



DIPUTACIÓN
DE ALICANTE

ÁREA DE DE INFRAESTRUCTURAS
Departamento de Carreteras
C/ Tucumán, 8 – 03005 Alicante
Teléfono 96 5988900

CV-780

SEPARATA DE VALORACIÓN DE EXPROPIACIONES DEL PROYECTO: “GLORIETA EN EL P.K. 13+000 DE LA CV-780. ACCESO A TORREMANZANAS”

Nº expediente:

Provincia de: Alicante	Término municipal: Torremanzanas	Expediente: 2.000 m2	Presupuesto de expropiaciones: 15.369,44.-€	Fincas nº: 7
----------------------------------	--	--------------------------------	--	------------------------

Trámite:

INCOACIÓN DE EXPEDIENTE EXPROPIATORIO POR EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO

Fecha:

Marzo de 2022



(1 de 3)

Identificador electrónico:
HASH:

ANTONIO MEDINA GARCÍA (2 de 3)
DIRECTOR DE ÁREA
Identificador electrónico:
HASH:



MISUEL CARDONA IVARS (3 de 3)
JEFE DE ZONA
Identificador electrónico:
HASH:



INDICE

CAPITULO Nº 1.- MEMORIA

CAPITULO Nº 2.- PLANOS

CAPITULO Nº 3.- PRESUPUESTO

ANEXO Nº 1.- COMPROBACIÓN DE AFECCIONES

ANEXO Nº 2.- VALORACIÓN ANALÍTICA

APÉNDICE Nº 1.- CÉDULAS CATASTRALES

Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas"

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	8
4.5. CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS	9
4.6. CARACTERIZACIÓN GENERAL.....	9
5.- AFECCIONES A SUELO, VUELO Y EDIFICACIONES	9
5.1. AFECCIONES GENERALES.....	9
5.1.1. Expropiación del pleno dominio	9
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
5.2.1. Identificación de las fincas	10
5.2.2. Elementos constructivos	11
6.- CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN.....	13
6.1. NORMATIVA GENERAL.....	13
6.2. MOMENTO DE LA TASACIÓN.....	13
6.3. CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO	13
6.4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.....	17
6.5. INDEMNIZACIONES POR LA RÁPIDA OCUPACIÓN	17
6.6. PREMIO DE AFECCIÓN	17
7. JUSTIFICACIÓN DEL CUADRO DE PRECIOS DEL SUELO, VUELO Y EDIFICACIONES	18
7.1. CONSIDERACIONES GENERALES	18
7.2. VALORACIÓN POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS DERIVADAS DE LA EXPLOTACIÓN	18
7.2.1. La tasa de capitalización	18
7.2.2. Valoración por capitalización de renta actual	19
7.2.3. Valoración por capitalización de renta potencial.....	19
7.2.4. Corrección al alza	22
7.2.5. Valor corregido	25
7.3. VALORACIÓN SINTÉTICA.....	25
7.4. INDEMNIZACIONES DE LOS PERJUICIOS POR LA RÁPIDA OCUPACIÓN.....	26
7.5. INDEMNIZACIÓN POR DEPRECIACIÓN DE RESTO DE FINCA.....	27
7. 6. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES	27
8.- PRESUPUESTO.....	29

1. INTRODUCCIÓN

El proyecto de referencia describe y valora las obras necesarias para la construcción de una glorieta en la carretera CV-780, con la finalidad de mejorar la seguridad vial en la intersección con el vial de acceso al casco urbano de Torremanzanas, siendo necesario para ello la ocupación de terrenos de titularidad privada.

Para iniciar la licitación de las obras debe certificarse la disponibilidad de los terrenos necesarios para su ejecución y se hace necesario la adquisición de dichos terrenos mediante un expediente de expropiación forzosa, abonando las indemnizaciones compensatorias a los legítimos propietarios de los mismos.

Como medida preliminar para iniciar el expediente expropiatorio debe aprobarse el proyecto básico por el órgano delegado de esa competencia –aprobación que conllevará implícita la necesidad de ocupación-, para posteriormente ratificarse por el pleno provincial tanto la relación de interesados, bienes y derechos afectados como la valoración de expropiaciones que permita practicar la retención de la correspondiente partida presupuestaria.

El objeto del presente proyecto de expropiación –que se apoya en el Anejo de Expropiaciones del mencionado proyecto de construcción de la glorieta- es el de 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 como soporte en la posterior tramitación del 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, suelo 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 definitiva del proyecto al que hace referencia el presente documento por lo que no será necesario ningún trámite adicional.

3.- SITUACIÓN DE LAS FINCAS AFECTADAS POR LA EXPROPIACIÓN

Las fincas afectadas se ubican en el término municipal de **Torremanzanas**, colindantes con la carretera **CV-780** en el punto de intersección con el nuevo vial de acceso al casco urbano. 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 fincas.



4.- IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA Y TIPIFICACION DEL ENTORNO

4.1. MEDIO FÍSICO

El entorno de la zona atravesada está caracterizado por un clima de tipo **Mediterráneo continental** (J. Papadakis) con unos valores medios para sus variables climáticas de: Temperatura media anual: 11 a 13º C; Evotranspiración potencial (ETP) media anual 700 a 800 mm; Precipitación media anual: 400 a 600 mm

Los rasgos más destacables son: La necesidad de aporte hídrico durante el verano para cultivos como frutales, hortalizas, etc., la incidencia de heladas (5 meses al año) limita la las plantaciones de horticolas al aire libre, si bién posibilita todos los cultivos propios de climas más templados.

Particularizando para la zona estudiada se presentan los siguientes tipos: Tipo de invierno: Av (avena cálida); Tipo de verano O (oryza). La combinación de los tipos de invierno y verano definen un régimen térmico CO/Co (Continental cálido/semicálido). 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 epipedión 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 **890 m** sobre el nivel del mar.

