



**EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL
ALICANTE**

ÁREA DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS
Departamento de Carreteras

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA LA “PROTECCIÓN DE TALUD MEDIANTE ADECUACIÓN DE DRENAJE Y ESTABLECIMIENTO DE CONTENCIÓN ENTRE LOS PK 6+170 A 6+380 DE LA CARRETERA CV-708, EN ALMUDAINA (ALICANTE)”

Nº expediente:

Provincia de: Alicante	Término municipal: Almudaina	Expediente: Ordinario	Fincas nº: 1
----------------------------------	--	--------------------------	-----------------

Trámite:

INCOACIÓN DE EXPEDIENTE EXPROPIATORIO POR EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO

Fecha:

Febrero de 2018



INDICE

CAPITULO N° 1.- MEMORIA

CAPITULO N° 2.- PLANOS

CAPITULO N° 3.- PRESUPUESTO

ANEXO N° 1.- CÉDULAS CATASTRALES

CAPÍTULO 1.- MEMORIA

INDICE

1. INTRODUCCIÓN	5
2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN.....	5
3.- SITUACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS AFECTADAS POR LA EXPROPIACIÓN	6
2.1.- SITUACIÓN	6
2.1.2.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL	6
2.1.3.- IDENTIFICACIÓN REGISTRAL	6
4.- TIPIFICACION DEL ENTORNO	7
4.1. MEDIO FÍSICO	7
4.2. CARACTERIZACIÓN AGRONÓMICA.....	7
4.3. CLASE AGROLÓGICA.....	7
4.4. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	8
4.5. CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS	8
4.6. CARACTERIZACIÓN GENERAL.....	8
5.- AFECCIONES A SUELO, VUELO Y EDIFICACIONES	8
5.1. AFECCIONES GENERALES.....	8
5.1.1. Expropiación del pleno dominio.....	8
5.1.2. Indemnización por la rápida ocupación	9
5.1.3. Afección por expropiación parcial.....	9
5.2. AFECCIONES PARTICULARES A LAS FINCAS OBJETO DE EXPROPIACIÓN.....	9
6.- CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN.....	10
6.1. NORMATIVA GENERAL.....	10
6.2. MOMENTO DE LA TASACIÓN.....	10
6.3. CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO	10
6.4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.....	14
6.5. INDEMNIZACIONES POR LA RÁPIDA OCUPACIÓN	14
6.6. PREMIO DE AFECCIÓN	14
7. JUSTIFICACIÓN DEL CUADRO DE PRECIOS DEL SUELO, VUELO Y EDIFICACIONES	15
7.1. CONSIDERACIONES GENERALES	15
7.2. VALORACIÓN POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS DERIVADAS DE LA EXPLOTACIÓN	15
7.2.1. La tasa de capitalización.....	16
7.2.2. Valoración por capitalización de renta actual	16
7.2.3. Valoración por capitalización de renta potencial.....	17
7.2.4. Corrección al alza.....	20
7.2.5. Valor corregido	22
7.3. INDEMNIZACIONES DE LOS PERJUICIOS POR LA RÁPIDA OCUPACIÓN.....	23
7.4. INDEMNIZACIÓN POR DEPRECIACIÓN DE RESTO DE FINCA.....	23
7. 5. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES	23
8.- PRESUPUESTO.....	23

1. INTRODUCCIÓN

El Departamento de Carreteras ha considerado necesario actuar en el tramo comprendido entre los p.k. 6+170 al 6+380 de la carretera CV-708, a fin de resolver los problemas de desprendimientos de la ladera de la finca colindante por su margen derecha, construyendo una cuneta de guarda en la plataforma del primer banal que en caso de avenida derive los caudales de escorrentía directamente a una obra de paso existente, además de actuar sobre el talud para darle uniformidad y construir un muro de gaviones que evite nuevos episodios de ese tipo, estando prevista la ejecución de las obras a través del contrato de "Conservación de la Demarcación Norte de la Red Provincial".

Habida cuenta que la adecuación supondrá una mejora de la seguridad vial y que se pretende realizar las obras en un plazo breve, parece procedente la incoación de un expediente expropiatorio que posibilite la obtención de los terrenos necesarios, previa indemnización a sus legítimos propietarios.

El primer requisito para iniciar el expediente expropiatorio es la aprobación por el Pleno Provincial tanto de la declaración de la necesidad de ocupación de los terrenos como de la relación concreta de interesados, bienes y derechos afectados y del presupuesto de expropiaciones que permita practicar la retención de la correspondiente partida presupuestaria.

El objeto del proyecto de expropiación que se redacta es identificar las fincas afectadas y sus titulares, delimitar y cuantificar las ocupaciones necesarias 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 para la mejora pretendida.

