adyacente a la tubería aérea existente, a la que sustituye, y por tanto dentro de la antigua zona de servidumbre de 6 m de ancho centrada en la misma, que procede de las expropiaciones realizadas por la Confederación Hidrográfica del Júcar para el proyecto de construcción de la “Conducción General de Guadalest”, aprobado por Consejo de Ministros el 26 de julio de 1.973, dentro de las obras de “Abastecimiento de agua a las poblaciones de Altea, Alfaz del Pí, Benidorm, Finestrat, Villajoyosa, Polop, La Nucía y Callosa de En Sarriá”, entregadas al Consorcio de Aguas de la Marina Baja el 6 de marzo de 1979, organismo que se ha hecho cargo de la explotación y el mantenimiento desde entonces.

Por tanto, a los efectos de la valoración deben diferenciarse dos secciones: una, que se solapará con la franja de servidumbre de paso y acueducto de la tubería existente, gravamen que lógicamente redundará en una reducción del precio del suelo, dado que se trata de la transformación de la servidumbre en expropiación permanente; la otra, exterior a la servidumbre existente, que habrá que indemnizar por la totalidad de su valor.

7.1. Normativa general

Está plenamente en vigor el **Real Decreto legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana** (en lo sucesivo, TRLSRH), y de conformidad con lo estipulado en su artículo 34.1, es aplicable a las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como a los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, cuando tienen por objeto la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive. Debe hacerse referencia también a la vigente Ley de Expropiación Forzosa de 16 de Diciembre de 1954 y su Reglamento de 26 de Abril de 1957.

7.2. Momento de la tasación

El expediente de justiprecio se inicia cuando la Administración requiere al expropiado para que, ante la imposibilidad de llegar a mutuo acuerdo en los términos establecidos en el art. 24 de la Ley de Expropiación Forzosa, éste redacte su Hoja de Aprecio valorando los bienes y derechos de su propiedad afectados por las obras.

Artículo 34.2. Las valoraciones se entienden referidas:

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

7.3. Criterios de valoración del suelo

Pasamos a caracterizar las principales variables que determinarán el valor del suelo:

Situación Básica del Suelo a efectos de valoración según normativa vigente: SUELO RURAL que, según dispone el artículo 21.2, es:

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

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”.

Regla general de valoración: En tanto que se prescinde de la clasificación urbanística, esta diferenciación que establece la ley entre suelo rural y urbanizado resulta primordial, ya que servirá de base para determinar el método estimativo aplicable, tal y como establece la regla general de valoración contenida en el artículo 35.2, según la cual:

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

“Sustitución Conducción General de Guadalest. Fase I. Cabeza-Obturador nº 1. Callosa d’Ensarriá (Alicante)”

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

Metodología de la Valoración del suelo rural: **CAPITALIZACION DE RENTAS ANUAL REAL O POTENCIAL.** Dispone el apartado 1º del artículo 36.1 que, cuando el suelo sea rural:

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

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

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

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

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

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

DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA. Reglas para la capitalización de rentas en el suelo rural.

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

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

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

Por otro lado, hay que tomar también como referencia el **Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.**

Artículo 7. Valoración en situación de suelo rural.

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

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

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

4. *Las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rural, cuando deban valorarse con independencia del mismo, se tasarán de acuerdo con lo establecido en el **artículo 18 de este Reglamento**.*

Artículo 8. Renta real y renta potencial.

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

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

Artículo 9. Cálculo de la renta de la explotación.

“Sustitución Conducción General de Guadalest. Fase I. Cabeza-Obturador nº 1. Callosa d’Ensarriá (Alicante)”

1. La renta anual, real o potencial, de la explotación, que podrá estar referida al año natural o al año agrícola o de campaña, se determinará a partir de la información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural. A tal efecto, se considerará la información que sobre la renta de la explotación pueda haber sido acreditada por el propietario o el titular de la misma y, en su defecto, se considerará preferente la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico-económicas de la zona.

En este caso, la renta anual real o potencial de explotación, se determinará según la siguiente fórmula:

$$R = I - C$$

Donde:

- R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.
- I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea.
- C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.

Cuando no haya podido determinarse la renta de acuerdo con la fórmula anterior, y siempre que en la zona exista información estadísticamente significativa sobre los cánones de arrendamiento u otras formas de compensación por el uso del suelo rural, la renta real o potencial podrá calcularse a partir de dicho canon o compensación que le corresponda al propietario. La renta real o potencial de la explotación se determinará según la siguiente fórmula:

$$R = C_A + DM$$

Donde:

- R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.
- C_A = Canon de arrendamiento o compensación anual satisfechos al propietario por el uso de la tierra, en euros por hectárea.
- DM = Valor anual de los derechos y mejoras atribuibles al arrendatario o usuario del suelo rural (aparcerero, enfiteuta o similar), en euros por hectárea.

Artículo 10. Clases de explotaciones rurales.

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

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

Artículo 11. Criterios generales de capitalización de la renta de la explotación.

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

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

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

Donde:

- V = Valor de capitalización, en euros.
 - R_1, R_2, \dots, R_n = Renta anual de la explotación desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros.
 - r = Tipo de capitalización.
 - i = Índice de suma
 - n = Número de años, siendo $n \rightarrow \infty$.
- b. Cuando se considere una renta de la explotación, R , constante a lo largo del tiempo, la expresión del apartado anterior se transformará en:

$$V = R/r$$

Donde:

- V = Valor de capitalización, en euros.
- R = Renta anual constante de la explotación, en euros.
- r = Tipo de capitalización.

Artículo 12. Tipos de capitalización.

“Sustitución Conducción General de Guadalest. Fase I. Cabeza-Obturador nº 1. Callosa d’Ensarriá (Alicante)”

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

- Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r_1 , se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del Real Decreto legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r_2 , el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r_1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento.
- Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades extractivas, comerciales, industriales y de servicios, se utilizará como tipo de capitalización, r_3 , el resultado de multiplicar el tipo de capitalización r_1 por un coeficiente corrector que deberá ser determinado en función de la naturaleza y características de cada explotación de acuerdo con el riesgo previsible en la obtención de rentas. La determinación de este coeficiente corrector se realizará sobre la base de información objetiva proporcionada por estudios estadísticos sobre la rentabilidad esperada de cada actividad en el respectivo ámbito territorial. El valor de este coeficiente corrector no podrá ser inferior a la unidad y el resultado de su aplicación sobre el tipo de capitalización general r_1 , expresado en porcentaje, no podrá ser superior a ocho.

Artículo 13. Capitalización de la renta real o potencial en explotaciones agropecuarias y forestales.

La capitalización de la renta real o potencial en las explotaciones agropecuarias y forestales se realizará, en función de las estructuras de producción propias, mediante la aplicación de las siguientes expresiones:

Cuando las rentas variables evolucionen en el tiempo en ciclos periódicos, de duración k , y la valoración se realice al inicio del ciclo, el valor de capitalización, V , será:

$$V = \left[\frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_k}{(1+r_2)^k} \right] \cdot \left(\frac{(1+r_2)^k}{(1+r_2)^k - 1} \right)$$

Artículo 15. Capitalización de la renta real o potencial en las explotaciones comerciales, industriales y de servicios en suelo rural.

