



**EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL
ALICANTE**

ÁREA DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS
Departamento de Carreteras

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA LA “MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL EN LA CV-770
EN EL EMBALSE DE AMADORIO”**

Nº expediente:

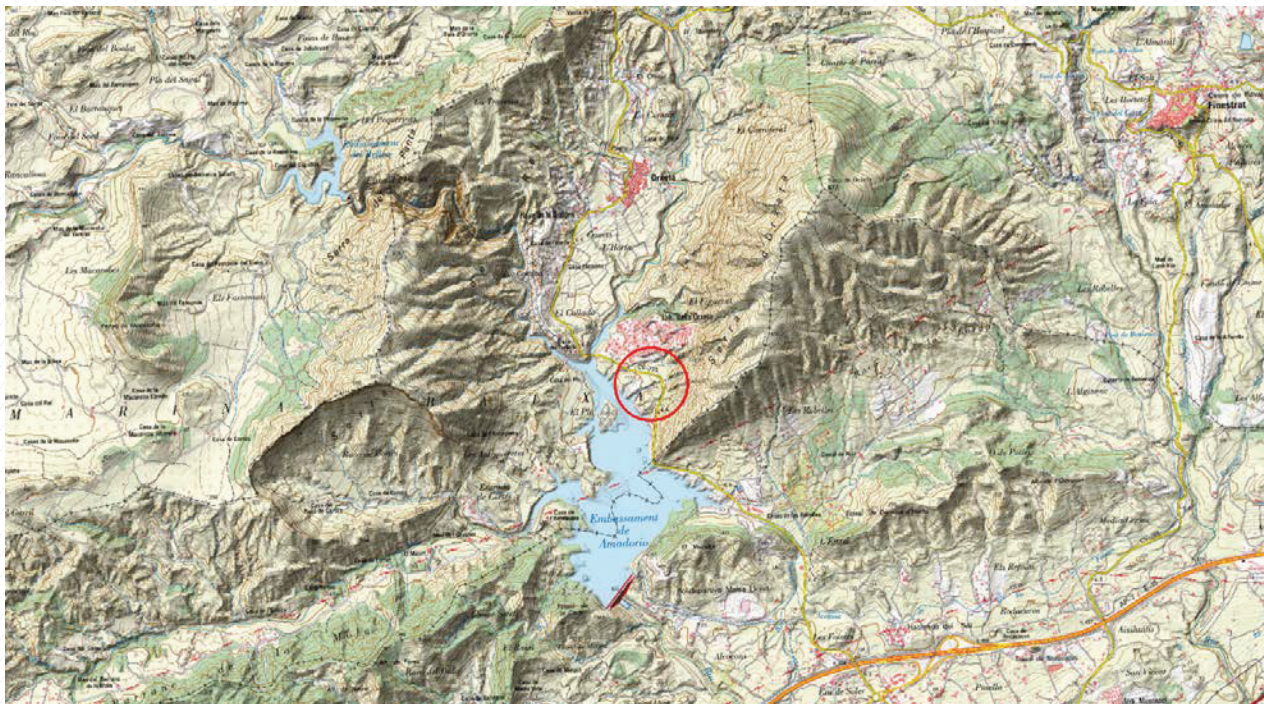
Provincia de: Alicante	Término municipal: Orxeta	Expediente:	Fincas nº: 1
----------------------------------	-------------------------------------	-------------	------------------------

Trámite:

INCOACIÓN DE EXPEDIENTE EXPROPIATORIO POR EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO

Fecha:

Septiembre de 2019



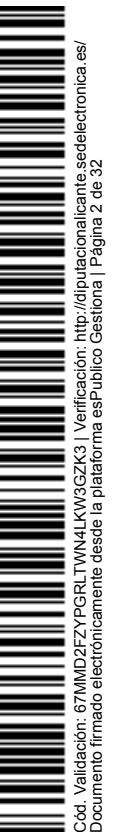
INDICE

CAPITULO N° 1.- MEMORIA

CAPITULO N° 2.- PRESUPUESTO

ANEXO N° 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN

APÉNDICE N° 1.- CÉDULA CATASTRAL



CAPÍTULO 1.- MEMORIA



INDICE

1. INTRODUCCIÓN	5
2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN.....	5
3.- SITUACIÓN DE LAS FINCAS AFECTADAS POR LA EXPROPIACIÓN	5
4.- IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA Y TIPIFICACION DEL ENTORNO	6
4.1. MEDIO FÍSICO	6
4.2. CARACTERIZACIÓN AGRONÓMICA.....	6
4.3. MEDIO SOCIO-ECONÓMICO.....	7
4.4. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	7
4.5. CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS	8
5.- AFECCIONES A SUELO, VUELO Y EDIFICACIONES	9
5.1. AFECCIONES GENERALES.....	9
5.1.1. <i>Expropiación del pleno dominio</i>	9
5.1.2. <i>Ocupación temporal</i>	9
5.1.3. <i>Indemnización por la rápida ocupación</i>	9
5.1.4. <i>Afección por expropiación parcial</i>	9
5.2. AFECCIONES PARTICULARES A LAS FINCAS OBJETO DE EXPROPIACIÓN.....	9
5.2.1. <i>Identificación de las fincas</i>	10
5.2.2. <i>Elementos constructivos a reponer</i>	10
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	15
6.6. PREMIO DE AFECCIÓN	15
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	16
7.2.1. <i>La tasa de capitalización</i>	16
7.2.2. <i>Valoración por capitalización de renta actual</i>	16
7.2.3. <i>Valoración por capitalización de renta potencial</i>	17
7.2.4. <i>Corrección al alza</i>	20
7.2.5. <i>Valor corregido</i>	22
7.3. VALORACIÓN SINTÉTICA.....	22
7.4. INDEMNIZACIONES POR OCUPACIÓN TEMPORAL	23
7.5. INDEMNIZACIONES DE LOS PERJUICIOS POR LA RÁPIDA OCUPACIÓN.....	24
7.6. INDEMNIZACIÓN POR DEPRECIACIÓN DE RESTO DE FINCA.....	24
7.7. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.....	24
8.- PRESUPUESTO.....	25



1. INTRODUCCIÓN

La actuación de referencia se ha planteado con el objeto de mejorar la visibilidad de un tramo de la carretera CV-770, en la margen derecha de la salida del viaducto sobre el embalse de Amadorio, sobre una finca de titularidad privada, siendo necesario tramitar un expediente expropiatorio que posibilite ese objetivo, previo abono de la indemnización compensatoria a su legítimo propietario.