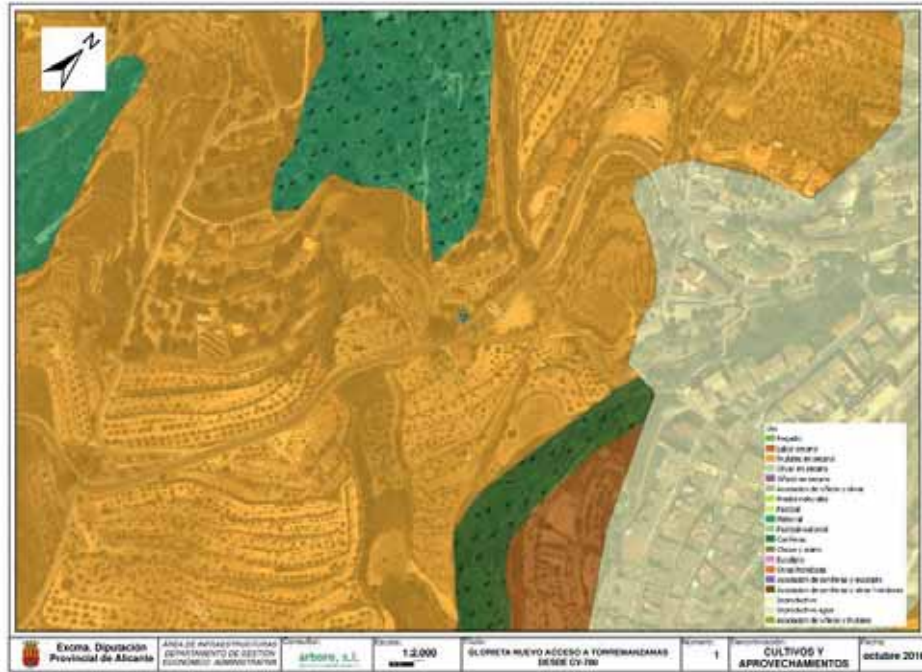
4.2. CARACTERIZACIÓN AGRONÓMICA

Predomina en el entorno el suelo agrícola sobre el forestal. Dentro del suelo agrícola aparecen los cultivos tradicionales de almendros y olivos de secano y el suelo forestal los pinares y monte bajo o matorral. Es destacable la presencia de numerosas parcelas edificadas en diseminado dentro del suelo de naturaleza rústica.

Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas"

Frutales en seco y olivar: Entre los frutales en seco 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.

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 **Torremanzanas**. 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 **olivos y almendros de secano**.

El núcleo de aprovisionamiento de mano de obra, materias primas: abonos, semillas, etc. es **Torremanzanas**. La comunicación de las fincas es buena, a través de la propia carretera CV-780, a través de la que se conecta de forma directa con la red local, provincial y autonómica. El núcleo urbano de **Torremanzanas** cuenta con equipamiento básico en relación a los centros sanitarios, docentes, deportivos, culturales, comerciales, religiosos, etc. Como infraestructuras importantes en la zona hay que destacar la propia carretera CV-780.

Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas"

4.4. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

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

PROVINCIA	TERMINO MUNICIPAL	PLANEAMIENTO VIGENTE	CLASE DE SUELO	CALIFICACION
Alicante	Torremanzanas	Normas Subsidiarias 2011	Suelo No Urbanizable	PROTEGIDO COMÚN





GOBIERNO DE MADRID

MINISTERIO DE HACIENDA Y TURISMO PÚBLICO

SECRETARÍA DE ESTADO DE FISCALÍA

INSTRUMENTOS PÚBLICOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

DOCUMENTO DE CONFORMIDAD CON LA RECTIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA CATASTRAL

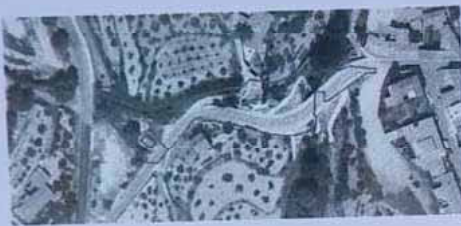
El Informe de Validación Gráfica (IVG) con Código Seguro de Verificación (CSV) [redacted] refleja las parcelas afectadas por la rectificación de la representación gráfica catastral para adaptarla a la realidad, promovida por D. [redacted] titular de la parcela de referencia catastral [redacted].

Dicha rectificación se puede ver en el siguiente croquis:

SITUACIÓN ACTUAL



SITUACIÓN PROPUESTA



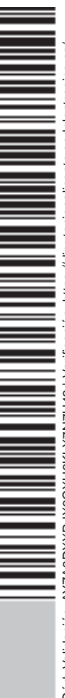
Esta información se puede ver con más detalle visualizando el IVG en el Sede Electrónica del Catastro mediante su CSV

El titular catastral de la parcela de referencia catastral [redacted], presta su conformidad con la mencionada rectificación contenida en dicho Informe de Validación Gráfica

NOMBRE, APELLIDOS, DNI Y FIRMA DEL TITULAR/TITULARES



Código de Verificación: <https://tramitecatastro.sedelectronica.es/>



Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas"

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".

No obstante, a los efectos de dar cumplimiento al Reglamento de Expropiación Forzosa. Artículo 16.3. "Cuando la ejecución de la obra o servicio requiera la comprobación previa de los bienes que hayan de resultar afectados por la ocupación, la relación se formulará una vez realizadas las operaciones que permitan la individualización concreta de las cosas o derechos necesarios, así como la de sus titulares, según lo dispuesto en el párrafo anterior", y a fin de conocer "in situ" el alcance de las afecciones a cada una de las parcelas incluidas en la relación de bienes y derechos afectados del proyecto, se ha practicado un reconocimiento del terreno, que se incluye como **Anexo nº 1.- Comprobación de las afecciones**, en el que se ha puesto de manifiesto lo siguiente: que la afección a la finca nº 1 se corresponde realmente con terreno de dominio público; que no es necesario demoler totalmente la edificación existente en la finca nº 6, sino que puede ser objeto de una remodelación; finalmente, aparece una finca nueva (finca nº 7) como resultado de una reparcelación catastral realizada recientemente.