El proyecto se ha estructurado de la forma siguiente: En el "**Capítulo nº 1.- Memoria**" se procede en primer lugar a recopilar el conjunto de los antecedentes administrativos más relevantes del expediente, en particular los relacionados con la **justificación de la necesidad de ocupación**; seguidamente se procede a la **identificación de las fincas y tipificación del entorno**, detallando los datos catastrales y describiendo la zona respecto de los parámetros de los que depende su valoración, haciendo hincapié en su situación básica de suelo rural y su clasificación urbanística dentro del Suelo No Urbanizable; a continuación se analizan las **afecciones que se producirán** a causa de las obras a ejecutar, definiendo las mismas de acuerdo a la tipificación anteriormente realizada; finalmente se fijan los **criterios generales de valoración**, basados en la normativa aplicable a cada uno de los capítulos y se redacta la **justificación del cuadro de precios** de suelo, suelo e indemnizaciones; en el "**Capítulo nº 2.- Planos**" se incluye el de la situación de las fincas, el plano de planta de las obras a ejecutar y el plano de expropiaciones propiamente dicho, en el que se representan las fincas afectadas en correspondencia con las delimitaciones de las parcelas catastrales y se definen las porciones de terreno cuya ocupación será necesaria para las obras; finalmente, en el "**Capítulo nº 3.- Presupuesto**" se calcula la tasación de las hojas de aprecio correspondientes a la parcelas afectadas y se añaden el resto de capítulos que conforman el presupuesto de expropiaciones, finalizando con el resumen de los justiprecios para conocimiento de la administración, cuyo importe total servirá para justificar la retención de crédito a practicar.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN

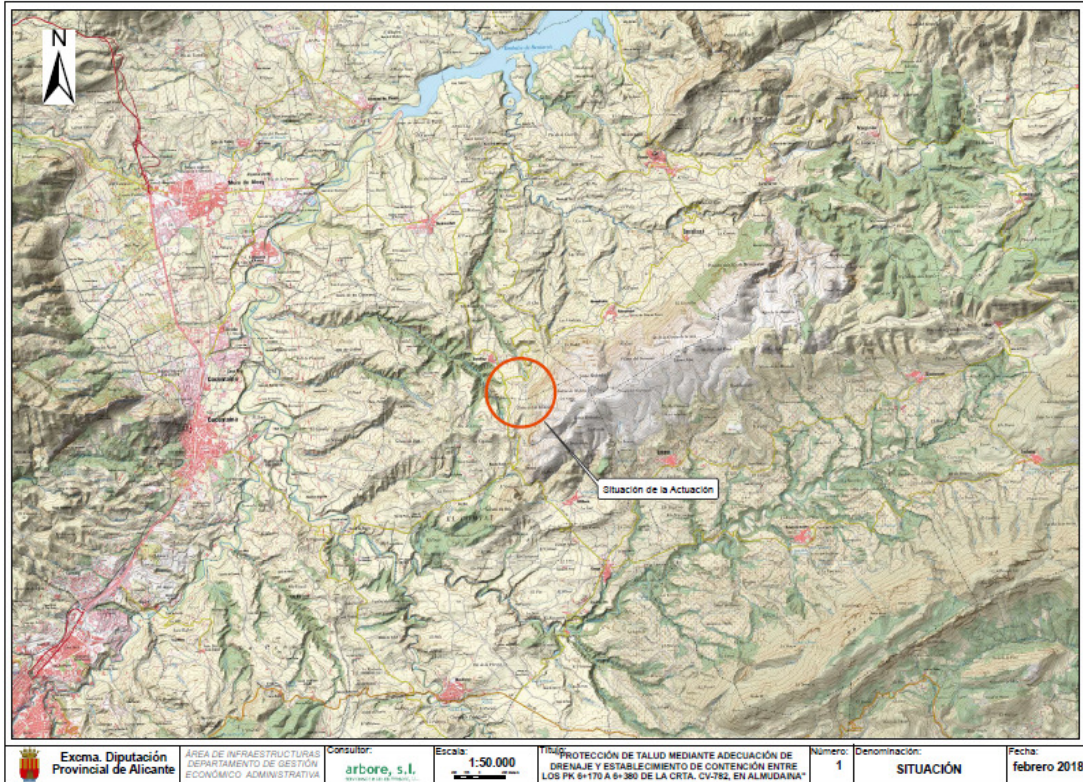
En la Memoria Valorada redactada por el Ingeniero Jefe de Zona D. Miguel I. Alfaro Soriano se justifica la **necesidad de ocupación** mediante la definición del alcance de la actuación y se delimita la franja de terreno necesaria para la adecuación que se pretende realizar.

Las obras previstas se representan en el **Plano nº 2: Plano de actuaciones**.

3.- SITUACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS AFECTADAS POR LA EXPROPIACIÓN

2.1.- Situación

Las fincas afectadas se encuentran ubicadas adyacentes a la carretera CV-708, en el tramo comprendido entre el p.k. 6+170 al p.k. 6+380, y pertenecen al término municipal de **Almodaina**, dentro de la provincia de Alicante, en la Comunidad Autónoma Valenciana. En el **Documento nº 2.- Planos** se incluye el **Plano nº 1.- Situación a escala 1/50.000** en el que se representa la zona en la que se ubican dichas parcelas.