Como medida preliminar para iniciar el expediente expropiatorio el Pleno Provincial debe aprobar tanto necesidad de la ocupación que se propone, como la relación de interesados, bienes y derechos afectados y el presupuesto de expropiaciones que permita practicar la retención de la partida presupuestaria correspondiente.

El presente proyecto de expropiación se apoya en la memoria justificativa de la necesidad de ocupación redactada por los Servicios Técnicos de la Diputación de Alicante y su objeto 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 la pieza separada de justiprecio, todo ello con la finalidad de utilizarlo posteriormente como soporte en la tramitación del correspondiente expediente expropiatorio.

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**, describiendo los datos catastrales y el entorno desde el punto de vista de los parámetros de los que dependerá 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 ejecutadas, caracterizando 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, vuelo e indemnizaciones; en el "**Capítulo nº 2.- Planos**" se incluyen los relativos a la situación de las fincas y los planos de expropiaciones del proyecto con la definición de las afecciones causadas, la identificación catastral de las fincas afectadas y la representación gráfica de sus linderos; 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.

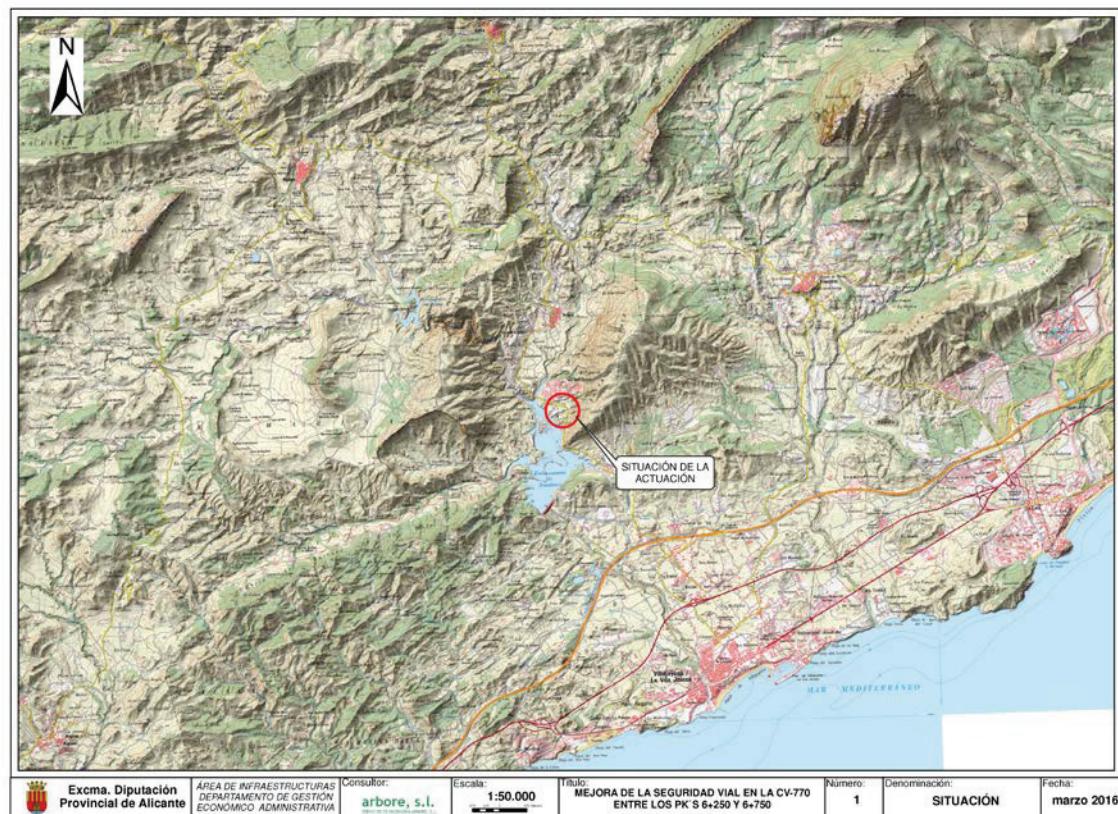
2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN

La **necesidad de ocupación** viene implícita a la aprobación del proyecto al que hace referencia el presente documento por lo que no será necesario ningún trámite adicional. Como quiera que se trata de una ocupación adicional no prevista inicialmente se justifica la misma en el informe del Ingeniero Jefe de Zona que se incorpora como Anexo nº 1.

3.- SITUACIÓN DE LAS FINCAS AFECTADAS POR LA EXPROPIACIÓN

La finca afectada se ubica en el paraje **Collado**, del término municipal de **Orxeta**, colindante con la carretera **CV-770**. 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 encuentra dicha finca.





4.- IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA Y TIPIFICACIÓN DEL ENTORNO

4.1. Medio físico

El entorno de la zona atravesada está caracterizado por un clima de tipo **Mediterráneo marítimo o subtropical** (J. Papadakis), con unos valores medios para sus variables climáticas de: Temperatura media anual: 12 a 18º C; Evotranspiración potencial (ETP) media anual 800 a 1100 mm; Precipitación media anual: 300 a 700 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 hortícolas 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 ARIDISOLS 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 y se manifiesta en forma de pseudomicelio, hasta los potentes petrocálcicos (Km) cuyo espesor puede llegar a los 50 cm, pasando por los cálcicos (K).