5.2.1. IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS



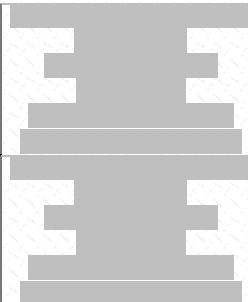


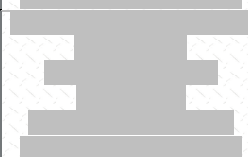
Como resultado de las comprobaciones realizadas procede rectificar la relación de bienes y derechos afectados del proyecto, así como de la colección de los planos de expropiaciones del proyecto, para adaptarlos a la situación real existente.

RELACIÓN DE INTERESADOS, BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Término municipal: Torremanzanas

FINCA Nº	REFERENCIA CATASTRAL		TITULAR	SITUACIÓN BÁSICA/ CLASIFICACION URBANISTICA	USO/ CULTIVO	SUPERFICIE TOTAL (m²)	SUPERFICIE A OCUPAR (m²)
	POL.	PARC..					
1	■	■	NIF [REDACTED]	Suelo Rural/S.N.U.	Matorral	2.028	NO AFECTADA
2	■	■	NIF [REDACTED]	Suelo Rural/S.N.U.	Almendros seco (cerramiento a reponer)	4.997	132
3	■	■	[REDACTED]	Suelo Rural/S.N.U.	Olivos seco	1.300	1.300
4	■	■	AYUNTAMIENTO DE TORREMANZANAS CIF B0313200H AV DE ESPAÑA, 3 – 0318 TORREMANZANAS (ALICANTE)	Suelo Rural/S.N.U.	Pastos	2.429	275
5	■	■	[REDACTED]	Suelo Rural/S.N.U.	Almendros seco	2.379	192

Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas"

6				Suelo Rural/S.N.U.	Pastos Edificación rural (remodelación)	154	34
7				Suelo Rural/S.N.U.	Pastos	722	38

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.

5.2.2. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

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.

En la finca nº 1, con uso catastral agrario y aprovechamiento de matorral se afecta un pino de gran porte en la fachada con la carretera, que debe ser talado por su proximidad a la nueva plataforma proyectada. No obstante, se advierte que el terreno cuya ocupación será necesaria se corresponde con la zona de dominio público de la carretera por lo que no es necesario incluir esta finca en la relación de bienes y derechos afectados.



En la finca nº 2 se afecta la valla de cerramiento en la fachada de la parcela con la carretera de acceso al núcleo urbano. Se trata de un murete de bloque hueco de hormigón de altura media 0,80 m, apoyado sobre muro de mampostería recibida con mortero de cemento, de altura variable, y lleva instalada una tela de mallazo de acero trenzado a simple torsión de altura 1,5 m apoyada en tubos de acero galvanizado ubicados cada 2,5 m. Todo ello construido en dos tramos de longitudes 37,0 y 16,0 m respectivamente, separados por la puerta de acceso a la parcela, de dos hojas abatibles, de dimensiones 2 x 2,00 x 1,50 m, también de alambre de acero trenzado y enmarcada en bastidores de tubos metálicos de acero galvanizado.

Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas"



En la finca nº 6 existe una construcción con uso de caseta de aperos, de una sola planta distribuida en una sola pieza, en buen estado general y antigüedad de 50 años. Sus dimensiones son 7,60 x 4,20 metros, en total con una superficie construida de 32 m² y sus calidades son las siguientes: Edificio destinado a almacén de una única planta sin compartimentación interior con tejado a un agua de chapa, 2 puertas metálicas y paredes pintadas y enfoscadas. En su frente con la carretera tiene adosado un muelle de carga/descarga.

A consecuencia de la construcción de la acera proyectada será necesario demoler el muelle de carga/descarga y cortar una porción de esta edificación, concretamente en una longitud de 1,30 m de fondo, midiendo desde su fachada con la carretera. La superficie construida a demoler será de 4,20 x 1,30 = **5,46 m²**.



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:

"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

Valoración de expropiaciones del proyecto: “Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas”

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:

Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas"

$$R = C_A + DM$$

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.

Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas"

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:

$$V = \sum_{t=1}^{n+\infty} \frac{R_t}{(1+r)^t}$$

Donde:

- V = Valor de capitalización, en euros.
- R_t = 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 .
- 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.

Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas"

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**.
- 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.
- 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 de secano**. 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.

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 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

Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanos"

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 **1,38 %**, que se aproxima a la media de los tres últimos ejercicios, si bien es muy bajo para este tipo de actividad.

Año	Rentabilidad obligaciones a 30 años
2019	1,72
2020	1,19
2021	1,24

22. MERCADOS SECUNDARIOS DE VALORES
A) Deuda pública

22.7 Bonos y obligaciones del Estado no segregados
Operaciones simples al contado. Conjunto del mercado
Importes negociados y tipos de interés
Millones de euros y por ciento