2.1.2.- Identificación catastral

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

FINCA	REF.CAT		SUPERFICIE TOTAL CATASTRAL (m ²)	CULTIVO INTENSIDAD
	POLIGONO	PARCELA		
Término Municipal de Almodaina				
1	2	1	4.845	Pastos (E-00)
1	2	2	1.892	Pastos (E-00)

Se acompañan como **Apéndice nº 1** las cédulas gráficas y descriptivas expedidas por la Dirección General de Catastro de cada una de las parcelas integrantes del cuadro anterior.

2.1.3.- Identificación registral

Se desconoce en tanto no se proceda al requerimiento de los datos en tramitación del expediente expropiatorio.

4.- TIPIFICACION DEL ENTORNO

4.1. Medio físico

El entorno de la zona atravesada está caracterizado por un clima de tipo **Mediterráneo continental templado** (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; Precipitación media anual: 300 a 1.000 mm.

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 Algodón, Arroz 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.

Los suelos pertenecen al orden de los ENTISOLES, suborden Orthents, grangrupo Xerorthens. Son suelo profundos, poco evolucionados, de perfil A,C. Arcillosos y con roca madre de roca calcárea o arenisca.

La zona se encuadra conformando un relieve muy accidentado, apareciendo los terrenos cultivables tallados para la formación de bancales cultivables escalonados, mientras que los no cultivables se mantienen en su estado natural, cubiertos de matorral o monte bajo y pinar, sin ningún tipo de aprovechamiento en la actualidad. La altitud está en torno a los **500-600 m** sobre el nivel del mar.

4.2. Caracterización agronómica

A lo largo del trazado de la carretera predominan los tipos de aprovechamiento siguientes: por un lado, las plantaciones de almendro, variedades Marcona y Larguetta, en plantaciones regulares a 6 x 6 m, con rendimientos en torno 1.500-2.000 kg/Ha; le siguen las plantaciones de olivos de secano, en pequeñas parcelas abancaladas, en plantaciones antiguas de las variedades Empeltre y Grossal, con destino a almazara y producciones entre 1000 y 1500 kg/Ha, con marcos condicionados a la forma de las terrazas; por último, el pastizal en terrenos en los que la escasa calidad del suelo o la elevada pedregosidad, han hecho desistir de su cultivo y el matorral con arbolado, generalmente pinar o encinas con cabida cuerta en torno al 10 %.

4.3. Clase agrológica

La "Clasificación de la Capacidad Agrológica de los suelos" (USDA 1961) se realiza en base a los siguientes parámetros: edafoclima (precipitación y temperatura), pendiente y pedregosidad, profundidad del suelo, características físicas (estabilidad estructural, textura, densidad real y aparente, plasticidad), erosión (riesgo y grado), hidromorfía, fertilidad y salinidad.

Las fincas expropiadas están ubicadas dentro de una zona cuyos suelos pueden clasificarse dentro de:

SUELO AGRICOLA

***CLASE III:** Se incluyen en esta clase los suelos con limitaciones importantes para uso agrícola, limitaciones que restringen la elección de cultivos a implantar o requieren prácticas de conservación. Son suelos aceptables, que requieren laboreo específico para evitar la erosión, pueden cultivarse mediante fajas, terrazas, bancales, etc.*

Las limitaciones en la zona considerada de los suelos de esta clase pueden venir de los aspectos siguientes: pendientes moderadas; serios riesgos de erosión; profundidad media; y dificultad para el laboreo por el reducido tamaño de las parcelas, como consecuencia de la adopción de medidas contra la erosión.

Los métodos de mejora necesarios en este tipo de suelos son los siguientes: lucha contra la erosión mediante sistemas de terrazas; conservación del agua en el suelo; y correcciones fertilizantes.

SUELO FORESTAL:

CLASE VI: Son suelos apropiados para soportar una vegetación permanente, pudiendo dedicarse a pastos o bosques con restricciones moderadas. No adecuados para el cultivo por las limitaciones severas que poseen que restringen su uso al pastoreo, masas forestales y mantenimiento de vida silvestre.

Las limitaciones son permanentes y no corregibles, tales como: pendientes pronunciadas; susceptibilidad severa de erosión; suelos de poco espesor; pedregosidad elevada; baja capacidad de retención de agua

Soportan los pastos mediante medidas de mejora tales como siembra, abonos, división racional de rebaños, etc.

4.4. Clasificación Urbanística

Los terrenos cuya ocupación es necesaria para la ejecución de las obras están catalogados como **SUELO NO URBANIZABLE/RUSTICO**, según la clasificación establecida por el instrumento de planeamiento urbanístico vigentes en el municipio.