La zona se encuadra conformando un relieve ondulado ocupados por cultivos arbóreos de secano y pinar. La altitud es inferior a los **100 m** sobre el nivel del mar.

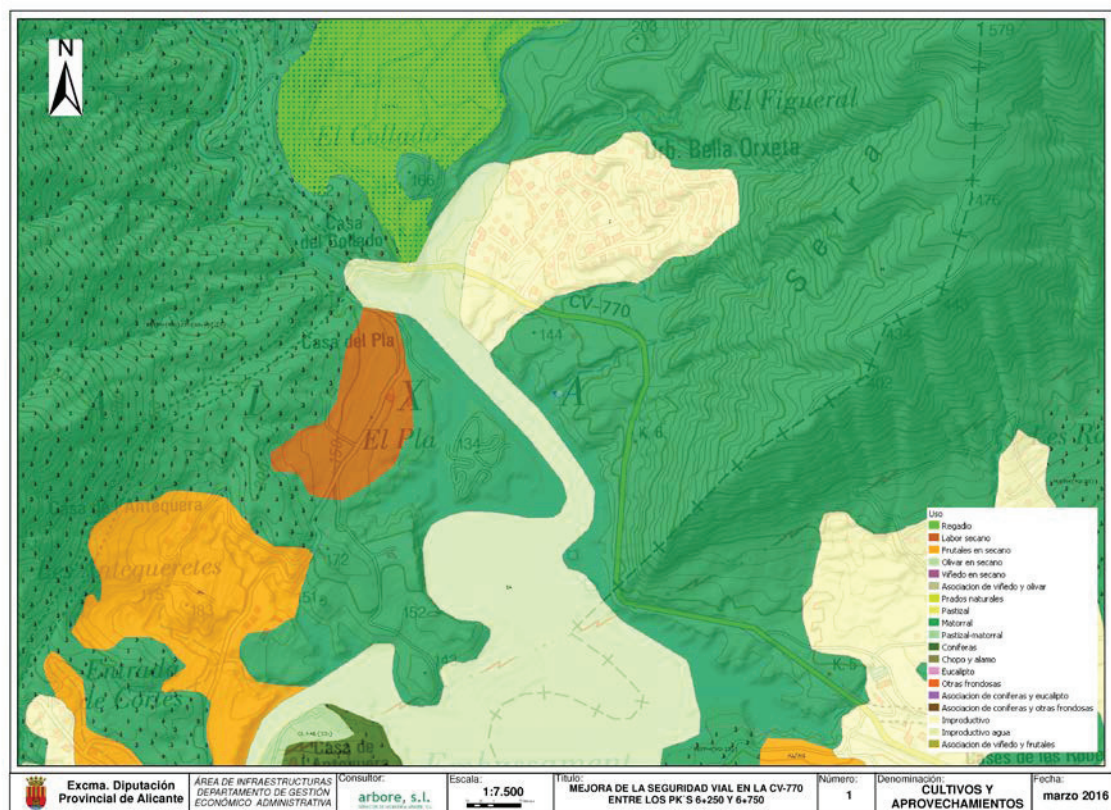
4.2. Caracterización agronómica

Predomina en el entorno el suelo agrícola sobre el forestal. Dentro del suelo agrícola se pueden diferenciar dos zonas: una con cultivos tradicionales de almendros y olivos de secano y otra con cultivos de regadío fundamentalmente cítricos. En el suelo forestal predomina el monte bajo. Dentro del suelo rústico también aparecen numerosas parcelas edificadas en diseminado.

Frutales en secano y olivar: Entre los frutales en secano destaca el almendro, con marco de plantación a 7 x 7 m, rendimientos en torno a 3-4 kg/árbol (700-800 kg/Ha). Los escasos olivos que permanecen en la zona se corresponden con plantaciones antiguas de las variedades locales con destino de la producción a almazara.

Matorral y monte pinar: Debido a la aridez de la zona se reduce a plantas de porte bajo, destacando el esparto, hoy en día sin ningún tipo de aprovechamiento. A señalar la presencia de pino carrasco de repoblación en dos de las fincas afectadas por la expropiación (si bien en una finca edificada).

Ver a continuación **Mapa de cultivos y aprovechamientos** del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.



4.3. Medio socio-económico

La zona pertenece administrativamente al término municipal de **Orxeta**. El nivel de renta en la zona puede considerarse como medio, a destacar la aparición de numerosas edificaciones en diseminado en torno a los núcleos de población y con uso de recreo o segunda residencia.