	Importes negociados								Tipos de interés					
	Total	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 más años	Máx. de valores	A tres años	A cinco años	A diez años	A quince años	A veinte años
18	3.205.979	81.141	123.769	206.334	236.307	325.244	483.660	496.253	121.882	-0,27	-0,00	0,88	1,05	1,72
19 Mar	277.359	6.073	7.434	26.233	28.201	18.020	21.990	56.791	9.683	-0,13	0,28	1,15	1,64	2,32
Abr	262.424	5.087	12.811	21.991	19.071	21.904	34.604	43.533	7.496	-0,19	0,17	1,06	1,53	2,24
May	304.989	5.124	6.247	28.620	15.037	30.595	45.486	31.091	9.455	-0,23	0,08	0,90	1,36	2,09
Jun	309.813	8.844	2.107	29.524	15.648	6.672	19.821	49.458	3.115	-0,31	-0,53	0,81	1,24	1,78
Jul	307.121	5.889	5.779	32.223	18.208	26.304	40.772	48.900	10.215	-0,42	-0,20	0,37	0,71	1,38
Ago	245.756	5.880	5.423	19.204	25.899	18.963	26.032	36.543	9.983	-0,48	-0,50	0,15	0,43	1,08
Sep	237.827	4.981	5.620	228	19.145	18.820	22.425	46.506	8.533	-0,44	-0,27	0,19	0,48	1,10
Oct	243.606	11.676	19.283	19.718	17.755	47.052	62.431	42.893	18.464	-0,40	-0,24	0,20	0,48	1,11
Nov	298.253	14.622	23.628	17.789	23.325	59.569	80.146	27.328	17.629	-0,35	-0,29	0,36	0,65	1,28
Dic	240.095	11.898	18.241	17.111	18.202	52.625	62.290	33.543	15.124	-0,29	-0,05	0,44	0,71	1,31
20 Ene	324.323	16.088	26.054	16.210	25.754	64.619	77.952	56.971	23.922	-0,28	-0,09	0,42	0,70	1,30
Feb	304.999	15.884	21.467	16.944	38.607	43.220	55.252	58.041	19.711	-0,34	-0,17	0,27	0,64	1,11
Mar	384.855	5.588	11.979	20.050	48.077	28.098	57.923	56.214	20.812	-0,11	0,11	0,51	0,86	1,28
Abr	384.256	3.767	7.710	21.815	32.988	32.128	47.595	53.200	9.514	-0,17	0,27	0,62	1,18	1,54
May	244.096	2.879	7.180	22.299	17.693	22.221	33.756	51.840	9.039	-0,19	0,14	0,75	1,08	1,54
Jun	237.239	5.820	10.988	19.418	16.500	41.741	45.578	44.993	40.501	-0,23	-0,09	0,52	0,87	1,38
Jul	189.357	4.284	12.883	12.096	19.610	33.579	49.349	38.940	33.083	-0,32	-0,17	0,38	0,71	1,19
Ago	128.542	2.864	3.898	6.249	7.262	16.125	33.315	28.228	30.791	-0,37	-0,20	0,30	0,60	1,11
Sep	167.602	4.187	7.504	11.269	7.774	27.287	40.491	33.864	34.868	-0,35	-0,25	0,28	0,61	1,11
Oct	170.504	4.789	5.247	11.261	9.992	36.727	42.906	36.022	38.810	-0,47	-0,30	0,17	0,50	0,89

Fuente (Boletines estadísticos del Banco de España)

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 = 1,38 %**. No se considera necesario la aplicación del artículo 12 del Reglamento de Valoraciones.

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

C. VALENCIANA	2018	2019
SECANO	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 2019 se fija en **693.-€/Ha para el regadío y 48.-€/m2 para el secano**; adoptando la tasa de capitalización del **1,38 %** resultan unos valores del suelo **Vs** de:

$$Vs \text{ secano} = 48.-€/Ha\text{-año} / 0,0138 = 3.480.-€/Ha, \text{ equivalentes a } 0,39.-€/m2.$$

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 **almendros y olivos de secano**.

7.2.3.1. CRITERIOS DE VALORACIÓN

Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas"

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:

- 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 **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 (2019-2020), 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**, que consideramos unas cifras normales en la zona.

Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas"

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. 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 y olivos de 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:

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

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

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

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

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

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:

Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas"

- V = Valor de capitalización, en euros por hectárea.
- R_1, R_2, \dots, R_n = Renta variable desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros por hectárea.
- r_2 = 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		0,0138					
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)
39.324,03	20	44.297,44	4.973,41	3,93-4,32	20	4,43-4,87	0,50
	40	43.068,08	3.744,05		40	4,30-4,73	0,37

En el **Anexo nº 1** se acompaña la valoración analítica en la que resulta un valor $V_s = 3,93-4,32$ €/m2 para el seco. El valor obtenido representa la **potencialidad o fuerza virtual del terreno** de seco por su aptitud para **olivar y el de regadío para cítricos** en la hipótesis de que dicha plantación se vaya renovando cada n años a perpetuidad.

7.2.3.4. 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 (€/m2)		PROPUESTA (€/m2)
	CAPITALIZACION RENTA ACTUAL (CANON DE ARRENDAMIENTO)	CAPITALIZACION DE RENTAS AGRICOLAS POTENCIALES	
Terreno labor seco	0,38	3,93-4,32	3,93-4,32

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.

Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas"

- 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.

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

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

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.



POBLACIÓN	Nº HABITANTES
Alicante/Alacant	334.418
Benidorm	71.198
Alcoy/Alcoi	61.417
Elda	54.815
San Vicente del Raspeig	54.088
Ontinyent	37.935
Villena	34.968
Petrer	34.634
Villajoyosa/La Vila Joiosa	34.344
Novelda	27.104
Campello (el)	26.941
Altea	24.006
Ibi	23.861
Mutxamel	23.066
Sant Joan d'Alacant	22.138
L'Alfàs del Pi	21.332
La Nucia	18.225

POBLACIÓN	Nº HABITANTES
Cocentaina	11.534
Pego	11.208
Castalla	10.513
Sax	10.099
Muro de Alcoy	8.961
L'Olleria	8.660
Callosa d'En Sarriá	7.888
Onil	7.723
Monforte del Cid	7.606
Jijona/Xixona	7.407
Banyeres de Mariola	7.229
Benigánim	6.570
Finestrat	6.386
Albaida	6.335
Agost	4.818
Aielo de Malferit	4.726
Bocairent	4.509

Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas"