PROVINCIA	TERMINO MUNICIPAL	PLANEAMIENTO VIGENTE	CLASE DE SUELO	CALIFICACION
ALICANTE	Almudaina	DELIMITACIÓN DE SUELO 1986	Por la Disposición Transitoria 9ª de la LOTUP al Suelo no urbanizable se le aplica el régimen urbanístico del protegido.	Suelo no Urbanizable protegido de protección genérica

4.5. Características Socio-económicas

Se puede decir que en el entorno atravesado por la CV-708 no hay un mercado representativo de fincas rústicas. El abandono de la actividad agraria es un índice de la deficiente rentabilidad del sector provocado por la inviabilidad de las explotaciones derivada de: sus reducidas dimensiones y rendimientos, de la escasez de agua, de las dificultades o imposibilidad de mecanización de las labores y, por último, de la reducción de los precios unitarios de los productos, a la par del incremento de los costes de explotación (fundamentalmente el de la mano de obra en la poda y recolección) sufrida en las últimas décadas para este tipo de aprovechamientos.

La propiedad presenta una parcelación muy acentuada, estando distribuida en explotaciones de pequeña superficie. En cuanto al régimen de tenencia, predomina el de explotación directa por los propietarios.

4.6. Caracterización general

Todo el entorno de la carretera se ubica en suelo no urbanizable y, desde el punto de vista de su caracterización agrícola, predominan los terrenos agrícolas de secano, en laderas abancaladas por medio de terrazas, ocupadas por almendros, olivos y algarrobos, intercalados con terrenos forestales ocupados generalmente por pinares en las zonas más escarpadas no susceptibles de transformación.

5.- AFECCIONES A SUELO, VUELO Y EDIFICACIONES

5.1. Afecciones generales

5.1.1. Expropiación del pleno dominio

Se expropia el pleno dominio de las superficies que ocupan la explanación de la carretera, sus elementos funcionales y las instalaciones permanentes que tengan por objeto su correcta explotación, así como todos los elementos y 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.

5.1.2. 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.

5.1.3. 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.

5.2. Afecciones particulares 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 que forman parte del **Documento nº 2.- Planos**, en concreto el **Plano nº 2.- Plano de expropiaciones**, con la representación sobre la cartografía del proyecto de: planta de construcción, dominio público de la carretera existente, linderos catastrales de las parcelas afectadas y línea de expropiación.

La afección se consideran significativas desde el punto de vista de su incidencia superficial a la finca. No obstante, no se afectaran construcciones, plantaciones ni instalaciones que supongan perjuicios añadidos a la propia ocupación del suelo.

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 INTERESADOS, BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

FINCA	REF.CAT		TITULAR DOMICILIO/RAZON SOCIAL	SITUACIÓN BÁSICA/CLASIFICACION URBANISTICA	APROVECHAMI ENTO	SUPERFI CIE A EXPROPI AR (m ²)
	POLIGO NO	PARCEL A				
Término Municipal de Almodaina						
1	2	1	PILAR ALCARAZ SEGUÍ C/ SAN BARTOLOMÉ, 38 03827 ALMUDAINA (ALICANTE)	SUELO RURAL/SNU	SECANO	584
2	2	2	CARMEN SÁNCHEZ CARVAJAL PZ LES XIQUES, 5 03801 ALCOY (ALICANTE)	SUELO RURAL/SNU	SECANO	1.349

6.- CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN

6.1. 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.

6.2. Momento de la tasación

El expediente de justiprecio se inicia cuando la Administración y expropiado alcanzan el mutuo acuerdo o cuando se 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".

6.3. 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 tasaré en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

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

Metodología de la Valoración del suelo rural: **CAPITALIZACIÓN 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.

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.

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:

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

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 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:

$$V_f = V \cdot FI$$

Donde:

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

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

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

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

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

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

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.

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. Premio de afección

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

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

7.1. Consideraciones generales

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 SECANO 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 **almedros y olivos de secano**, en marco de plantación a 6 x 6 m y 10 x 10 m. Por tanto, se considera **el valor del suelo de secano por la aptitud de la zona para las plantaciones de almendros u olivos**, 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.

Para deducir el valor de un terreno forestal, con rentas nulas en la actualidad, se partirá del valor calculado de un terreno de secano, deduciendo por un lado los hipotéticos costes que serían necesarios para su transformación y por otro lado, a fin de abstraernos de la limitación legal que supone la protección de los valores naturales determinada por el planeamiento, aplicando un coeficiente corrector que reduzca el valor por la limitación que supone la imposibilidad legal de realizar dicha transformación.

Por otra parte, aunque la normativa vigente en materia de valoración exige la estimación de los precios por el **método de capitalización** y, en su caso, corregir los valores obtenidos de acuerdo a su localización, accesibilidad y singularidad ambiental, **se ha considerado de interés** recopilar además la documentación disponible sobre fincas que guardan analogía con la zona y cuyos valores sean conocidos. Con esa premisa, se ha procedido a recabar toda la información a la que se ha tenido acceso sobre los expedientes resueltos por el Jurado de Expropiación Forzosa de Alicante en relación a terrenos sujetos a expedientes expropiatorios recientes, filtrando aquellos en los que se aprecia un **cierto grado de analogía** con el que es objeto de expropiación (Valoración sintética). De este modo se han obtenido unos datos muy significativos, insuficientes por sí mismos para fijar un valor de justiprecio a la luz de la normativa vigente, pero que sirven para contrastar los valores de capitalización y enmarcar la valoración en una horquilla de precios en función de los antecedentes de la zona.