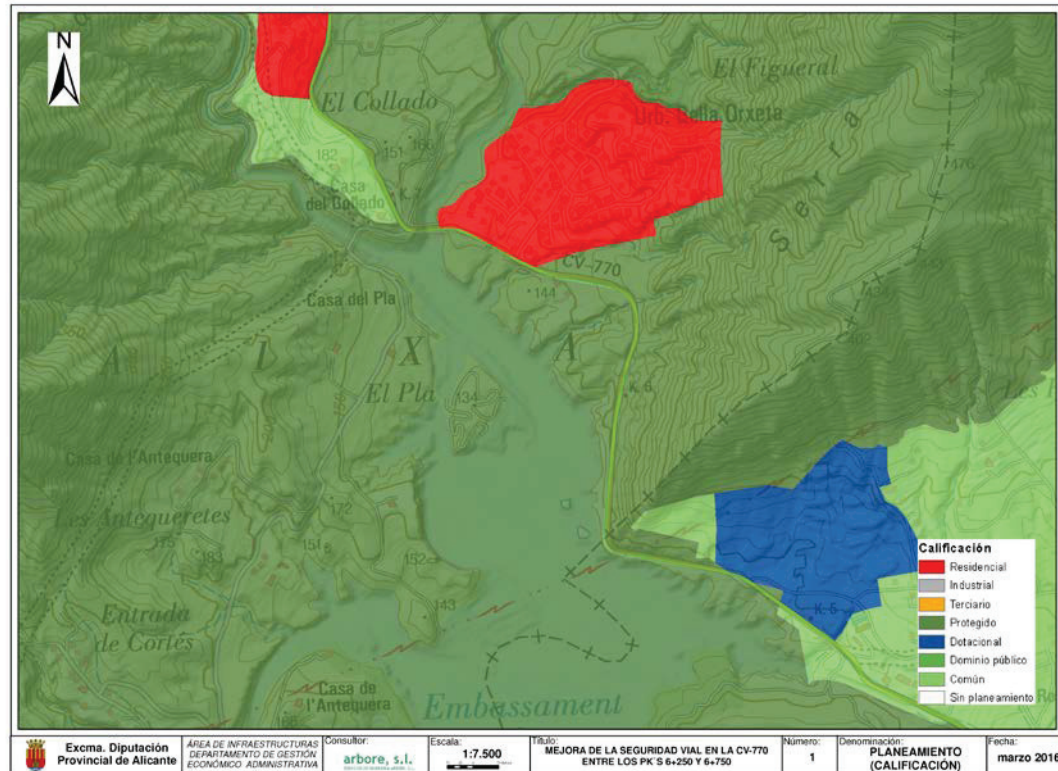
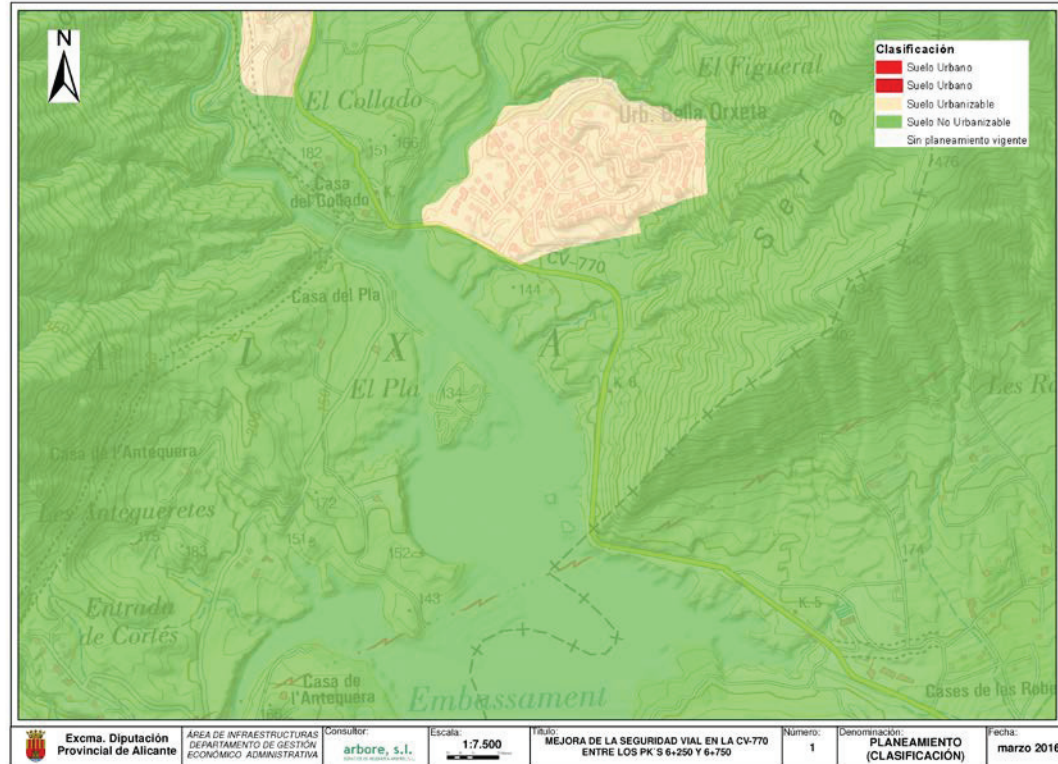
El entorno de la finca a valorar es **rústico o rural** dentro del **Suelo No Urbanizable**. El aprovechamiento fundamental de las explotaciones del entorno de las fincas objeto del presente informe es el de **almendros secano y matorral**.

Los núcleos de aprovisionamiento de mano de obra, materias primas: abonos, semillas, etc., son **Orxeta y Villajoyosa**. La comunicación de las fincas es buena, a través de la propia carretera a la que hacen fachada que conecta de forma directa con la red local y autonómica. El equipamiento de **Villajoyosa** es completo en relación a centros sanitarios, docentes, deportivos, culturales, comerciales, religiosos, etc. Como infraestructuras importantes en la zona hay que destacar la propia carretera CV-770 y la Autopista AP-7.

4.4. Clasificación urbanística

Los terrenos cuya ocupación es objeto de regularización están catalogados como **SUELO NO URBANIZABLE**, según la clasificación establecida por los instrumentos de planeamiento urbanístico vigente.

PROVINCIA	TERMINO MUNICIPAL	PLANEAMIENTO VIGENTE	CLASE DE SUELO	CALIFICACION
Alicante	Orxeta	Normas Subsidiarias 1997	SUELO NO URBANIZABLE	Protegido



4.5. Características Socio-económicas

Desde el punto de vista socio-económico la valoración de las fincas rústicas de la zona de la valoración debe contemplar como parámetros fundamentales: situación respecto de los núcleos de población; **accesibilidad** a la red viaria y a los núcleos de población; **disponibilidad de agua de riego**; **tamaño** de las explotaciones; **infraestructuras**: riego, caminos, etc.; **elementos singulares**: emplazamiento, edificaciones en diseminado, etc.

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. 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 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.

5.1.3. 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.

5.1.4. 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 a escala 1/500** 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 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.

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



Proyecto: "Mejora de la seguridad vial en la CV-770 en el embalse de Amadorio"

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".

5.2.1. Identificación de las fincas

Se acompañan como **Apéndice nº 1** la cédula gráfica y descriptiva expedida por la Dirección General de Catastro de la parcela integrante del cuadro anterior.