POBLACIÓN	Nº HABITANTES
Villalonga	4.331
Polop	4.294
Biar	3.703
Vallada	3.447
Xaló	3.269
Busot	3.257
Orba	2.629
Llutxent	2.580
La Pobla del Duc	2.514
Quatretonda	2.470
Agullent	2.463
Castelló de Rugat	2.423
Palma de Gandía	1.843
Montaverner	1.828
Beneixama	1.820
Tibi	1.745
Alcalalí	1.524
Ador	1.510
Beniarrés	1.317
Rótova	1.307
Alfarrasí	1.298
Relleu	1.279
Benidoleig	1.261
Atzeneta d'Albaida	1.260
Cañada	1.238
Parcent	1.085
Aigües	1.084
Fontanars dels Alforins	1.038
Potrís	1.037
La Vall de Laguar	981
Orxeta	875
Planes	850
Benilloba	821
Tárbena	801
Torremanzanas	788
Brígida	728
El Ráfol d'Almúnia	726
Lorcha/L'Orxa	715
Adsubia	695
Vall de Gallinera	662
Montitxelvo/Montichelvo	656
Sella	649
Benicolet	647
Murla	629
Agres	599
El Palomar	585
Llocnou de Sant Jeroni	581
Benigembla	580
Benimantell	514
L'Alqueria d'Asnar	494

POBLACIÓN	Nº HABITANTES
Castell de Castells	493
Otos	491
Salem	472
Sagra	465
Alfauir	448
Ráfol de Salem	444
Gaïanes	443
Guadasequies	440
Bolulla	423
El Campo de Mirra	420
Alfafara	419
Benimarfull	414
Tormos	380
Benissoda	378
Bellús	373
Terrateig	335
Penáguila	324
Almiserá	307
Confrides	276
Beniatjar	273
La Vall d'Ebo	272
Gorga	256
El Castell de Guadalest	246
Beniardá	230
Alcocer de Planes	230
Millena	209
Alcoleja	201
Benisuera	200
Benifato	199
Bufali	194
Rugat	190
La Vall d'Alcalá	185
Aielo de Rugat	183
Benasau	171
Castellonet de la Conquesta	165
Balones	156
Almudaina	132
Benimassot	129
Quatretondeta	122
Benifalim	114
Facheca	107
Benillup	98
Carrícola	93
Tollos	57
Famorca	38
Sempere	36

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

$P_1= 788$; $P_2= 1.124.323$; Coeficiente u_1 de distancia a núcleos de población: **1,56.**

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.

Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas"

- En este caso particular, tomamos como referencia la población de Alicante, situada a una distancia inferior a 43,0 km, y en la que existen algunos focos de actividad como son: puerto, centros comerciales, etc.
- Por tanto, el coeficiente **u2** de accesibilidad a centros de actividad económica será: **1,17**

Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector **u3**, 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 **u3**, 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 **u3** por singular valor: En la consideración de este coeficiente se estima un valor del parámetro **p = 1** (suelo con protección arqueológica según el planeamiento vigente del municipio) y un valor de **t = 0**, por lo que se concluye en que no resulta su aplicación, por lo que:

$$u_3 = 1,2:$$

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

$$FI = u_1 * u_2 * u_3 \text{ (máximo 2,0)} = 1,56 * 1,17 * 1,20, \text{ por lo que se adopta coeficiente}$$

$$FI = 2,0$$

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)
Matorral	3,93-4,32	2	0,00	7,84-8,64
Tierra campá secano	3,93-4,32	2	0,00	7,84-8,64
Olivar y almendros secano	3,93-4,32	2	0,37-0,50	8,23-9,14

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 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).

Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas"

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 secano	2007	4,53-4,62
			Olivos secano	2007	6,89
			Almendros secano	2007	4,63
CV-780	Jijona		Almendros secano	2011	3,79
CV-770	Sella		Almendros secano	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 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.

7.5. 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.

7.6. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Se valoran 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 salvo la construcción sita en la finca nº 6.

Para su determinación se utiliza el valor de reposición, calculando el valor actual tal como se establece en la Norma 12 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración del Suelo y las Construcciones, basado en el Módulo Básico de Construcción (MBC), que se establece en la norma 16.2, mediante la fórmula:

$$MBCi = 0,50 * M * FCI,$$

Siendo M el Módulo del Valor al que hace referencia el artículo 2 del RD 1020/1993, que se fija en 1.000.-€/m², a tenor de lo dispuesto en la Orden EHA 1.213/2005, de 26 de abril, y FCI un factor que diversifica los componentes de la construcción del Módulo M. En función del MBCi de aplicación para el municipio de **Torremanzanas (MBC6)**, se determina:

$$MBC6 = 450.-€/m^2$$

Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción. Las construcciones se tipifican de acuerdo con el cuadro de valores de las construcciones, en función de su uso, clase, modalidad y categoría. El precio unitario para cada tipo de construcción, definido en euros por metro cuadrado construido, es el producto del Módulo básico de construcción (MBC) asignado al municipio, por el coeficiente que le corresponda del Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones de la Norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, y por los coeficientes correctores que le sean de aplicación.

Identificando afectada como 1.3.2.- ANEXOS, CATEGORÍA 3, el costes de construcción para obra nueva, esto es, sin depreciarlos por antigüedad ni estado de conservación, se recoge en el cuadro siguiente.

Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas"

USO	MBC5 (€/m2)	TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA Norma 20 RD 1020/1993	COEFICIENTE DE VALOR Norma 20 RD 1020/1993	COSTE DE LA CONSTRUCCIÓN (PEM) (€/m2)
RESIDENCIAL	450,00	1.3.2.- EDIFICACIÓN RURAL, ANEXOS, CATEGORÍA 3	0,50	225

En una apreciación general se observa que la edad de la construcción es de unos 50 años (cédula catastral) y el estado de conservación es normal.

"Art 18. Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural.

1. La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

V_R = Valor de reposición bruta, en euros.

V_F = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruta será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruta.