7.2. Valoración por 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.

7.2.1. 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 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																			
	Importes negociados																		
	Conjunto del mercado																		
	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	
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	657 056	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	640 003	407 872	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	3,58	
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	0,83	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	56 969	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

7.2.2. 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 de secano 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

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 2016 se fija en **48.-€/Ha**; de la capitalización de la renta así obtenida, adoptando la tasa de capitalización del **2,73 %**, y resulta un valor del suelo **Vs** de:

$$Vs \text{ secano} = 48.-\text{€/Ha-año} / 0,0273 = 1.758.-\text{€/Ha}, \text{ equivalentes a } 0,18.-\text{€/m}^2.$$

7.2.3. 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 **cítricos de regadío y almendros secano**.

7.2.3.1. 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.

7.2.3.2. 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 **940.-€/Ha para almendros secano**.

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 **3,62.-€/Kg para la pepita de almendra**.

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 **400 kg/Ha de pepita de almendra en seco** y una producción media a lo largo de la vida de la plantación de **337 Kg/Ha de pepita de almendra en seco**, 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.

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 **1.230,05.-€/Ha para el seco**.

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 **290,61.-€/Ha para el seco**.

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 cálculo se acompaña como Anexo.- Valoración analítica.

7.2.3.3. 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 no cítricos (almendros)	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:

$$r2 \text{ frutales seco} = 2,73 \% * 0,72 = 1,97 \%$$

7.2.3.4. Valor del suelo

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 **almendros seco**.

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:

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

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

siendo VS: 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)							
ALMENDROS SECANO							
TASA DE CAPITALIZACION		0,01966					
VALOR SUELO (€/Ha)	AÑO	VALOR SUELO Y VUELO (€/Ha)	VALOR VUELO (€/Ha)	VALOR SUELO (€/m2)	AÑO	VALOR SUELO Y VUELO (€/m2)	VALOR VUELO (€/m2)
13.784	15	16.837	3.053	1,38	15	1,68	0,30
	20	15.385	1.600		20	1,54	0,16

En el Anexo nº 1 se acompaña la valoración analítica en la que resulta un valor Vs = 1,38.-€/m2 para seco. El valor obtenido representa la **potencialidad o fuerza virtual del terreno de regadío para cítricos** en regadío y almendros seco en la hipótesis de que la plantación se vaya renovando cada "n" años a perpetuidad.

El suelo de pastos y matorral, cuyas rentas serían nulas, se valora por potencialidad, descontando los hipotéticos gastos de transformación: roturación, abancalado, infraestructura de caminos, etc., del valor del suelo obtenido para el aprovechamiento normal-potencial de seco, gastos que –en este caso sería totalmente inviable la roturación- se estiman en torno a 0,38.- €/m2, obteniéndose un valor unitario del suelo sin transformar de 1,00.-€/m2.

7.2.3.5. Conclusiones

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	
Almendros seco	0,18	1,58-1,68	1,58-1,68
Terreno de seco	0,18	1,38	1,38
Pastos o matorral	0,18	1,00	1,00

7.2.4. Corrección al alza

Finalmente, en aplicación del **artículo 23.1 del Real Decreto 2/2008** por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, 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.

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:

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

- V_f = Valor final del suelo, en euros.
- V = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.
- F_l = 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.

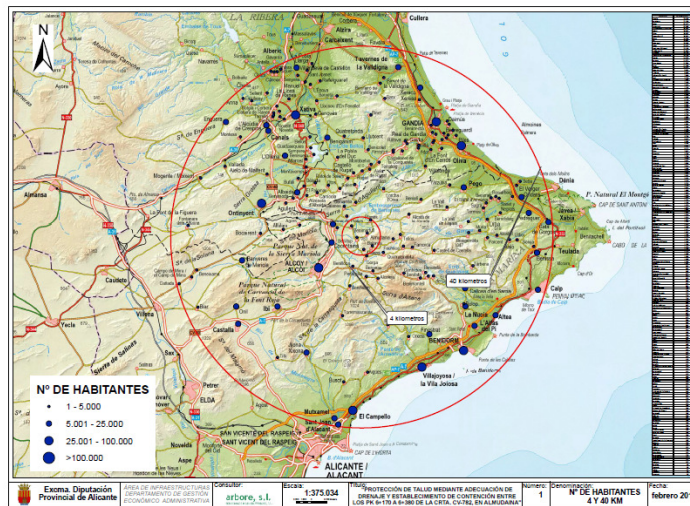
$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

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.