Las explotaciones comerciales, industriales y de servicios implantados en suelo rural, se valorarán mediante la capitalización de las rentas de explotación al tipo de capitalización en suelo rural corregido, según el riesgo de cada actividad. El cálculo se realizará de la siguiente manera:

- a. Para los casos en que la renta de explotación o los flujos de caja sean variables, el valor de capitalización de la renta de la explotación será:

$$V = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r_3)^i}$$

Donde:

- V = Valor de capitalización, en euros.
- R_i = Renta anual de la explotación, en euros.
- r_3 = Tipo de capitalización de acuerdo con el artículo 12.
- n = Número de años, siendo $n \rightarrow \infty$.

Artículo 16 Capitalización de la renta en caso de imposible explotación

Cuando no existiera explotación en el suelo rural y tampoco pudiera existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración, el valor del bien se determinará capitalizando una renta teórica, R_0 , equivalente a la tercera parte de la renta real mínima de la tierra establecida a partir de las distintas estadísticas y estudios publicados por organismos públicos e instituciones de acuerdo con el ámbito territorial en el que se encuentre, según la siguiente expresión:

$$V = \frac{R_0}{r_1}$$

Donde:

- V = Valor del suelo rural en caso de imposible explotación, en euros.
- R_0 = Renta teórica anual del suelo rural en ausencia de explotación, en euros.
- r_1 = Tipo de capitalización de acuerdo con el artículo 12 de este Reglamento.

Artículo 17. Factor de corrección por localización.

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

$$V_f = V \cdot F_l$$

Donde:

“Sustitución Conducción General de Guadalest. Fase I. Cabeza-Obturador nº 1. Callosa d’Ensarriá (Alicante)”

- Vf= Valor final del suelo, en euros.
- V= Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.
- Fl= Factor global de localización.

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

- a. Por accesibilidad a núcleos de población, u_1 .
- b. Por accesibilidad a centros de actividad económica, u_2 .
- c. Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u_3 .

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

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

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

Donde:

- P_1 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.
- P_2 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

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

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

Donde:

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

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

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

Donde:

- p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.
- t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

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

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

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

7.4. Valoración del suelo con servidumbre constituida

La valoración del suelo con una servidumbre constituida será equivalente a la valoración del suelo libre de cargas menos el valor de la servidumbre que lo grava. Dicha servidumbre, que en la práctica supone una limitación prácticamente total del uso y disfrute —no se podrá edificar ni efectuar plantaciones si bien se permite el tránsito a través de las mismas—, ya fue indemnizada anteriormente, y por tanto la valoración por expropiación debe ser consecuente con esa circunstancia que a los efectos del presente anejo se considera equivalente al 80 % del valor del suelo.

Por tanto, el valor del suelo con una servidumbre constituida que grava el 80 % de su valor será equivalente al 20 % del valor del suelo libre de la carga impuesta por la referida servidumbre.

“Sustitución Conducción General de Guadalest. Fase I. Cabeza-Obturador nº 1. Callosa d’Ensarriá (Alicante)”

Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Artículo 55 Valoración de la servidumbre

Las servidumbres contempladas en el Título VII del libro segundo del Código Civil, se valorarán restando del valor del inmueble, supuesto libre de la carga impuesta por la servidumbre, el valor de dicho inmueble teniendo en cuenta el efecto de la servidumbre que lo grava.

7.5. Valoración de la ocupación temporal

El artículo 155 de la Ley de Expropiación Forzosa dispone que “las tasaciones, en los casos de ocupación temporal, se referirán siempre a la apreciación de los rendimientos que el propietario hubiese dejado de percibir por las rentas vencidas durante la ocupación, agregando además los perjuicios causados en la finca o los gastos que suponga restituirla a su primitivo estado. Nunca deberá alcanzar la tasación de una ocupación el valor de la finca”. Como norma general, y entendiendo que el periodo de la ocupación será inferior al año (1), se propone un **10 % del valor del suelo**, evidentemente añadiendo el valor total del arbolado afectado.

7.6. Criterios de valoración de construcciones e instalaciones

Bajo este epígrafe se engloban todos los bienes y derechos, distintos del suelo que se ven afectados por la expropiación, tales como: edificaciones, plantaciones, muros, cerramientos, etc. En suma el concepto de " Vuelo " utilizado comúnmente en los expedientes de expropiación.

Por lo que se refiere a las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones, la LS dispone en su artículo 21.3 que:

En el suelo rural, tales bienes se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

El citado precepto añade además que la valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación, y que, si han quedado fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo de vida útil.

7.8. Indemnizaciones por la rápida ocupación

Las cosechas, por su parte, se calculan sustrayendo de los beneficios –no obtenidos- en función de los rendimientos estimados y de los precios actuales de los productos- los gastos de cultivo pendientes de efectuar.

La valoración de los frutos pendientes de cosechar en un periodo inferior al año en curso se acometerá en función del tiempo transcurrido desde el inicio del cultivo, distinguiéndose tradicionalmente tres situaciones:

- a) Cuando el cultivo se encuentra en su primera fase y el periodo vegetativo es muy corto, los riesgos que han de pasar las producciones justifican que la valoración se asimile a los gastos de producción que han tenido que ser realizados hasta la fecha.
- b) Si el cultivo se encuentra en un periodo avanzado, el valor de la cosecha pendiente será el resultado de la diferencia entre las producciones esperadas y los gastos pendientes de realización descontada dicha diferencia por el periodo que reste hasta la recolección.
- c) Finalmente, en el caso de que el cultivo se encuentre en un periodo muy avanzada y que la cosecha está pendiente de recolección el valor será la diferencia neta del valor de los productos y los gastos de la propia recolección.

Por otro lado, se valorarán, en su caso, los traslados de aperos y enseres.

7.9. Premio de afección

Sobre el valor de las afecciones aplican el 5 % como premio de afección (artículo 47 de la LEF).

8. JUSTIFICACIÓN DEL CUADRO DE PRECIOS DEL SUELO, VUELO Y EDIFICACIONES

El terreno a valorar se corresponde con un aprovechamiento agrícola de frutales regadío y forestal de monte maderable, éste último protegido por el planeamiento contra cualquier tipo de transformación tanto de tipo urbanístico como de naturaleza agrícola. A fin de estimar un valor adecuado se ha procedido a realizar una valoración por capitalización de rentas para el aprovechamiento generador de rentas predominante en su entorno - los frutales de regadío-, de forma que el valor resultante sirve de techo de comparación.

8.1. Consideraciones generales para la valoración del suelo

Para el suelo los principales parámetros de la valoración serán:

- Situación básica del suelo: **SUELO RURAL.**
- Renta de la explotación: En este caso, la renta anual real o potencial de explotación, se determinará según la siguiente fórmula: **$R = I - C$** , en donde: R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea; I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea; C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.
- Clase de explotación: **AGRÍCOLA DE REGADÍO Y FORESTAL.**
- Criterios generales de capitalización: **Rentas variables que evolucionen en el tiempo en ciclos periódicos, de duración k,**
- Tipo de capitalización: Con carácter general, **r1**, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del Real Decreto legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En el caso particular, se analizará la utilización del tipo de capitalización, **r2**, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento.
- Factor de corrección por localización: El factor global de localización que corresponda a la zona.

La renta real puede estimarse en función del Canon de Arrendamiento; para la estimación de la renta potencial se parte de la consideración de que en la actualidad el aprovechamiento normal de la zona es el cultivo de plantaciones de **nísperos**, en marco de plantación a 6 x 6 m. Por tanto, se considera **el valor del suelo de regadío por la aptitud de la zona para las plantaciones de nísperos y otros frutales**, asimilando este concepto al sistema de producción típico, en la consideración de que, en una zona determinada, éste evoluciona hacia la mejora de los sistemas productivos y se aproximará gradualmente a la potencialidad.