4. El coeficiente corrector β, por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^n)}{2} \right] C$$

Siendo:

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III."

Y aplicando los datos para el caso concreto:

$$V_R = 225,00 \text{.-€/m}^2$$

β = 0,3750 (antigüedad del 60 % según Anexo III); Edificios de uso residencial de vida útil media máxima de 100 años.

$$V_F = 10 \% V_R = 22,5 \text{.-€/m}^2.$$

$$V = 225,0 - (225,0 - 22,5) * 0,375 = 149,06 \text{.-€/m}^2$$

Superficie construida: 34 m2.

Valoración de la construcción: 34 m2 * 149,06.-€/m2 = 5.068,04.-€.

Valoración de la parte afectada objeto de demolición: 5,46 m2 * 149,06.-€/m2 = 813,57.-€. Valoración uelle de carga: 400.-€. Total: 1.213,57.-€


Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas"

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 (€)	OTRO BIENES (€)	TOTAL (€)
2	Suelo Rural/S.N.U.	Almendros seco	132	9,14	1.206,48	A reponer	1.206,48
3	Suelo Rural/S.N.U.	Olivos seco	1.300	9,14	11.882,00		11.882,00
4	Suelo Rural/S.N.U.	Pastos	275	0,00	0,00		0,00
5	Suelo Rural/S.N.U.	Almendros seco	192	8,64	1.658,88		1.658,88
6	Suelo Rural/S.N.U.	Pastos	34	8,64	293,76	1.213,57	1.507,33
7	Suelo Rural/S.N.U.	Pastos	38	8,64	328,32		328,32
		Total:	1.971				16.583,01

Asciende el presupuesto de expropiaciones de la actuación para la "Glorieta en el pk 13+000 de la carretera CV-780. Acceso a Torremanzanas" a la cantidad de **DIECISÉIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS Y UN CÉNTIMO (16.583,01.-€)**.

El Autor del Proyecto
Fdo.: 
Ingeniero Agrónomo
(firmado electrónicamente)

El Ingeniero Jefe de Zona
Fdo.: Miguel Cardona Ivars
(firmado electrónicamente)

VºBº
El Ingeniero Jefe de Área
Fdo.- Antonio Medina García
(firmado electrónicamente)

Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas"

ANEXO N° 1.- COMPROBACIÓN DE LAS AFECCIONES

Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas"

1. Introducción

El Departamento de Carreteras ha proyectado la construcción de una glorieta en el PK 13+000 de la carretera CV-780, con la finalidad de mejorar la intersección con el vial de acceso al casco urbano de Torremanzanas, que mejorará las condiciones de seguridad para el tráfico rodado. Dado que no se dispone de los terrenos necesarios, se incoará un expediente expropiatorio que posibilite ese objetivo mediante el abono de las indemnizaciones compensatorias de los perjuicios causados a sus legítimos propietarios.

2. Definición de obras a construir

Las obras previstas son las siguientes: Construcción de una glorieta y ramales de acceso. La sección tipo se compone de una isleta central tiene un radio de 11,0 m, calzada de 5,0 m, arcenes de 0,50 m y finalmente una acera de 2,0 m. El nuevo acceso al casco urbano tiene una calzada formada por dos carriles, cada uno de 3 m de ancho, y arcenes de 0,25 m, con aceras a ambos lados de 2,0 m.

Se proyectan muros de contención de mampostería seca en la isleta central, taludes y reposiciones de vallados, los tubos necesarios para el drenaje de isleta y ramales, firmes y aceras, señalización y, finalmente, la jardinería en la isleta central. Se reserva un espacio para la ubicación de un punto de recogida de residuos sólidos urbanos.

3. Afecciones a parcelas

Se incluye en el citado proyecto de construcción 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

Término municipal: Torremanzanas

FINCA Nº	REFERENCIA CATASTRAL		TITULAR	SITUACIÓN BÁSICA/ CLASIFICACION URBANISTICA	USO/ CULTIVO	SUPERFICIE A OCUPAR (m ²)
	POL.	PARC..				
1	■	■	██████████	Suelo Rural/S.N.U.	Matorral	29
2	■	■	██████████	Suelo Rural/S.N.U.	Almendros seco	124
3	■	■	██████████	Suelo Rural/S.N.U.	Olivos seco	1.456
4	■	■	AYUNTAMIENTO DE TORREMANZANAS/LA TORRE	Suelo Rural/S.N.U.	Pastos	336
5	■	■	██████████	Suelo Rural/S.N.U.	Almendros seco	192
6	■	■	██████████	Suelo Rural/S.N.U.	Pastos	206

Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas"

En el plano de planta proyecto de construcción se identifican los enclaves sujetos a demoliciones, retiradas de vallado, etc. Los planos de expropiaciones del proyecto se recogen como **plano nº 2 del documento nº 2.- Planos**.

4. Comprobación de las afecciones

A los efectos de dar cumplimiento al Reglamento de Expropiación Forzosa. Artículo 16.3. "Cuando la ejecución de la obra o servicio requiera la comprobación previa de los bienes que hayan de resultar afectados por la ocupación, la relación se formulará una vez realizadas las operaciones que permitan la individualización concreta de las cosas o derechos necesarios, así como la de sus titulares, según lo dispuesto en el párrafo anterior", y a fin de conocer "in situ" el alcance de las afecciones a cada una de las parcelas incluidas en la relación de bienes y derechos afectados del proyecto se ha practicado un reconocimiento del terreno, especialmente de los muros de contención ubicados justo en el límite de la nueva explanación proyectada.