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

Proyecto: "Protección de talud mediante adecuación de drenaje y establecimiento de contención entre los pk 6+170 a 6+380 de la carretera CV-708, en Almudaina (Alicante)"



MUNICIPIO	Nº HABITANTES
Gandia	79.430
Benidorm	71.198
Alcoy	61.417
Ontinyent	37.935
Villajoyosa/La Vila Joiosa	34.344
Xativa	29.361
Oliva	28.307
Campello (el)	26.941
Altea	24.006
Ibi	23.861
Mutxamel	23.066
Calpe	22.437
Sant Joan d'Alacant	22.138
L'Alfàs del Pi	21.332
La Nucia	18.225
Tavernes de la Vallidigna	18.130
Canals	14.079
Benissa	11.572
Cocentaina	11.534
Pego	11.208
Castalla	10.513
Muro de Alcoy	8.961
L'Olleria	8.660
Callosa d'En Sarría	7.888
Onil	7.723
Villanueva de Castellón	7.686
Pedreguer	7.438
Jijona/Xixona	7.407
Banyeres de Mariola	7.229
Ondara	6.632
Benigánim	6.570
Finestrat	6.386
Albaida	6.335
Xeraco	6.129
Gata de Gorgos	5.985
Enguera	5.900
L'Alcúdia de Crespins	5.318
Bellreguard	4.818
Mogente/Moixent	4.753
Aielo de Malferit	4.726
El Verger	4.688
La Póbla Llarga	4.574
Bocairent	4.509
Villalonga	4.331
Polop	4.294
La Font d'En Carròs	4.196
La Llosa de Ranos	4.060
Simat de la Vallidigna	3.722
Biar	3.703
Vallada	3.447
Els Poblets	3.350
Xalo	3.269
Busot	3.257
Daimús	3.171
Piles	2.842

MUNICIPIO	Nº HABITANTES
Genovés	2.796
Anna	2.758
Orba	2.629
Manuel	2.627
Llutxent	2.580
La Póbla del Duc	2.514
Rafelguaraf	2.486
Quatretonda	2.470
Agullent	2.463
Almoines	2.451
Miramar	2.431
Castelló de Rugat	2.423
Xeresa	2.274
Real de Gandía	2.220
Càrcer	2.062
Beniarbeig	1.888
Palma de Gandía	1.843
Montaverner	1.828
Beneixama	1.820
Beniarjó	1.791
Tibi	1.745
Benifairó de la Vallidigna	1.679
Barxeta	1.662
Benirredrà	1.645
L'Alqueria de la Comtessa	1.540
Alcalalí	1.524
Ador	1.510
Rafelcofer	1.507
Barx	1.445
Alcàntera de Xúquer	1.432
Montesa	1.369
Beniarrés	1.317
Rótova	1.307
Alfarrasí	1.298
Relleu	1.279
Benidoleig	1.261
Atzeneta d'Albaida	1.260
Cañada	1.238
Senyera	1.192
Rotglà i Corberà	1.190
Llanera de Ranos	1.119
Parcent	1.085
Aigües	1.084
Llíber	1.080
Fontanars dels Alforins	1.038
Potries	1.037
L'Ènova	991
La Vall de Laguar	981
Palmera	965
Llocnou d'En Fenollet	877
Orxeta	875
Novel·lé/Novetlè	852
Planes	850
Benilloba	821
Tàrbena	801

MUNICIPIO	Nº HABITANTES
Torremanzanas	788
Bèlgida	728
Sanet y Negrals	727
Beneixida	726
El Ràfol d'Almúnia	726
Lorcha/L'Orxa	715
Adsubia	695
Vall de Gallinera	662
Montitxelvo/Montichelvo	656
Sella	649
Benicolet	647
Murla	629
Senija	622
Agres	599
El Palomar	585
Llocnou de Sant Jeroni	581
Benigembla	580
Benimantell	514
Sant Joanet	499
L'Alqueria d'Asnar	494
Castell de Castells	493
Otos	491
Salem	472
Sagra	465
Alfauir	448
Ràfol de Salem	444
Gaïanes	443
Guardamar de la Safor	442
Guadasequies	440
Sellent	425
Bolulla	423
Beniflá	421
El Campo de Mirra	420
Alfàfara	419
Benimarfull	414
Benimeli	413
Cotes	398
Tormos	380
Benissoda	378
Bellús	373
Cerdà	371
Terrateig	335
La Granja de la Costera	326
Penàguila	324
Almiserà	307
Confrides	276
Beniatjar	273
La Vall d'Ebo	272
Gorga	256
El Castell de Guadalest	246
Alcocer de Planes	230
Beniardá	230
Millena	209
Alcoleja	201
Benisuera	200

MUNICIPIO	Nº HABITANTES
Benifato	199
Bufali	194
Rugat	190
La Vall d'Alcalà	185
Aielo de Rugat	183
Pinet	180
Benasau	171
Castellonet Conquesta	165

MUNICIPIO	Nº HABITANTES
Balones	156
Torrella	145
Vallés	141
Estubeny	133
Almudaina	132
Benimassot	129
Quatretondeta	122
Benifallim	114

MUNICIPIO	Nº HABITANTES
Facheca	107
Benillup	98
Carrícola	93
Tollos	57
Famorca	38
Sempere	36

$P_1= 1.859$; $P_2= 902.649$; Coeficiente u_1 de distancia a núcleos de población: **1,30**.