8.2. Capitalización de rentas derivadas de la explotación

El método de capitalización de rentas se basa en establecer el valor del suelo como suma de una serie de valores posteriores -las rentas futuras que suministrará- al momento de la valoración, previo descuento de cada uno de ellos a ese momento. Por tanto, el método requiere determinar: a) las rentas a obtener y su periodicidad; y b) el tipo de capitalización o de actualización.

La valoración por capitalización de las rentas reales establece el valor del bien en función del uso que se hace del mismo en el momento del dictamen de valoración, sin tener en cuenta el grado de utilización de sus características intrínsecas.

Por el contrario, en la valoración por potencialidad se dispone que los bienes, si son susceptibles de transformación, deben ser valorados de acuerdo a sus posibilidades productivas, si bien en la valoración debe ser tenido en cuenta el coste de la transformación.

8.2.1. La tasa de capitalización

En el apartado 1 de la Disposición adicional séptima.- Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural, del Real Decreto legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se toma como tipo de capitalización a que se refiere el apartado 1 del artículo 36 el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España sobre la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración”. Como quiera que no se conoce la fecha en la que se iniciará el

“Sustitución Conducción General de Guadalest. Fase I. Cabeza-Obturador nº 1. Callosa d’Ensarriá (Alicante)”

expediente de justiprecio, se adopta un tipo de capitalización del **2,73 %**, que se aproxima a la media de los tres últimos ejercicios, si bien es algo bajo para este tipo de actividad.

Año	Rentabilidad obligaciones a 30 años
2015	2,80
2016	2,54
2017	2,84

22. MERCADOS SECUNDARIOS DE VALORES
A) Mercado de deuda en anotaciones en cuenta

22.14 Bonos y obligaciones del Estado no segregados
Operaciones simples al contado
Importes negociados y tipos de interés
Miliones de euros y porcentajes

	Importes negociados								Tipos de interés										
	Conjunto del mercado								Conjunto del mercado					Entre titulares de cuentas					
	Hasta un año	De uno a dos años	De dos a tres años	De tres a cuatro años	De cuatro a seis años	De seis a diez años	De diez a veinte años	De veinte a treinta años	A tres años	A cinco años	A diez años	A quince años	A treinta años	A tres años	A cinco años	A diez años	A quince años	A treinta años	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
11	377 179	600 353	779 458	546 895	930 519	1 734 464	688 138	377 591	4,04	4,37	5,43	5,68	5,75	3,97	4,64	5,44	5,90	6,05	
12	321 147	454 236	556 696	411 602	635 557	990 089	332 997	205 413	3,97	4,86	5,86	5,94	6,23	3,98	4,84	5,85	6,31	6,39	
13	256 578	474 631	657 055	368 477	626 722	1 066 195	534 067	182 056	2,74	3,56	4,74	5,10	5,18	2,53	3,30	4,56	4,95	5,23	
14	340 971	472 954	649 003	407 672	1 222 065	1 258 163	983 141	213 707	0,99	1,57	2,90	3,25	4,07	0,92	1,46	2,72	3,31	3,92	
15	300 100	389 061	590 207	337 738	1 050 321	1 523 368	891 007	250 849	0,40	0,91	1,75	1,46	2,82	0,36	0,81	1,74	2,25	2,80	
16	255 142	291 970	534 606	587 436	776 081	1 488 080	517 344	375 439	0,23	0,52	1,55	1,36	2,58	0,07	0,40	1,39	1,79	2,54	
16 May	23 948	44 612	51 332	51 072	69 044	129 063	39 762	38 048	0,13	0,58	1,76	1,70	2,80	0,08	0,51	1,57	2,00	2,82	
Jun	23 555	36 394	41 309	49 463	84 523	158 553	27 030	40 926	0,21	0,55	1,61	1,48	2,59	0,10	0,46	1,48	1,84	2,63	
Jul	23 520	18 347	43 726	48 798	63 912	146 962	52 720	38 066	0,17	0,45	1,37	1,16	2,26	-0,03	0,28	1,17	1,49	2,24	
Ago	17 947	16 808	29 658	56 198	46 326	88 188	35 387	31 916	0,35	0,31	1,53	1,06	2,18	-0,06	0,11	1,01	1,32	2,00	
Sep	17 425	22 342	49 839	58 961	56 098	95 943	51 635	30 402	0,33	0,27	1,23	0,93	2,40	-0,05	0,12	1,04	1,37	2,10	
Oct	17 215	22 986	42 993	39 709	49 460	99 440	38 044	31 456	0,15	0,32	1,28	0,92	2,25	-0,05	0,12	1,07	1,40	2,21	
Nov	21 605	24 136	76 885	46 260	53 159	144 483	25 461	29 779	0,21	0,48	1,51	1,49	2,56	0,11	0,41	1,42	1,81	2,61	
Dic	26 006	17 202	42 807	21 193	28 358	119 141	15 468	35 614	0,21	0,57	1,51	1,60	2,61	0,04	0,35	1,44	1,87	2,74	
17 Ene	26 747	32 905	49 301	44 998	66 057	125 824	52 115	30 500	0,11	0,44	1,48	1,91	2,76	-0,02	0,32	1,47	1,91	2,78	
Feb	19 793	35 468	46 053	16 992	82 372	113 036	75 651	22 902	0,13	0,54	1,65	2,20	3,08	0,05	0,55	1,70	2,26	2,98	
Mar	31 556	34 107	56 869	25 299	91 170	114 245	74 663	26 106	0,14	0,52	1,65	2,10	2,98	-0,02	0,51	1,72	2,22	2,98	
Abr	22 893	23 317	31 713	20 512	60 605	92 859	63 945	23 534	0,12	0,54	1,61	2,15	2,97	-0,07	0,41	1,62	2,19	2,91	
May	14 737	27 598	34 990	36 151	83 594	150 556	53 866	29 831	0,14	0,48	1,49	2,20	3,02	-0,10	0,37	1,57	2,11	2,90	
Jun	21 033	27 610	32 383	38 500	70 350	137 587	59 159	40 647	0,13	0,34	1,43	2,08	2,81	-0,15	0,22	1,45	1,96	2,78	
Jul	19 071	29 190	34 858	35 158	58 654	118 805	79 705	40 957	0,10	0,33	1,52	2,01	2,87	-0,13	0,31	1,60	2,04	2,86	
Ago	25 357	19 511	51 382	39 020	38 008	126 034	90 843	30 199	0,16	0,43	1,49	1,94	2,76	-0,13	0,24	1,48	1,91	2,76	
Sep	-0,07	0,31	1,54	2,01	2,84
Oct	-0,03	0,42	1,61	2,06	2,87
Nov	-0,09	0,37	1,49	1,93	2,76
Dic	-0,10	0,31	1,44	1,90	2,68

8.2.2. Valoración por capitalización de renta actual

Se ha asimilado la renta actual al canon de arrendamiento, y sobre esta base el valor de actualización del suelo para la zona referenciada (**Va**) se determina capitalizando el canon de arrendamiento de la tierra **R** con una tasa de capitalización o tipo general **r1 = 2,73 %**. No se considera necesario la aplicación del artículo 12 del Reglamento de Valoraciones.