Del reconocimiento practicado se ha analizado y comprobado lo siguiente:

FINCA Nº 1
<p><u>Afección a construcciones e instalaciones:</u></p> <p>En la finca nº 1, con uso catastral agrario y aprovechamiento de matorral, se afecta un pino de gran porte en la fachada con la carretera, que debe ser talado por su proximidad a la nueva plataforma proyectada. No obstante, se advierte que el terreno cuya ocupación será necesaria se corresponde con la zona de dominio público de la carretera, por lo que no es necesario incluir esta finca en la relación de bienes y derechos afectados.</p>


Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas"

FINCA: 6

En la finca nº 6 existe una construcción con uso de caseta de aperos, de una sola planta distribuida en una sola pieza, en buen estado general y antigüedad de 50 años. Sus dimensiones son 7,60 x 4,20 metros, en total con una superficie construida de 32 m² y sus calidades son las siguientes: Edificio destinado a almacén de una única planta sin compartimentación interior con tejado a un agua de chapa, 2 puertas metálicas y paredes pintadas y enfoscadas. En su frente con la carretera tiene adosado un muelle de carga/descarga.

A consecuencia de la construcción de la acera proyectada será necesario demoler el muelle de carga/descarga y cortar una porción de esta edificación, concretamente en una longitud de 1,30 m de fondo, midiendo desde su fachada con la carretera. La superficie construida a demoler será de 4,20 x 1,30 = **5,46 m²**.



NUEVA FINCA (nº 7)

Como resultado de una reparcelación catastral recientemente acordada entre CASTAÑER LLINARES ANTONINO y el Ayuntamiento de Torremanzanas (CSV: 6Q93KNA2YNCZ18JC), una parte de la parcela 301 (finca nº 4) del expediente expropiatorio realmente se ubica en la nueva parcela de resultado cuya titularidad se atribuye a CASTAÑER LLINARES ANTONINO.

Consta además dicha porción en la escritura de propiedad de dicho titular: Escritura de adición a la liquidación de sociedad conyugal y a las particiones de las herencias de D. Antolino Castañer Llinare y D^a Pilar Llinares Aracil. Otorgada por D. Antolino Castañer Llinares el 28 de marzo de 2018 ante el notario de Alcoy D. Eugenio Pérez Almarche bajo el número 545 de su protocolo. Finca número 7 del inventario que se describe como "Urbana.- Tierra seca, en término municipal de Torremanzanas, partida Montagut, **siendo la parcela catastral 321 y una porción de la parcela 301, ambas del polígono 6, con una extensión de setenta centiáreas, equivalentes a setenta metros cuadrados según escritura y novecientos dieciséis con cincuenta y un metros cuadrados de acuerdo con el catastro. Linda: al oeste, con D^a María del Carmen Verdú Llinares; por el sur, con camino de Montagut; por el este, con azagador; por el norte, con agüera. Dentro de la cual se ha construido, en el centro de la misma, un edificio destinado a almacén, hoy señalado en el número 6 de la Barrinada...."**

Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas"

En resumen, se dictamina eliminar la finca nº 1 de la relación de afectados, evitar la demolición de la caseta de aperos de la finca nº 6, sustituyéndola por una remodelación a ejecutar durante la ejecución de las obras y, por último, incluir una nueva finca (nº 7) segregándola de la nº 4.

Como resultado de las comprobaciones realizadas, procede la rectificación de la relación de bienes y derechos afectados, así como de la colección de los planos de expropiaciones del proyecto, para adaptarlos a la situación real existente.

COMPROBACIÓN DE LA RELACIÓN DE INTERESADOS, BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Término municipal: Torremanzanas

FINCA Nº	REFERENCIA CATASTRAL		TITULAR	SITUACIÓN BÁSICA/ CLASIFICACION URBANISTICA	USO/ CULTIVO	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	SUPERFICIE A OCUPAR (m ²)
	POL.	PARC..					
1	■	■	NIF [REDACTED]	Suelo Rural/S.N.U.	Matorral	2.028	NO AFECTADA
2	■	■	NIF [REDACTED]	Suelo Rural/S.N.U.	Almendros seco (cerramiento a reponer)	4.997	132
3	■	■	NIF [REDACTED] NIF [REDACTED]	Suelo Rural/S.N.U.	Olivos seco	1.300	1.300
4	■	■	AYUNTAMIENTO DE TORREMANZANAS CIF B0313200H AV DE ESPAÑA, 3 – 0318 TORREMANZANAS (ALICANTE)	Suelo Rural/S.N.U.	Pastos	2.429	275
5	■	■	NIF [REDACTED]	Suelo Rural/S.N.U.	Almendros seco	2.379	192
6	■	■	NIF [REDACTED] NIF [REDACTED]	Suelo Rural/S.N.U.	Pastos Edificación rural (remodelación)	154	34
7	■	■	NIF [REDACTED] NIF [REDACTED]	Suelo Rural/S.N.U.	Pastos	722	38

Como resultado de la rectificación de la relación de bienes y derechos afectados, los planos de expropiaciones se modifican en la forma que se recoge en el **Plano nº 3.- Comprobación del plano de expropiaciones del Documento nº 2.- Planos.**

Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas"

ANEXO Nº 2.- VALORACIÓN ANALÍTICA

Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas"

PLANTACION	OLIVOS SECANO
------------	---------------

VIDA UTIL (n) 80 AÑOS

CUADRO N° 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)	80.00
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 N° 2.- NECESIDADES EN LA PLANTACION (Uds/Ha)