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:

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

- 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, situada a una distancia de 55 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: **1,05**.

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:

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

- 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.

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:

$$FI = u_1 * u_2 * u_3 \text{ (máximo 2,0)} = 1,30 * 1,05 * 1,00, \text{ por lo que se adopta coeficiente}$$

$$FI = 1,365$$

7.2.5. 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:

PROPUESTA DE VALOR DEL SUELO

Cultivo	VALOR DE CAPITALIZACIÓN (€/m2)	COEFICIENTE AL ALZA	VUELOS (€/m2)	PROPUESTA (€/m2)
Almendros seco	1,38	1.365	0,30	2,18
Secano	1,38	1,365	0,00	1,88
Monte bajo o matorral	1,00	1,365	0,00	1,38

7.3. 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.

7.4. 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.

7.5. 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 riegos y tendidos, redes de servicio: eléctricas, telefónicas, telegráficas, etc.).

En este caso no hay elementos a valorar.

8.- PRESUPUESTO

En el Documento nº 3.- Presupuesto, figura la tasación de los bienes y derechos afectados.

FINCA Nº	SITUACIÓN BÁSICA/CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	USO/CULTIVO	SUPERFICIE A OCUPAR (m²)	PRECIO UNITARIO (€/m2)	IMPORTE (€)
Suelo					
1	Rural/S:N.U.	Pastos	584	1,38	805,92
2	Rural/S:N.U	Pastos	1.349	1,38	1.861,62
				Suma:	2.667,54
Indemnizaciones y perjuicios					
		Arbolado disperso			900,00
				Total:	3.567,54

Proyecto: "Protección de talud mediante adecuación de drenaje y establecimiento de contención entre los pk 6+170 a 6+380 de la carretera CV-708, en Almodaina (Alicante)"

Asciende el presupuesto de expropiaciones de la actuación para la **"Mejora del drenaje entre los pk 6+170 a 6+380 de la carretera CV-708, en Almodaina (Alicante)"** a la cantidad de **TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS Y CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (3.567,54.-€)**..

Alicante, a 22 febrero de 2018

El Autor del Proyecto

VºBº

El Ingeniero Jefe de Área

Fdo.: Emilio Goy Salazar

Ingeniero Agrónomo

Fdo.- Antonio Medina García

ANEXO Nº 1.- VALORACIÓN ANALÍTICA

PLANTACION	ALMENDROS SECANO
------------	------------------

VIDA UTIL (n) 25 AÑOS

CUADRO Nº 1.- PRECIOS UNITARIOS BASICOS

MANO DE OBRA	
ESPECIALISTA (hora)	7,00
PEON ORDINARIO (hora)	6,00
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)	70,00
PLANTONES (ud)	3,00
AGUA DE RIEGO (m3)	0,30
MAQUINARIA	
TRACTOR+SUSOLADOR (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-n AÑO
MANO DE OBRA									
DESFONDAR (hora)	19,20	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)	19,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
REPLANTEO (hora)	28,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LABOREO (hora)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
ABONADO (hora)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
TRATAMIENTOS (hora)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
PODA Y LABORES MANUALES (hora)	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00
RECOLECCION (hora)	0,00	0,00	0,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	10,00
TRANSPORTE (hora)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
MATERIAS PRIMAS									
ESTIERCOL (KG)	3.000,00	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	100,00	150,00	150,00	200,00	250,00	300,00	300,00	300,00
TRATAMIENTOS (HA)	0,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	3,00	3,00
PLANTONES	360,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MAQUINARIA									
TRACTOR+SUSOLADOR (hora)	19,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TRACTOR+REMOLQUE DISTRIBUIDOR (hora)	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00
TRACTOR+ABONADORA CENTRIFUGA (hora)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
TRACTOR+APEROS (hora)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
TRACTOR+REMOLQUE DE CARGA (hora)	1,00	1,00	1,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	10,00
TRACTOR+PULVERIZADOR (hora)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

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-nº AÑO
MANO DE OBRA	856,80	60,00	60,00	115,80	96,00	105,00	142,80	123,00	171,50
DESFONDAR (hora)	7,00	134,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTERCOLAR (hora)	6,00	86,40	0,00	0,00	28,80	0,00	0,00	28,80	9,50
MARQUEO (hora)	12,00	230,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
REPLANTEO (hora)	12,00	345,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LABOREO (hora)	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
ABONADO (hora)	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
TRATAMIENTOS (hora)	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
PODA (hora)	12,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	48,00
RECOLECCION (hora)	9,00	0,00	0,00	0,00	27,00	36,00	45,00	54,00	90,00
TRANSPORTE (hora)	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
MATERIAS PRIMAS	1.833,60	118,00	142,00	214,00	236,00	260,00	356,00	354,00	382,80
ESTIERCOL (KG)	0,04	120,00	0,00	0,00	72,00	0,00	0,00	72,00	28,80
NITRATO AMONICO (33%)(KG)	0,22	39,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUPERFOSFATO (18%)(KG)	0,18	324,00	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
COMPLEJO 12-24-8(KG)	0,48	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	48,00	72,00	72,00	96,00	120,00	144,00	144,00
TRATAMIENTOS (HA)	70,00	0,00	70,00	70,00	70,00	140,00	140,00	140,00	210,00