CANON DE ARRENDAMIENTO MEDIO DE LAS TIERRAS DE LABOR DE SECANO POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (€/ha)

CC.AA	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
C. VALENCIANA	55	54	54	54	54	58	53	48

CANON DE ARRENDAMIENTO MEDIO DE LAS TIERRAS DE LABOR DE REGADÍO POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (€/ha)

CC.AA	2009	2010	2011	2012	2013	2014
C. VALENCIANA	675	675	675	675	675	675

En el caso que nos ocupa se parte de los datos publicados en las **“Encuestas Sobre el Canon de Arrendamientos”** que publica el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y que para la Comunidad Valenciana y el año 2014 se fija en **48.-€/Ha para el secano**; de la capitalización de la renta así obtenida, adoptando la tasa de capitalización del **2,73 %**, y resulta un valor del suelo **Vs** de:

Vs regadío = 675.-€/Ha-año / 0,0273 = 24.725.-€/Ha, equivalentes a 2,47.-€/m2.

Vs secano = 48.-€/Ha-año / 0,0273 = 1.758.-€/Ha, equivalentes a 0,18.-€/m2.

8.2.3. Valoración por capitalización de renta potencial

En la consideración de que la zona concreta a valorar se asimila a un sistema estable de producción, estos es, que la potencialidad de la zona son los aprovechamientos agronómicos descritos en el **3.1.- Caracterización agronómica** del presente informe, por lo que nos limitaremos a realizar una valoración analítica del cultivo más relevante de la zona y al que se asimila el suelo de la superficie afectada en el expediente expropiatorio de **nísperos y otros frutales de regadío**.

“Sustitución Conducción General de Guadalest. Fase I. Cabeza-Obturador nº 1. Callosa d’Ensarriá (Alicante)”

8.2.3.1. Criterios de valoración

En las plantaciones leñosas se estimará el valor de suelo y vuelo capitalizando el margen “Ingresos-Costes”, en la hipótesis de una plantación perpetua, esto es, a una plantación le sigue otra, y así sucesivamente.

Las plantaciones de frutales sufren una variación en su producción a lo largo de la vida de la plantación, pudiendo distinguirse cuatro periodos: a) creación: el periodo en el que no hay producción y se originan una serie de gastos importantes para la implantación y formación de la plantación; b) crecimiento: en el que empieza la producción y su duración se prolonga hasta el momento en que los ingresos se equiparan a los gastos; c) madurez o plena producción: desde el momento en que la plantación está formada hasta que, tras pasar por el máximo de producción, ésta vuelve a decrecer y se llega otra vez a la equiparación de ingresos y gastos; y d) decadencia: no es económico proseguir la vida productiva y hay que proceder a su renovación.

En las plantaciones arbóreas se adopta una **vida útil adecuada a cada plantación**. Los periodos de la vida productiva de cada cultivo se detallan en el cuadro anexo sobre “**Valoración analítica**” al que haremos continua referencia a lo largo del presente apartado. No se divide el margen “Ingresos-Costes” (I-C) en los sumandos beneficio empresarial y renta de la tierra, por considerar que se debe indemnizar la pérdida de la finca incluyendo el perjuicio empresarial que supone la pérdida del beneficio por causa de la expropiación.

8.2.3.2. Cálculo del margen “Ingresos-Costes”

Los costes variables son los originados por la adquisición, aplicación y retribución de factores de producción que se incorporan en un solo ciclo productivo, e incluyen los siguientes capítulos: se considerarán como costes los siguientes:

- a. Las compras a terceros de materias primas destinadas a la actividad productiva de la explotación.
- b. Los pagos por servicios prestados por terceros necesarios para el desarrollo de la actividad productiva de la explotación.
- c. El coste total de la adquisición de los equipos, maquinaria e instalaciones de la explotación, incluyendo el valor de las amortizaciones en función de su vida útil, uso y obsolescencia, o el coste de su alquiler.
- d. Los sueldos y salarios del personal laboral, incluyendo pagas extraordinarias, cargas laborales y fiscales correspondientes a la empresa, así como las indemnizaciones o suplidos por los gastos realizados por el trabajador a consecuencia de la actividad laboral.
- e. El coste de la energía eléctrica, el abastecimiento de agua, la conexión a la red de comunicación y cualesquiera otros servicios de utilidad pública suministrados a la explotación.
- f. Impuestos de distinta naturaleza y ámbito fijados sobre la explotación en su conjunto o sobre alguno de sus elementos.
- g. Interés del capital circulante.
- h. Otros costes ocasionados durante el proceso de actividad de la explotación no susceptibles de ser encuadrados en los apartados anteriores

Los precios unitarios de los gastos de explotación se han calculado a partir de los que figuran en el Anuario de Estadística Agraria para mano de obra, materias primas y maquinaria. Los pagos por impuestos, contribuciones y dirección y administración de empresas son estimados.

Los gastos de explotación y/o plantación de cada año de vida productiva se reflejan en el cuadro siguiente. Los costes medios anuales a lo largo de la vida de la plantación son de 8.380,00.-€/Ha y de 9.517,88.-€/Ha en el periodo de plena producción.

Los precios de los productos se han estimado promediando y redondeando los precios percibidos por el agricultor en las últimas campañas (2012-2014), publicados en el Boletín de Estadística Agraria del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y en las publicaciones periódicas de la Consejería de Agricultura de la Comunidad Valenciana. Se adopta un precio medio de 0,85.-€/Kg.

La cuota de riesgos se estima en un 0-10 %, por los años de daños climatológicos o de alteraciones de precios.

Los rendimientos de los diferentes cultivos se estiman a partir de los publicados por el Anuario de Estadística Agraria para la provincia de Alicante, si bien los rendimientos utilizados son superiores respecto de los que aparecen en dicha publicación. Se ha tomado como rendimientos una producción media para el periodo de plena producción de 18.000 kg/Ha., que consideramos unas cifras normales en la zona.

Se hacen una serie de simplificaciones que hacen los cálculos más sencillos, la principal la de considerar producciones constantes, adoptando un valor medio durante el periodo de plena producción.

“Sustitución Conducción General de Guadalest. Fase I. Cabeza-Obturador nº 1. Callosa d’Ensarriá (Alicante)”

Los ingresos de explotación de cada año de vida productiva se reflejan en el cuadro siguiente. Los ingresos medios anuales a lo largo de la vida de la plantación son de 10.939,50.-€/Ha y de 13.770,00.-€/Ha en el periodo de plena producción.

Finalmente, en la tabla analítica, por diferencia entre ingresos y gastos, y una vez aplicado el coeficiente de riesgo a los ingresos, se obtienen los flujos de explotación de la plantación a lo largo de toda la vida productiva.

Los márgenes anuales a lo largo de la vida productiva se reflejan en el cuadro siguiente. Los márgenes medios anuales a lo largo de la vida de la plantación son de 2.560.-€/Ha y de 4.252,12.-€/Ha en el periodo de plena producción.

Los valores que nos interesa obtener para su aplicación en la valoración de justiprecio es el Valor del suelo en relación con su aptitud para la plantación frutal, el Valor conjunto de Suelo y Vuelo de la plantación, y como diferencia entre ambos el Valor del Vuelo de la plantación, a fin de evaluar las indemnizaciones por ocupación temporal. El cálculo se acompaña como Anexo.- Valoración analítica.

8.2.3.3. Coeficiente corrector de la tasa de capitalización

En el artículo 12 del Reglamento se señala que “Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, **r2**, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general **r1** por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento”, y en dicho Anexo se reseña como coeficiente:

ANEXO I. Coeficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales.

Tipo de cultivo o aprovechamiento	Coeficiente corrector
Frutales	0,72

Por tanto, la tasa de capitalización a aplicar será el resultado de multiplicar la tasa r1 por el coeficiente asignado, y el resultado es:

$$r2 \text{ frutales no cítricos} = 2,73 \% * 0,72 = 1,97 \%$$

8.2.3.4. Valoración de suelo y vuelo

Se entiende como valor del suelo por su fuerza productiva en relación al cultivo característico, esto es, el de la capacidad productiva de un terreno en relación con una especie arbórea determinada, en este caso, los aprovechamientos para la producción de nísperos y otros frutales.