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

RELACIÓN DE INTERESADOS, BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Término municipal: Orxeta

FINCA Nº	REFERENCIA CATASTRAL		TITULAR	SITUACIÓN BÁSICA/ CLASIFICACION URBANISTICA	USO/ CULTIVO	SUPERFICIE TOTAL (Has)	SUPERFICIE A EXPROPIAR (m²)
	POL.	PARC.					
1	2	92	MIGUEL-FRANCISCO PICÓ LLINARES C AZAGADOR, 18 - 03579 ORXETA (ALICANTE)	Suelo Rural/S.N.U.	Almendros seco-03	476	476
							476

5.2.2. Elementos constructivos a reponer

Los elementos constructivos vinculados al uso y al cerramiento de las edificaciones se han considerado como objeto de reposición durante la construcción de las obras.

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 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:



Proyecto: "Mejora de la seguridad vial en la CV-770 en el embalse de Amadorio"

"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.

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.



Proyecto: "Mejora de la seguridad vial en la CV-770 en el embalse de Amadorio"

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 (aparcero, 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:

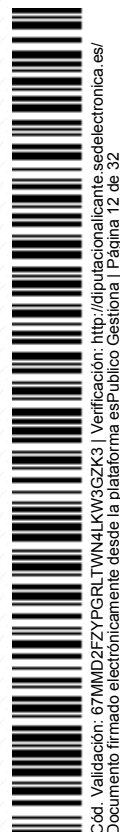
a. Con carácter general, para la capitalización de la *renta de la explotación* se utilizará la siguiente expresión:

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

Donde:

- *V* = Valor de capitalización, en euros.
- *R₁, R₂, ... 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:

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

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 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:

- 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.

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 .



Proyecto: "Mejora de la seguridad vial en la CV-770 en el embalse de Amadorio"

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.

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 agrícola 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 y 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 **olivar y almendros de secano**, en marco de plantación a 2,5 x 1,5 m. Por tanto, se considera **el valor del suelo por la aptitud de la zona para este tipo de plantaciones**, 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 el **suelo forestal de matorral** con pies de olivos o almendros en diseminados se valora por potencialidad en la tesis de una superficie útil del 50 % y unos costes de transformación de un 15 % del valor final, por lo que se considera un valor de un 35 % respecto del valor del suelo agrícola de olivar.

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

Proyecto: "Mejora de la seguridad vial en la CV-770 en el embalse de Amadorio"

tenido acceso sobre transacciones y ofertas de venta y sobre 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

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

	Importes negociados Conjunto del mercado								Tipos de interés										
									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 veinte años	A tres años	A cinco años	A diez años	A quince años	A veinte 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	657 055	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	407 872	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	3,32	
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	82 859	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	118 905	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 seco 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
C. VALENCIANA	55	54	54	54	54	58

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 el secano en la Comunidad Valenciana y el año 2014 se fija en **58.-€/Ha. y año 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:

$$Vs = 54.-€/Ha-año / 0,0273 = 1.978,02.-€/Ha, \text{ equivalentes a } 0,19.-€/m2.$$

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 **olivar de secano y suelo forestal de matorral**.

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 los cuadros anexos "**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:

- Las compras a terceros de materias primas destinadas a la actividad productiva de la explotación.
- Los pagos por servicios prestados por terceros necesarios para el desarrollo de la actividad productiva de la explotación.
- 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.
- 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.
- 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.
- Impuestos de distinta naturaleza y ámbito fijados sobre la explotación en su conjunto o sobre alguno de sus elementos.

Proyecto: "Mejora de la seguridad vial en la CV-770 en el embalse de Amadorio"

- 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 **636,15.-€/Ha para el olivar seco**.

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 **0,56.-€/Kg de aceituna para almazara**.

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 algo superiores respecto de los que aparecen en dicha publicación. Se ha tomado como rendimientos una producción media para el periodo de plena producción de **1.800.-kg/Ha para el olivo seco** y una producción media a lo largo de la vida de la plantación de **1.665.-kg/Ha para el olivar seco** y de **26.000.-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.

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 **1.230,00.-€/Ha para el olivar 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 **600,00.-€/Ha para el olivar 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

Por otra parte, 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
Olivar	0,43

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

$$r2 \text{ Olivar} = 2,73 \% * 0,43 = 1,1739 \%$$



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 **viñedo de secano y regadío para transformación**.

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:

$$VF = (I-C) * (1+i)^0 + \dots + (I-C)^{n-1}, \quad \text{en dónde}$$

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

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:

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

$$VS = \frac{VF}{(1+i)^n - 1} \quad \text{en dónde:}$$

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)							
TASA DE CAPITALIZACION		0,011739					
OLIVAR SECANO							
VALOR SUELO (€/Ha)	AÑO	VALOR SUELO Y VUELO (€/Ha)	VALOR VUELO (€/Ha)	VALOR SUELO (€/m2)	AÑO	VALOR SUELO Y VUELO (€/m2)	VALOR VUELO (€/m2)
21.521,44	15	26.533,06	5.011,62	2,15	15	2,65	0,50
	20	23.290,35	1.768,91		20	2,33	0,18



En el Anexo nº 1 se acompaña la valoración analítica en la que resulta un valor $V_s = 1,64.-\text{€/m}^2$ para el cultivo almendros de seco. El valor obtenido representa la potencialidad o fuerza virtual del terreno de seco por su aptitud para olivar y almendros en la hipótesis de que dicha plantación se vaya renovando cada n años a perpetuidad. En el caso del matorral se descuenta la superficie no aprovechable y los gastos de transformación.