Proyecto: "Protección de talud mediante adecuación de drenaje y establecimiento de contención entre los pk 6+170 a 6+380 de la carretera CV-708, en Almadaina (Alicante)"

PLANTONES	3,00	1.080,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MAQUINARIA		696,00	120,00	120,00	168,00	168,00	216,00	240,00	264,00	336,00
TRACTOR+SUBSOLADOR (hora)	30,00	576,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TRACTOR+REMOLQUE DISTRIBUIDOR (hora)	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	0,00	24,00	24,00	24,00	24,00
TRACTOR+ABONADORA CENTRIFUGA (hora)	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00
TRACTOR+CULTIVADOR (hora)	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00
TRACTOR+REMOLQUE DE CARGA (hora)	24,00	24,00	24,00	24,00	72,00	96,00	120,00	144,00	168,00	240,00
TRACTOR+PULVERIZADOR (hora)	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00
OTROS GASTOS		197,56	21,24	21,96	33,09	31,08	34,46	43,16	41,15	50,72
SEGURIDAD SOCIAL		102,82	7,20	7,20	13,90	11,52	12,60	17,14	14,76	20,58
CONTRIBUCIONES		6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
GESTION Y ADMON		88,74	8,04	8,76	13,20	13,56	15,86	20,02	20,39	24,14
		3.583,96	319,24	343,96	530,89	531,08	615,46	781,96	782,15	941,02

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

		1º AÑO	2º AÑO	3º AÑO	4º AÑO	5º AÑO	6º AÑO	7º AÑO	8º AÑO	9-nº AÑO
PRODUCCION (kg/Ha)		0,00	0,00	150,00	200,00	250,00	300,00	350,00	400,00	425,00
PRECIO (€/kg)	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65
INGRESOS (€/Ha)		0,00	0,00	547,50	730,00	912,50	1.095,00	1.277,50	1.460,00	1.551,25
CUOTA RIESGO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INGRESOS CORREGIDOS (€/Ha)		0,00	0,00	547,50	730,00	912,50	1.095,00	1.277,50	1.460,00	1.551,25

CUADRO Nº 5.- FLUJOS DE CAJA (€/Ha)

MARGEN INGRESOS-COSTES		-3.583,96	-319,24	203,54	199,11	381,42	479,55	495,54	677,86	610,23
BENEFICIO EMPRESARIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RENTA DE LA TIERRA		-3.583,96	-319,24	203,54	199,11	381,42	479,55	495,54	677,86	610,23
MINORACION RENTA DE LA TIERRA	0,94	-3.368,92	-300,09	191,33	187,16	358,53	450,77	465,81	637,18	573,62
INCREMENTO RENTA DE LA TIERRA	1,06	-3.798,99	-338,39	215,75	211,05	404,31	508,32	525,27	718,53	646,84

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

TASA DE CAPITALIZACION	0,0197	VARIACION (-)	RESULTADO	VARIACION (+)	
1		-5.375,51	-5.718,63	-6.061,75	
2		-469,59	-499,56	-529,54	
3		293,63	312,37	331,11	
4		281,69	299,67	317,65	
5		529,22	563,00	596,78	
6		652,54	694,20	735,85	
7		661,31	703,52	745,73	
8		887,17	943,80	1.000,42	
9		10.663,60	11.344,25	12.024,91	
VALOR FINAL RENTAS		8.124,06	8.642,62	9.161,18	
VALOR SUELO		12.957,27	13.784,33	14.611,39	

VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		13.393,84	14.248,77	15.103,69	
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	4	17.507,97	18.625,50	19.743,03	
VALOR VUELO AÑO		4.550,71	4.841,18	5.131,65	

VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		11.550,76	12.288,05	13.025,33	
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	8	17.602,20	18.725,74	19.849,29	
VALOR VUELO AÑO		4.644,93	4.941,42	5.237,90	

VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		6.271,17	6.671,46	7.071,75	
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	15	15.826,69	16.836,91	17.847,12	
VALOR VUELO AÑO		2.869,43	3.052,58	3.235,74	

VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		2.983,09	3.173,50	3.363,91	
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	20	14.461,76	15.384,85	16.307,94	
VALOR VUELO AÑO		1.504,49	1.600,52	1.696,55	

DOCUMENTO Nº 2.- PLANOS

PLANO Nº 1.- PLANO DE SITUACIÓN

PLANO Nº 2.- PLANO DE EXPROPIACIONES

DOCUMENTO Nº 3.- PRESUPUESTO DE EXPROPIACIONES

APÉNDICE Nº 1.- CÉDULAS CATASTRALES