En el caso de plantaciones arbóreas, siguiendo el método de FICAI, se acumulan los costes e ingresos al final de la vida de la plantación (Valor Final) empleando una tasa de capitalización de terminada. El producto neto de la plantación en el momento del arranque será el resultado de la diferencia entre los ingresos y gastos acumulados en ese momento, esto es:

$$VF = (I-C) * (1+i)^{n-1} + \dots + (I-C), \text{ siendo}$$

VF: Valor final (
C: Costes anuales de explotación
i: Tasa de capitalización
n: Periodo de vida útil

En la hipótesis de la plantación perpetua, se reproduce el valor anterior sucesivamente cada “n” años, y la suma o acumulación del valor “neto” de las futuras rentas VF en el momento actual resultará en el valor del suelo, que será:

$$VS = \frac{VF}{(1+i)^n} + \dots + \frac{VF}{(1+i)^{m*n}} =$$
$$VS = \frac{VF}{(1+i)^n - 1}$$

“Sustitución Conducción General de Guadalest. Fase I. Cabeza-Obturador nº 1. Callosa d’Ensarriá (Alicante)”

siendo VS el Valor del Suelo

Este método es prácticamente similar al que se propone en el artículo 13.c del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.-“Cuando las rentas variables evolucionen en el tiempo en ciclos periódicos, de duración k, y la valoración se realice al inicio del ciclo, el valor de capitalización, V, será:

$$V = \left[\frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_k}{(1+r_2)^k} \right] \cdot \left(\frac{(1+r_2)^k}{(1+r_2)^k - 1} \right)$$

Dónde:

- V = Valor de capitalización, en euros por hectárea.
- R₁, R₂,... R_n = Renta variable desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros por hectárea.
- r₂ = Tipo de capitalización según lo establecido en el [artículo 12](#).
- k = Número de años de cada ciclo periódico.

CUADRO Nº 6.- VALORES UNITARIOS (€/Ha)

FRUTALES REGADÍO				
TASA DE CAPITALIZACION			1,97 %	
VALOR SUELO (€/m2)	AÑO PLANTACIÓN	VALOR SUELO Y VUELO (€/Ha)	VALOR VUELO (€/m2)	VALOR PIE DE FRUTAL (€/Ud)
9,58	8	12,70	3,11	115,00
	12	12,37	2,79	100,00

En el Anexo nº 1 se acompaña la valoración analítica en la que resulta un valor del suelo Vs = 9,58.-€/m2 para nísperos de regadío. El valor obtenido representa la potencialidad o fuerza virtual del terreno de regadío para una plantación de nísperos en la hipótesis de que la plantación se vaya renovando cada “n” años a perpetuidad.

En aplicación del artículo 16 del Reglamento de Valoración, el suelo de pastos y matorral, cuyas rentas serían nulas, se valora por potencialidad, asimilándolo a terrenos de imposible explotación “Cuando no existiera explotación en el suelo rural y tampoco pudiera existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración, el valor del bien se determinará capitalizando una renta teórica, R0, equivalente a la tercera parte de la renta real mínima de la tierra establecida a partir de las distintas estadísticas y estudios publicados por organismos públicos e instituciones de acuerdo con el ámbito territorial en el que se encuentre”, resultando un valor de 3,19.-€/m2.

Como resumen de todo lo anteriormente expuesto y a partir de los resultados obtenidos en las valoraciones analíticas desarrolladas, se recoge a continuación el Cuadro de precios del suelo

CUADRO RESUMEN DE VALORACIONES ANALITICAS

APROVECHAMIENTO	PRECIO UNITARIO (€/m2)		PROPUESTA (€/m2)
	CAPITALIZACION RENTA ACTUAL (CANON DE ARRENDAMIENTO)	CAPITALIZACION DE RENTAS AGRICOLAS POTENCIALES	
SUELO LIBRE DE CARGAS			
Terrenos de regadío	2,47	9,58	9,58
Frutales regadío	2,47	9,58	9,58
Pastos o matorral	0,18	3,19	3,19

8.2.4. Corrección al alza

Finalmente, en aplicación del artículo 17 del Real Decreto legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana, a los valores de capitalización se les aplicará, si procede un coeficiente que corrija al alza la localización, accesibilidad, etc.

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

“Sustitución Conducción General de Guadalest. Fase I. Cabeza-Obturator nº 1. Callosa d’Ensarriá (Alicante)”

Una vez descrito el entorno de la finca respecto de los parámetros que conforman el coeficiente al alza, el siguiente paso es la asignación de dichos coeficientes. Para este paso se propone el propuesto en el Reglamento de la Ley de Suelo.

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

$$V_f = V \cdot FI, \text{ Donde:}$$

- V_f = Valor final del suelo, en euros.
- V = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.
- FI = Factor global de localización.

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

- Por accesibilidad a núcleos de población, u_1 .
- Por accesibilidad a centros de actividad económica, u_2 .
- Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u_3 .

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

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

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

Donde:

- P_1 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.
- P_2 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.



MUNICIPIO	Nº HABITANTES	MUNICIPIO	Nº HABITANTES	MUNICIPIO	Nº HABITANTES
Gandia	79.430	Almoines	2.451	Otos	491
Benidorm	71.198	Miramar	2.431	Salem	472
Alcoy	61.417	Castelló de Rugat	2.423	Sagra	465
Denia	41.672	Xeresa	2.274	Alfauir	448
Ontinyent	37.935	Real de Gandía	2.220	Ráfol de Salem	444
Villajoyosa/La Vila Joiosa	34.344	Beniarbeig	1.888	Gañanes	443
Javea	29.067	Palma de Gandía	1.843	Guardamar de la Safor	442
Oliva	28.307	Montaverner	1.828	Guadasequies	440

“Sustitución Conducción General de Guadalest. Fase I. Cabeza-Obturador nº 1. Callosa d’Ensarriá (Alicante)”