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 el precios de suelo

CUADRO RESUMEN DE VALORACIONES ANALITICAS

APROVECHAMIENTO	PRECIO UNITARIO (€/m ²)		PROPUESTA (€/m ²)
	CAPITALIZACION RENTA ACTUAL (CANON DE ARRENDAMIENTO)	CAPITALIZACION DE RENTAS AGRICOLAS POTENCIALES	
Terreno labor seco	0,19	2,15	2,15

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, con la precisión de que en la fecha de la ocupación material estaba ya vigente, por lo que el desarrollo metodológico es perfectamente aplicable.

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.



Proyecto: "Mejora de la seguridad vial en la CV-770 en el embalse de Amadorio"



POBLACIÓN	Nº HABIT.
Alicante/Alacant	334.418
Benidorm	71.198
Alcoy/Alcoi	61.417
San Vicente Raspeig	54.088
Villajoyosa	34.344
Campello (el)	26.941
Altea	24.006
Ibi	23.861
Mutxamel	23.066
Sant Joan d'Alacant	22.138
L'Alfás del Pi	21.332
La Nucia	18.225
Cocentaina	11.534
Pego	11.208
Castalla	10.513
Muro de Alcoy	8.961
Callosa d'En Sarriá	7.888
Onil	7.723
Jijona/Xixona	7.407
Banyeres de Mariola	7.229
Finestrat	6.386
Albaida	6.335
Agost	4.818
Bocairent	4.509
Villalonga	4.331
Polop	4.294
Xaló	3.269
Busot	3.257
Orba	2.629
Agullent	2.463
Castelló de Rugat	2.423
Beniarbeig	1.888
Tibi	1.745
Alcalalí	1.524

POBLACIÓN	Nº HABIT.
Beniarrús	1.317
Relleu	1.279
Benidoleig	1.261
Atzeneta d'Albaida	1.260
Parcent	1.085
Aigües	1.084
La Vall de Laguar	981
Orxeta	875
Planes	850
Benilloba	821
Tárbena	801
Torremanzanas	788
Brígida	728
Sanet y Negrals	727
El Ráfol d'Almúnia	726
Lorcha/L'Orxa	715
Adsubia	695
Vall de Gallinera	662
Montitxelvo	656
Sella	649
Murla	629
Agres	599
El Palomar	585
Benigembla	580
Benimantell	514
L'Alqueria d'Asnar	494
Castell de Castells	493
Otos	491
Salem	472
Sagra	465
Ráfol de Salem	444
Gaianes	443
Bolulla	423
Alfafara	419

POBLACIÓN	Nº HABIT.
Benimarfull	414
Benimeli	413
Tormos	380
Benissoda	378
Terrateig	335
Penáguila	324
Confrides	276
Beniatjar	273
La Vall d'Ebo	272
Gorga	256
El Castell Guadalest	246
Beniardá	230
Alcocer de Planes	230
Millena	209
Alcoleja	201
Benifato	199
Rugat	190
La Vall d'Alcal	185
Aielo de Rugat	183
Benasau	171
Balones	156
Almudaina	132
Benimassot	129
Quatretondeta	122
Benifallim	114
Facheca	107
Benillup	98
Carrícola	93
Tollos	57
Famorca	38



Proyecto: "Mejora de la seguridad vial en la CV-770 en el embalse de Amadorio"

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

$P_1= 34.344$; $P_2= 845.572$; Coeficiente u_1 de distancia a núcleos de población: **1,31**.

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 Alicante, situada a una distancia inferior a **30,0 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: **1,3**

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:

$$FI = u_1 \cdot u_2 \cdot u_3 \text{ (máximo 2,0)} = 1,31 \cdot 1,30 \cdot 1,00, \text{ por lo que se adopta coeficiente} \\ FI = 1,70$$

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)
Tierra campá secano	2,15	1,70	0,00	3,66
Almendros secano	2,15	1,70	0,50-0,18	4,16-3,84

7.3. Valoración sintética

Como se ha reflejado en la introducción, hemos considerado oportuno la recopilación de los datos sobre valores conocidos de fincas que guardan analogía con la zona, y para ello se han consultado expedientes resueltos por el Jurado



Proyecto: "Mejora de la seguridad vial en la CV-770 en el embalse de Amadorio"

de Expropiación Forzosa de Alicante en relación con otros terrenos expropiados recientemente y que pudieran guardar un **cierto grado de analogía** con el que es objeto de expropiación (Valoración sintética).

En términos generales, el valor de comparación se basa en tipificar y clasificar las fincas a valorar respecto de los factores que intervienen en el mercado de fincas de naturaleza rústica: a) clase agrológica, b) extensión (comparada con la normal en la zona); c) situación: distancia y/o acceso a núcleos de población y calidad de las vías de comunicación; y d) mejoras existentes: riego, plantaciones, etc., y a continuación realizar una estimación del valor de mercado por comparación con fincas análogas de valor conocido, asignándose a continuación un valor que se corrige posteriormente para cada caso concreto en función del grado de homogeneidad.

El principal inconveniente de este método de valoración en zonas como la que es objeto del presente dictamen es el de la poca disponibilidad de datos sobre transacciones y, sobre todo, de transacciones que puedan considerarse relativamente análogas con la finca que se valora. Ello viene motivado por diversas razones:

1. En primer lugar, **las transacciones de fincas rústicas no suelen caracterizarse por su homogeneidad**, esto es, las fincas rústicas de un mismo término municipal, incluso dentro de un mismo paraje, son diferentes respecto de multitud de variables, entre ellas las que condicionan su valoración. En este caso particular, la comarca "si" presenta una homogeneidad apreciable en cuanto a la naturaleza de regadío y a los usos o aprovechamientos, no tanto en relación a los otros parámetros: extensión, situación y accesibilidad.
2. En segundo lugar, se trata de una zona en la que **las transacciones son poco frecuentes** si se buscan transacciones de fincas realmente homogéneas, circunstancia que es un rasgo común en zonas similares.
3. En tercer lugar, se trata además de transacciones **poco transparentes** no solamente en esta zona sino en la mayor parte del territorio. Solamente existe cierta transparencia en las zonas en las que las transacciones son frecuentes y el valor de mercado se encuadra en una horquilla más o menos conocida.
4. Por último, **la concurrencia de compradores en el mercado es escasa** dado que a grandes rasgos, se puede decir que para ese tipo de fincas no hay demanda estructural, sino que ésta aparece de forma coyuntural en operaciones aisladas.