MUNICIPIO	Nº HABITANTES	MUNICIPIO	Nº HABITANTES	MUNICIPIO	Nº HABITANTES
Campello (el)	26.941	Beniarjó	1.791	Bolulla	423
Altea	24.006	Tíbi	1.745	Beniflá	421
Ibi	23.861	Benirredrà	1.645	Alfafara	419
Mutxamel	23.066	L’Alqueria de la Comtessa	1.540	Benimarfull	414
Calpe	22.437	Alcalalí	1.524	Benimeli	413
Sant Joan d’Alacant	22.138	Ador	1.510	Tormos	380
L’Alfàs del Pi	21.332	Rafelcofer	1.507	Benissoda	378
La Nucía	18.225	Barx	1.445	Bellús	373
Teulada	11.824	Beniarrés	1.317	Terrateig	335
Benissa	11.572	Rótova	1.307	Penàguila	324
Cocentaina	11.534	Alfarrasí	1.298	Almiserà	307
Pego	11.208	Relleu	1.279	Confrides	276
Muro de Alcoy	8.961	Benidoleig	1.261	Beniatjar	273
L’Olleria	8.660	Atzeneta d’Albaida	1.260	La Vall d’Ebo	272
Callosa d’En Sarrià	7.888	Parcent	1.085	Gorga	256
Onil	7.723	Aigües	1.084	El Castell de Guadalest	246
Pedreguer	7.438	Lliber	1.080	Alcocer de Planes	230
Jijona/Xixona	7.407	Potriés	1.037	Beniardá	230
Banyeres de Mariola	7.229	La Vall de Laguar	981	Millena	209
Ondara	6.632	Palmera	965	Alcoleja	201
Benigánim	6.570	Orxeta	875	Benisuera	200
Finestrat	6.386	Planes	850	Benifato	199
Albaida	6.335	Benilloba	821	Bufali	194
Xeraco	6.129	Tàrbena	801	Rugat	190
Gata de Gorgos	5.985	Torremanzanas	788	La Vall d’Alcalà	185
Bellreguard	4.818	Bèlgida	728	Aielo de Rugat	183
Aielo de Malferit	4.726	Sanet y Negrals	727	Pinet	180
El Verger	4.688	El Ràfol d’Almúnia	726	Benasau	171
Benitachell	4.659	Lorcha/L’Orxa	715	Castellonet de la Conquesta	165
Bocairent	4.509	Adsubia	695	Balones	156
Villalonga	4.331	Vall de Gallinera	662	Almudaina	132
Polop	4.294	Montitxelvo/Montichelvo	656	Benimassot	129
La Font d’En Carròs	4.196	Sella	649	Quatretondeta	122
Els Poblets	3.350	Benicolet	647	Benifallim	114
Xalo	3.269	Murla	629	Facheca	107
Busot	3.257	Senija	622	Benillup	98
Daimús	3.171	Agres	599	Carrícola	93
Piles	2.842	El Palomar	585	Tollos	57
Orba	2.629	Llocnou de Sant Jeroni	581	Famorca	38
Llutxent	2.580	Benigembla	580	Sempere	36
La Pobra del Duc	2.514	Benimantell	514	40 KM	841.853
Quatretonda	2.470	L’Alqueria d’Asnar	494	4 KM	1.189
Agullent	2.463	Castell de Castells	493		

En el caso particular de la finca objeto de valoración, extractando los datos del cuadro que antecede tenemos:

$$P_1 = 1.189; P_2 = 841.853; \text{Coeficiente } u_1 \text{ de distancia a núcleos de población: } 1,28.$$

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

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d, \text{ donde:}$$

- d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.
- En este caso particular, tomamos como referencia la población de Benidorm y Alicante, situada a una distancia inferior a 40,0 km, y en la que existen algunos focos de actividad como son puerto, centros comerciales, etc.
- Por tanto, el coeficiente u_2 de accesibilidad a centros de actividad económica será: 1,20.

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

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t), \text{ donde:}$$

- p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.
- t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

“Sustitución Conducción General de Guadalest. Fase I. Cabeza-Obturador nº 1. Callosa d’Ensarriá (Alicante)”

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

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

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

En el caso particular, el coeficiente u_3 por singular valor: En la consideración de este coeficiente se estima un valor del parámetro $p = 0$ (no está incluido en la red de espacios protegidos) y un valor de $t = 0$, por lo que se concluye en que no resulta su aplicación, por lo que.

$$u_3 = 1,0:$$

El producto de los tres coeficientes anteriores proporciona el coeficiente general FI:

$$FI = u_1 * u_2 * u_3 \text{ (máximo 2,0)} = 1,28 * 1,20 * 1,00, \text{ por lo que se adopta coeficiente}$$

$$FI = 1,54$$

8.2.5. Valor corregido

El valor del suelo, una vez aplicada la corrección al alza por ubicación y accesibilidad a núcleos de población o centros de actividad económica y, en su caso, singularidad paisajística, resulta en un precio unitario de:

Cultivo	VALOR DE CAPITALIZACIÓN (€/m ²)	COEFICIENTE AL ALZA	VUELOS (€/m ²)	PLENO DOMINIO (€/m ²)
Regadío	9,58	1,54	0,00	14,75
Frutales regadío	9,58	1,54	2,79-3,11	17,54-17,95
Monte bajo o matorral	3,19	1,54	0,00	4,91

8.3. Valoración del suelo con servidumbre de paso y/o acueducto constituida

Se valora el suelo de los terrenos sobre los que se constituyó la servidumbre para la instalación de la tubería aérea existente, que se convertirá en expropiación permanente para la sustitución de aquella por la nueva tubería, esto es, se valora la transformación de la servidumbre en expropiación permanente del pleno dominio.

Cultivo	VALOR DE CAPITALIZACIÓN (€/m ²)	COEFICIENTE AL ALZA	VUELOS (€/m ²)	PLENO DOMINIO (€/m ²)	SERVIDUMBRE CONSTITUIDA (%)	VALOR SUELO CON SERVIDUMBRE (€/m ²)
Regadío	9,58	1,54	0,00	14,75	80 %	
Monte bajo o matorral	3,19	1,54	0,00	4,91	80 %	

8.4. Indemnizaciones por imposición de ocupación temporal

Cultivo	VALOR DE CAPITALIZACIÓN (€/m ²)	COEFICIENTE AL ALZA	VUELOS (€/m ²)	OCUPACIÓN TEMPORAL (€/m ²)
Regadío	9,58	1,54	0,00	1,47
Frutales regadío	9,58	1,54	2,79-3,11	4,27-4,59
Monte bajo o matorral	3,19	1,54	0,00	0,45

8.5. Indemnizaciones de los perjuicios por la rápida ocupación

Las cosechas, por su parte, se calculan sustrayendo de los beneficios –no obtenidos- en función de los rendimientos estimados y de los precios actuales de los productos- los gastos de cultivo pendientes de efectuar. En el caso que nos ocupa no habrá cosecha pendiente, dado que se tramitará la expropiación por el procedimiento ordinario.

8.6. Indemnización por depreciación de resto de finca

Procede esta indemnización cuando los restos de finca no afectados de expropiación no son rentables económicamente en su mantenimiento posterior o se produce una depreciación en los referidos restos de finca. La Jurisprudencia, muy abundante en la materia, establece distintos porcentajes de depreciación según la forma en que las fincas quedan afectadas por la expropiación parcial.

Dentro de este capítulo conviene diferenciar dos tipos de afecciones: en primer lugar, la derivada de la minoración de superficie, que se produce siempre que la afección se produce de forma parcial, y está relacionada con el incremento unitario de amortizaciones y reducción de rendimientos unitarios de maquinaria y mano de obra y, en segundo lugar, la producida por la división de finca, que suma a los incrementos de los costes de explotación producidos por la merma de superficie, los que se producen como consecuencia directa del aumento sustancial de los tiempos de recorrido para el laboreo y transporte, y su repercusión directa en los rendimientos unitario de maquinaria y mano de obra. Es decir, si se produce división de finca, el proceso de determinación de la indemnización por depreciación debe comprender, por un lado, la suma de los deméritos sufridos por la minoración de superficie de cada resto aislado y, por otro lado, la depreciación que sufre la explotación en su conjunto como consecuencia de la fragmentación.

La afección que se considera en el presente proyecto, ocupación permanente no conlleva ningún perjuicio adicional respecto de las fincas en relación a posibles perjuicios por minoración de superficie ni tampoco crea división de finca.

8.7. Valoración de las construcciones e instalaciones

Se valorarán en las fichas individuales aquellos elementos constructivos afectados distintos de aquellos servicios y mejoras cuyo traslado y/o reposición se ejecutarán a cargo del presupuesto de ejecución material de las obras; esto es, vallas-cerramiento, muros de contención de márgenes y otras obras menores (pasos salva-cunetas, rampas de acceso, infraestructura de riego y tendidos, redes de servicio: eléctricas, telefónicas, telegráficas, etc.).

En este caso no hay elementos a valorar.

“Sustitución Conducción General de Guadalest. Fase I. Cabeza-Obturador nº 1. Callosa d’Ensarriá (Alicante)”

9. PRESUPUESTO

El presupuesto de expropiaciones se obtiene como resultado de la aplicación de los precios unitarios obtenidos en el apartado 8 a las afecciones definidas en la reacción de bienes y derechos afectados del apartado 6.

Nº FINCA	CULTIVO	AFECCIÓN EN PLENO DOMINIO (m2)		OCUPACIÓN TEMPORAL (m2)	PRECIO DEL SUELO EN PLENO DOMINIO (€/m2)		PRECIO OCUPACIÓN TEMPORAL (€/m2)	IMPORTE JUSTIPRECIO (€)
		SIN CARGA	SERVIDUMBRE CONSTITUIDA		SIN CARGA	SERVIDUMBRE CONSTITUIDA		
1	MT Matorral	19	123	88	4,91	0,98	0,49	255,25
2	MT Matorral	11	404	479	4,91	0,98	0,49	682,99
3	MT Matorral	9	224	38	4,91	0,98	0,49	282,10
4	FR Frutales regadío			61	17,95	2,95	4,59	279,21
5	FR Frutales regadío	38	4	478	17,95	2,95	4,59	2.894,88
6	NR Agrios regadío		16	218	17,95	2,95	4,59	1.047,69
7	FR Frutales regadío	341	177	41	17,95	2,95	4,59	6.831,37
8	FR Frutales regadío		2	355	17,95	2,95	4,59	1.633,01
9	FR Frutales regadío			115	17,95	2,95	4,59	528,28
10	FR Frutales regadío		25	92	17,95	2,95	4,59	498,60
11	FR Frutales regadío			24	17,95	2,95	4,59	109,68
12	NR Agrios regadío	99	275	272	17,95	2,95	4,59	3.844,10
13	FR Frutales regadío		31	104	17,95	2,95	4,59	569,74
14	FR Frutales regadío	84	262	252	17,95	2,95	4,59	3.439,65
15	FR Frutales regadío		2	15	17,95	2,95	4,59	76,65
16	NR Agrios regadío	108	327	452	17,95	2,95	4,59	4.977,17
17	FR Frutales regadío	107	311	402	17,95	2,95	4,59	4.683,11
18	FR Frutales regadío	32	108	121	17,95	2,95	4,59	1.446,97
19	FR Frutales regadío	104	297	348	17,95	2,95	4,59	4.341,11
20	VT Vía de comunicación	30	227	111	0,00	0,00	0,00	0,00
21	E- Pastos		1	154	4,91	0,98	0,49	76,36
22	NR Agrios regadío	74	85	80	17,95	3,69	4,59	2.016,48
23	FR Frutales regadío	20	1	32	17,95	2,95	4,59	507,87
24	FR Frutales regadío	18	127	189	17,95	2,95	4,59	1.569,04
25	FR Frutales regadío	91	277	349	17,95	2,95	4,59	4.044,81
26	FR Frutales regadío		3	29	17,95	2,95	4,59	139,72
27	NR Agrios regadío	69	208	267	17,95	2,95	4,59	3.079,79
28	NR Agrios regadío	1		8	17,95	2,95	4,59	50,85
29	FR Frutales regadío	148	434	567	17,95	2,95	4,59	6.538,85
TOTAL:								56.445,33

Asciende el presupuesto de expropiaciones de la actuación “Sustitución Conducción General de Guadalest. Fase I. Cabeza-Obturador nº 1. Callosa d’En Sarriá (Alicante)” a la expresada cantidad de **CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS Y TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (56.445,33.-€)**.

Alicante, 21 de diciembre de 2018

El Ingeniero Autor

Fdo.- Emilio Goy Salazar

APÉNDICE Nº 1.- VALORACIÓN ANALÍTICA

“Sustitución Conducción General de Guadalest. Fase I. Cabeza-Obturador nº 1. Callosa d’Ensariá (Alicante)”

PLANTACION	NISPEROS Y OTROS REGADIO
-------------------	---------------------------------

VIDA UTIL (n)

30 AÑOS

CUADRO Nº 1.-PRECIOS UNITARIOS BASICOS

MANO DE OBRA	
ESPECIALISTA (hora)	9.00
PEDN ORDINARIO (hora)	6.60
MATERIAS PRIMAS	
ESTIERCOL (kg)	0.04
NITRATO AMONICO (33%) kg	0.22
SUPERFOSFATO (18%) kg	0.18
POTASA (50 %) kg	0.30
COMPLEJO 12-24-8 kg	0.48
COMPLEJO 15-15-15 kg	0.48
TRATAMIENTOS (ud)	80.00
PLANTONES (ud)	15.00
AGUA DE RIEGO (m3)	0.30
MAQUINARIA	
TRACTOR+SUBSLADOR (hora)	30.00
TRACTOR+REMOLQUE DISTRIBUIDOR (hora)	24.00
TRACTOR+ABONADORA CENTRIFUGA (hora)	24.00
TRACTOR+CULTIVADOR (hora)	24.00
TRACTOR+REMOLQUE DE CARGA (hora)	24.00
TRACTOR+PULVERIZADOR (hora)	24.00

CUADRO Nº 2.- NECESIDADES EN LA PLANTACION (Uds/Ha)

	1º AÑO	2º AÑO	3º AÑO	4º AÑO	5º AÑO	6º AÑO	7º AÑO	8º AÑO	9-30º AÑO
MANO DE OBRA									
DESFONDAR (hora)	60.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ESTERCOLAR (hora)	14.40	0.00	0.00	4.80	0.00	0.00	4.80	0.00	1.58
MARQUEO (hora)	60.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
REPLANTEO (hora)	60.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
LABOREO (hora)	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40
ABONADO (hora)	14.40	4.80	7.20	9.60	12.00	14.40	14.40	14.40	14.40
TRATAMIENTOS (hora)	0.00	4.80	9.60	14.40	19.20	24.00	24.00	24.00	24.00
PODA Y LABORES MANUALES (hora)	9.60	14.40	19.20	38.40	76.80	115.40	153.60	153.00	153.00
RECOLECCION (hora)	0.00	0.00	0.00	24.00	48.00	96.00	144.00	176.00	198.00
TRANSPORTE (hora)	30.00	4.80	4.80	9.60	14.40	19.20	24.00	24.00	24.00
MATERIAS PRIMAS									
ESTIERCOL (KG)	5.000.00	0.00	0.00	1.800.00	0.00	0.00	1.800.00	0.00	720.00
NITRATO AMONICO (33%)(KG)	180.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SUPERFOSFATO (18%)(KG)	1.800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
POTASA (50 %)(KG)	900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
COMPLEJO 12-24-8(KG)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
COMPLEJO 15-15-15(KG)	0.00	150.00	300.00	450.00	600.00	750.00	1.000.00	1.500.00	1.500.00
TRATAMIENTOS (HA)	0.00	1.44	2.88	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32
PLANTONES	300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
MAQUINARIA									
TRACTOR+SUBSLADOR (hora)	60.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TRACTOR+REMOLQUE DISTRIBUIDOR (hora)	40.00	0.00	0.00	4.80	0.00	0.00	4.80	1.58	1.58
TRACTOR+ABONADORA CENTRIFUGA (hora)	14.40	4.80	7.20	9.60	12.00	14.40	14.40	14.40	14.40
TRACTOR+APEROS (hora)	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40
TRACTOR+REMOLQUE DE CARGA (hora)	20.00	4.80	4.80	9.60	14.40	19.20	24.00	24.00	24.00
TRACTOR+PULVERIZADOR (hora)	0.00	4.80	9.60	14.40	19.20	24.00	24.00	24.00	24.00