Estos condicionantes se traducen en la **inexistencia de un sistema real de mercado**, y debido a ello el hecho de que los precios no se fijen de forma automática en función de la productividad agrícola, sino que intervengan otros factores, principalmente de **situación y accesibilidad**.

Datos procedentes de Resoluciones del Jurado Provincial de Expropiaciones de Alicante relativos a expediente de expropiaciones de la Diputación Provincial de Alicante

Proyecto	Término municipal	Distancia (km)	Naturaleza/Aprovechamiento	Año	Precio unitario (€/m2)
Valoraciones fundamentadas en la Ley 6/98 de Régimen de Suelo y Valoraciones					
CV-758	Finestrat	10,0	Labor regadío	2007	9,14-11,40
			Cítricos regadío	2007	14,61-15,16
			Labor seco	2007	4,53-4,62
			Olivos seco	2007	6,89
CV-780	Jijona		Almendros seco	2007	4,63
			Almendros seco	2011	3,79
CV-770	Sella		Almendros seco	2007	3,75
CV-728	Rafol de Almunia	10 km	Regadío	2014	13,50
			Cítricos regadío	2014	15,30
CV-901	Daya Nueva	-	Cítricos regadío	2012	21,35
CV-729	Sanet y Negrals	7 km	Regadío	2011	12,35
			Cítricos regadío	2011	17,50

7.4. Indemnizaciones por ocupación temporal

Además de la indemnización del 10 % del valor de suelo que cubre sobradamente los rendimientos no obtenidos durante el periodo de ejecución de las obras, en aquellos aprovechamientos que tengan plantaciones arbóreas debe indemnizarse el vuelo de la plantación y la cosecha perdida.



7.5. 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.

7.6. 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.

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

En este caso se considera que todos los elementos serán repuestos a cargo de conservación.



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 AFECTADA (m²)		PRECIO UNITARIO (€/m2)	IMPORTE (€)
			EXPROPIACIÓN	OCUPACIÓN TEMPORAL		
1	Suelo Rural/S.N.U.	Almendros seco-03	476	0	4,00	1.904,00
Total:						1.904,00

Asciende el presupuesto de expropiaciones de la actuación para la "Mejora de la seguridad vial en la CV-770 en el embalse de Amadorio" a la cantidad de MIL NOVECIENTOS CUATRO EUROS (1.904,00-€).

Alicante, a

El Autor del Proyecto

42791536J

EMILIO GOY

(R:

B82706607)

Fdo.: Emilio Goy Salazar

Ingeniero Agrónomo

VºBº

El Ingeniero Jefe de Área

Fdo.- Antonio Medina García

Firmado digitalmente por 42791536J
EMILIO GOY (R: B82706607)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Ref/AEAT/AEAT0423/PUESTO
1/37280/11042018122054,
serialNumber=iD.CES-42791536J,
givenName=EMILIO, sn=GOY SALAZAR,
cn=42791536J EMILIO GOY (R:
B82706607), 2.5.4.97=VATES-B82706607,
o=SERVICIOS DE INGENIERIA ARBORE, SL,
c=ES
Fecha: 2019.09.11 12:27:41 +02'00'



Proyecto: "Mejora de la seguridad vial en la CV-770 en el embalse de Amadorio"

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+SUBSOLADOR (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	0,00	4,80	0,00	0,00	4,80	0,00
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+SUBSOLADOR (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	1,00	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	0,00
ESTERCOLAR (hora)	6,00	86,40	0,00	0,00	28,80	0,00	0,00	28,80	0,00	9,50
MARQUEO (hora)	12,00	230,40	0,00	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	0,00
LABOREO (hora)	6,00	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	6,00
TRATAMIENTOS (hora)	6,00	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	36,00	48,00
RECOLECCION (hora)	9,00	0,00	0,00	0,00	27,00	36,00	45,00	54,00	63,00	90,00
TRANSPORTE (hora)	6,00	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	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	48,00	72,00	72,00	96,00	120,00	144,00	144,00	144,00
TRATAMIENTOS (HA)	70,00	0,00	70,00	70,00	70,00	140,00	140,00	140,00	210,00	210,00
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	24,00	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



Proyecto: "Mejora de la seguridad vial en la CV-770 en el embalse de Amadorio"

		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	300,00	500,00	800,00	1.100,00	1.250,00	1.300,00
PRECIO (€/kg)	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
INGRESOS (€/Ha)		0,00	0,00	180,00	360,00	600,00	960,00	1.320,00	1.500,00	1.560,00
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	180,00	360,00	600,00	960,00	1.320,00	1.500,00	1.560,00

CUADRO Nº 5.- FLUJOS DE CAJA (€/Ha)

MARGEN INGRESOS-COSTES		-3.583,96	-319,24	-163,96	-170,89	68,92	344,55	538,04	717,86	618,98
BENEFICIO EMPRESARIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MARGEN NETO		-3.583,96	-319,24	-163,96	-170,89	68,92	344,55	538,04	717,86	618,98
MINORACION RENTA DE LA TIERRA	0,94	-3.368,92	-300,09	-154,12	-160,64	64,78	323,87	505,76	674,78	581,84
INCREMENTO RENTA DE LA TIERRA	1,06	-3.798,99	-338,39	-173,80	-181,15	73,06	365,22	570,32	760,93	656,12