CUADRO Nº 3.- COSTES DE LA PLANTACION (€/Ha)

	€/Ud	1º AÑO	2º AÑO	3º AÑO	4º AÑO	5º AÑO	6º AÑO	7º AÑO	8º AÑO	9-30º AÑO
MANO DE OBRA		2.733,84	380,16	491,04	1.071,36	1.841,76	2.862,48	3.862,08	4.110,48	4.318,93
DESFONDAR (hora)	9.00	540.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ESTERCOLAR (hora)	6.60	95.04	0.00	0.00	31.68	0.00	0.00	31.68	0.00	10.45
MARQUEO (hora)	13.20	792.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
REPLANTEO (hora)	13.20	792.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
LABOREO (hora)	6.60	95.04	95.04	95.04	95.04	95.04	95.04	95.04	95.04	95.04
ABONADO (hora)	6.60	95.04	31.68	47.52	63.36	79.20	95.04	95.04	95.04	95.04
TRATAMIENTOS (hora)	6.60	0.00	31.68	63.36	95.04	126.72	158.40	158.40	158.40	158.40
PODA (hora)	13.20	126.72	190.08	253.44	506.88	1.013.76	1.523.28	2.027.52	2.019.60	2.019.60
RECOLECCION (hora)	9.00	0.00	0.00	0.00	216.00	432.00	864.00	1.296.00	1.584.00	1.782.00
TRANSPORTE (hora)	6.60	198.00	31.68	31.68	63.36	95.04	126.72	158.40	158.40	158.40
MATERIAS PRIMAS		5.333,60	187,20	374,40	633,60	633,60	705,60	897,60	1.065,60	1.094,40
ESTIERCOL (KG)	0.04	200.00	0.00	0.00	72.00	0.00	0.00	72.00	0.00	28.80
NITRATO AMONICO (33%)(KG)	0.22	39.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SUPERFOSFATO (18%)(KG)	0.18	324.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
POTASA (50 %)(KG)	0.30	270.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
COMPLEJO 12-24-8(KG)	0.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
COMPLEJO 15-15-15(KG)	0.48	0.00	72.00	144.00	216.00	288.00	360.00	480.00	720.00	720.00
TRATAMIENTOS (HA)	80.00	0.00	115.20	230.40	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60
PLANTONES	15.00	4.500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
RIEGOS		500,00	600,00	700,00	800,00	900,00	1.000,00	1.250,00	1.500,00	1.500,00
AGUA		500.00	600.00	700.00	800.00	900.00	1.000.00	1.250.00	1.500.00	1.500.00
MAQUINARIA		3.931,20	691,20	864,00	1.267,20	1.440,00	1.728,00	1.958,40	1.881,22	1.881,22
TRACTOR+SUBSLADOR (hora)	30.00	1.800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TRACTOR+REMOLQUE DISTRIBUIDOR (hora)	24.00	960.00	0.00	0.00	115.20	0.00	0.00	115.20	38.02	38.02
TRACTOR+ABONADORA CENTRIFUGA (hora)	24.00	345.60	115.20	172.80	230.40	288.00	345.60	345.60	345.60	345.60
TRACTOR+CULTIVADOR (hora)	24.00	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60
TRACTOR+REMOLQUE DE CARGA (hora)	24.00	480.00	115.20	115.20	230.40	345.60	460.80	576.00	576.00	576.00
TRACTOR+PULVERIZADOR (hora)	24.00	0.00	115.20	230.40	345.60	460.80	576.00	576.00	576.00	576.00
OTROS GASTOS		668,01	101,67	130,44	231,66	343,85	495,44	650,56	694,32	723,32
SEGURIDAD SOCIAL		328.06	45.62	58.92	128.56	221.01	343.50	463.45	493.26	518.27
CONTRIBUCIONES		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
GESTION Y ADMIN		333.95	50.05	65.52	97.09	116.83	145.95	181.11	195.06	199.05
		13.166,65	1.960,23	2.559,88	4.003,82	5.159,21	6.791,52	8.618,64	9.251,62	9.517,88

CUADRO Nº 4.- INGRESOS DE LA PLANTACION (€/Ha)

“Sustitución Conducción General de Guadalest. Fase I. Cabeza-Obturador nº 1. Callosa d’Ensarriá (Alicante)”

		1º AÑO	2º AÑO	3º AÑO	4º AÑO	5º AÑO	6º AÑO	7º AÑO	8º AÑO	9-30 AÑO
PRODUCCION (kg/Ha)		0,00	0,00	1.000,00	5.000,00	8.000,00	10.000,00	12.000,00	15.000,00	18.000,00
PRECIO (€/kg)	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
INGRESOS (€/Ha)		0,00	0,00	850,00	4.250,00	6.800,00	8.500,00	10.200,00	12.750,00	15.300,00
CUOTA RIESGO	0,10	0,10	0,00	85,00	425,00	680,00	850,00	1.020,00	1.275,00	1.530,00
INGRESOS CORREGIDOS (€/Ha)		0,00	0,00	765,00	3.825,00	6.120,00	7.650,00	9.180,00	11.475,00	13.770,00

CUADRO Nº 5.- FLUJOS DE CAJA (€/Ha)

MARGEN INGRESOS-COSTES		-13.166,65	-1.960,23	-1.794,88	-178,82	960,79	858,48	561,36	2.223,38	4.252,12
BENEFICIO EMPRESARIAL	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
RENTA DE LA TIERRA		-11.586,65	-1.725,01	-1.579,50	-157,36	845,50	755,46	494,00	1.956,58	3.741,87
MINORACION RENTA DE LA TIERRA	0,90	-10.427,99	-1.552,51	-1.421,55	-141,62	760,95	679,91	444,60	1.760,92	3.367,68
INCREMENTO RENTA DE LA TIERRA	1,10	-12.745,32	-1.897,51	-1.737,45	-173,10	930,05	831,01	543,40	2.152,24	4.116,06

CUADRO Nº 6.- VALORES UNITARIOS (€/Ha)

TASA DE CAPITALIZACION	0,0197	VARIACION (-)	RESULTADO	VARIACION (+)
1		-18.361,19	-20.401,32	-22.441,45
2		-2.680,78	-2.978,64	-3.276,51
3		-2.407,22	-2.674,69	-2.942,16
4		-235,19	-261,32	-287,45
5		1.239,27	1.376,97	1.514,66
6		1.085,91	1.206,56	1.327,22
7		696,36	773,73	851,10
8		2.704,79	3.005,32	3.305,85
9		86.556,69	96.174,10	105.791,51
VALOR FINAL RENTAS		68.598,64	76.220,71	83.842,78
VALOR SUELO		86.239,11	95.821,23	105.403,36
VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		92.283,01	102.536,68	112.790,35
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	4	107.500,17	119.444,63	131.389,09
VALOR VUELO AÑO		212.61,06	23.623,40	25.985,74
VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		89.261,48	99.179,42	109.097,36
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	8	114.257,67	126.952,96	139.648,26
VALOR VUELO AÑO		28.018,56	31.131,73	34.244,91
VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		71.918,63	79.909,59	87.900,55
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	12	111.323,51	123.692,79	136.062,07
VALOR VUELO AÑO		25.084,41	27.871,56	30.658,72
VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		17.515,05	19.461,16	21.407,28
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	25	94.111,65	104.568,50	115.025,35
VALOR VUELO AÑO		7.872,55	8.747,27	9.622,00