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

TASA DE CAPITALIZACION	0,0117	VARIACION (-)	RESULTADO	VARIACION (+)	
1		-4.457,94	-4.742,49	-5.027,04	
2		-392,48	-417,53	-442,59	
3		-199,24	-211,96	-224,67	
4		-205,25	-218,35	-231,46	
5		81,82	87,04	92,26	
6		404,27	430,08	455,88	
7		623,99	663,82	703,65	
8		822,87	875,39	927,91	
9		10.175,73	10.825,25	11.474,76	
VALOR FINAL RENTAS		6.853,76	7.291,24	7.728,71	
VALOR SUELO		20.230,15	21.521,44	22.812,73	

VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		12.108,68	12.881,57	13.654,47	
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	4	25.309,64	26.925,15	28.540,66	
VALOR VUELO AÑO		5.079,49	5.403,71	5.727,93	

VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		10.998,60	11.700,64	12.402,68	
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	8	25.608,86	27.243,47	28.878,08	
VALOR VUELO AÑO		5.378,71	5.722,03	6.065,35	

VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		9.482,58	10.087,85	10.693,12	
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	10	24.941,08	26.533,06	28.125,04	
VALOR VUELO AÑO		4.710,92	5.011,62	5.312,32	

VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		2.978,31	3.168,41	3.358,52	
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	20	21.892,93	23.290,35	24.687,78	
VALOR VUELO AÑO		1.662,78	1.768,91	1.875,05	



DOCUMENTO Nº 2.- PRESUPUESTO



Cód. Validación: 67MMD2FZYPGRLTWN4LKW3SZK3 | Verificación: <http://diputacion.alicante.selectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 32

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL EN LA CV-770 EN EL EMBALSE DE AMADORIC

Termino Municipal: ORXETA

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
1			

SUELO	MA €/m²	IRO €/m²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio			1.904,00	0,00	1.904,00
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			1.904,00	0,00	1.904,00
476,00 m2 Almendros secoano	4,00	0,00	1.904,00	0,00	1.904,00
Totales SUELO...			1.904,00	0,00	1.904,00
Total GENERAL....			1.904,00	0,00	1.904,00



ANEXO Nº 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN



APÉNDICE Nº 1.- CÉDULAS CATASTRALES





CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
03098A002000920000QJ

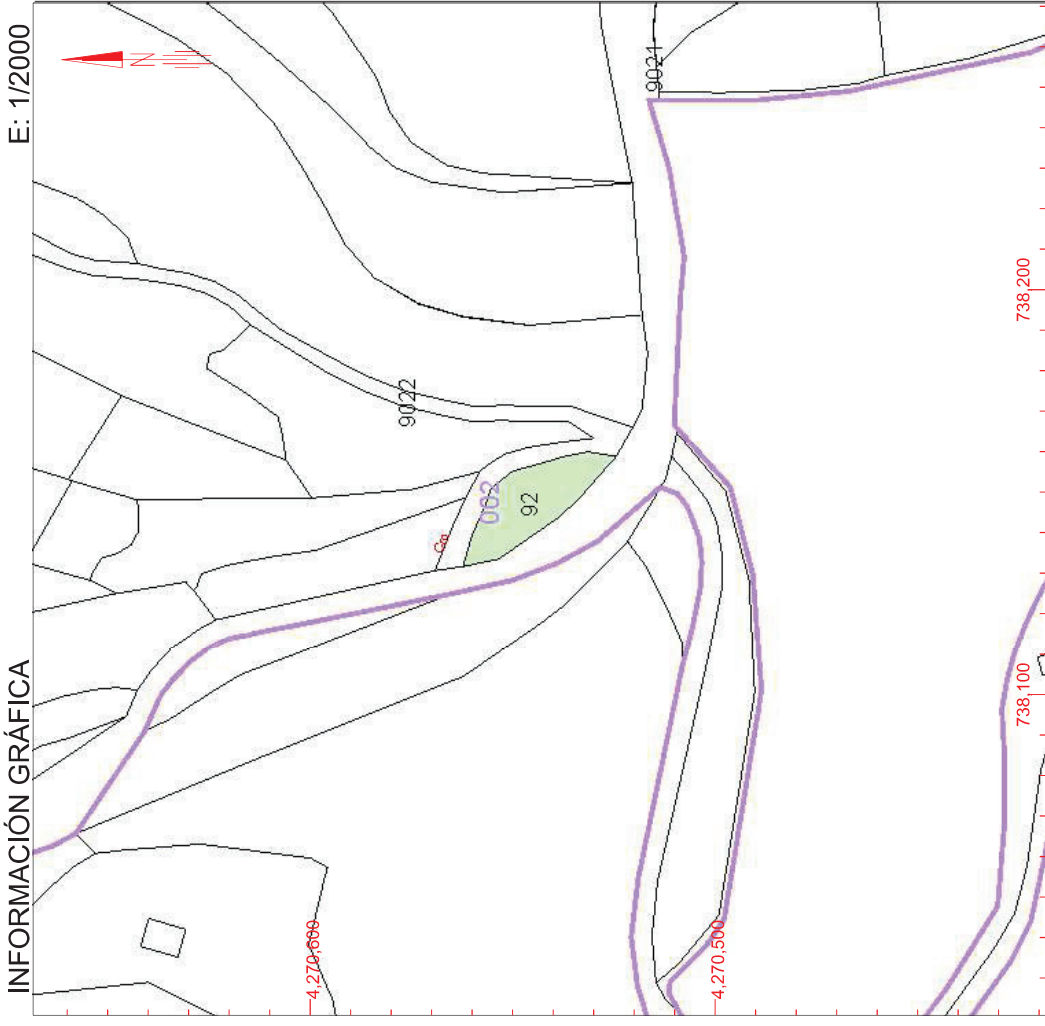
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	Polígono 2 Parcela 92		
	COLLADO, ORXETA [ALICANTE]		
USO PRINCIPAL	Agrario [Almendo secano 03]	AÑO CONSTRUCCIÓN	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	-

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	Polígono 2 Parcela 92		
	COLLADO, ORXETA [ALICANTE]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	476
		TIPO DE FINCA	-

INFORMACIÓN GRÁFICA



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

- 738,200 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes , 30 de Julio de 2019