	1º AÑO	2º AÑO	3º AÑO	4º AÑO	5º AÑO	6º AÑO	7º AÑO	8º AÑO	9º - 80º AÑO
MANO DE OBRA									
DESFONDAR (hora)	8,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTERCOLAR (hora)	6,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	0,00	0,00
MARQUEO (hora)	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
REPLANTEO (hora)	6,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LABOREO (hora)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
ABONADO (hora)	6,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
TRATAMIENTOS (hora)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00
PODA Y LABORES MANUALES (hora)	0,00	0,00	0,00	0,00	8,00	10,00	12,00	16,00	16,00
RECOLECCION (hora)	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	25,00	30,00	36,00	36,00
TRANSPORTE (hora)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	3,00	4,00	4,00
MATERIAS PRIMAS									
ESTIERCOL (KG)	3000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00	0,00	1.000,00
NITRATO AMONICO (33%)(KG)	100,00	125,00	150,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
SUPERFOSFATO (18%)(KG)	1000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
POTASA (50 %)(KG)	500,00	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	200,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00
TRATAMIENTOS (HA)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
PLANTONES	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MAQUINARIA									
TRACTOR+SUBSOLADOR (hora)	8,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TRACTOR+REMOLQUE DISTRIBUIDOR (hora)	6,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TRACTOR+ABONADORA CENTRIFUGA (hora)	6,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
TRACTOR+APEROS (hora)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
TRACTOR+REMOLQUE DE CARGA (hora)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	3,00	4,00	4,00
TRACTOR+PULVERIZADOR (hora)	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

CUADRO N° 3.- COSTES DE LA PLANTACION (€/Ha)

	€/Ud	1º AÑO	2º AÑO	3º AÑO	4º AÑO	5º AÑO	6º AÑO	7º AÑO	8º AÑO	9-80º AÑO
MANO DE OBRA		266,00	30,00	30,00	30,00	42,00	84,00	126,00	144,00	180,00
DESFONDAR (hora)	7,00	56,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTERCOLAR (hora)	6,00	36,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,00	0,00	0,00
MARQUEO (hora)	12,00	48,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
REPLANTEO (hora)	12,00	72,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LABOREO (hora)	6,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
ABONADO (hora)	6,00	36,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
TRATAMIENTOS (hora)	6,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
PODA (hora)	12,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,00	24,00	36,00	48,00
RECOLECCION (hora)	7,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24,00	36,00	48,00	72,00
TRANSPORTE (hora)	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	12,00	18,00	24,00	24,00
MATERIAS PRIMAS		772,00	75,50	105,00	140,00	164,00	244,00	284,00	164,00	204,00
ESTIERCOL (KG)	0,04	120,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	120,00	0,00	40,00
NITRATO AMONICO (33%)(KG)	0,22	22,00	27,50	33,00	44,00	44,00	44,00	44,00	44,00	44,00
SUPERFOSFATO (18%)(KG)	0,18	180,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
POTASA (50 %)(KG)	0,30	150,00	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	96,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00
TRATAMIENTOS (HA)	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00
PLANTONES	3,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MAQUINARIA		600,00	120,00	120,00	120,00	144,00	168,00	192,00	216,00	216,00
TRACTOR+SUBSOLADOR (hora)	30,00	240,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TRACTOR+REMOLQUE DISTRIBUIDOR (hora)	24,00	144,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TRACTOR+ABONADORA CENTRIFUGA (hora)	24,00	144,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00
TRACTOR+CULTIVADOR (hora)	24,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00
TRACTOR+REMOLQUE DE CARGA (hora)	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	48,00	72,00	96,00	96,00	96,00
TRACTOR+PULVERIZADOR (hora)	24,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00
OTROS GASTOS		83,07	15,92	16,80	17,85	20,91	29,70	37,29	36,84	42,90
SEGURIDAD SOCIAL		31,92	3,60	3,60	3,60	5,04	10,08	15,12	17,28	21,60
CONTRIBUCIONES		6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
GESTION Y ADMON		45,15	6,32	7,20	8,25	9,87	13,62	16,17	13,56	15,30
		1.721,07	241,42	271,80	307,85	370,91	525,70	639,29	560,84	642,90

Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas"

CUADRO N° 4.- INGRESOS DE LA PLANTACION (€/Ha)										
		1º AÑO	2º AÑO	3º AÑO	4º AÑO	5º AÑO	6º AÑO	7º AÑO	8º AÑO	9º - 80º AÑO
PRODUCCION (kg/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00	1.200,00	1.600,00	1.800,00
PRECIO (€/kg)	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56
INGRESOS (€/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	448,00	672,00	896,00	1.008,00
SUBVENCIONES		300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00
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)		300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	748,00	972,00	1.196,00	1.308,00

CUADRO N° 5.- FLUJOS DE CAJA (€/Ha)										
MARGEN INGRESOS-COSTES		-1.421,07	58,59	28,20	-7,85	-70,91	222,30	332,71	635,16	665,10
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		-1.421,07	58,59	28,20	-7,85	-70,91	222,30	332,71	635,16	665,10
MINORACION RENTA DE LA TIERRA	0,90	-1.278,96	52,73	25,38	-7,07	-63,82	200,07	299,44	571,64	598,59
INCREMENTO RENTA DE LA TIERRA	1,10	-1.563,18	64,44	31,02	-8,64	-78,00	244,53	365,98	698,68	731,61

CUADRO N° 6.- VALORES UNITARIOS (€/Ha)					
TASA DE CAPITALIZACION	0,0138	VARIACION (-)	RESULTADO	VARIACION (+)	
	1	-3.776,49	-4.196,10	-4.615,71	
	2	153,57	170,63	187,70	
	3	72,92	81,02	89,12	
	4	-20,02	-22,25	-24,47	
	5	-178,39	-198,21	-218,03	
	6	551,63	612,93	674,22	
	7	814,38	904,86	995,35	
	8	1.533,52	1.703,91	1.874,31	
	9	71.402,99	79.336,66	87.270,32	
VALOR FINAL RENTAS		70.554,11	78.393,45	86.232,80	
VALOR SUELO		35.391,63	39.324,03	43.256,43	
VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		74.124,14	82.360,15	90.596,17	
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	8	40.823,66	45.359,63	49.895,59	
VALOR VUELO AÑO		5.432,04	6.035,60	6.639,16	
VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		55.339,92	61.488,80	67.637,68	
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	20	39.867,69	44.297,44	48.727,18	
VALOR VUELO AÑO		4.476,07	4.973,41	5.470,75	
VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		31.672,38	35.191,54	38.710,69	
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	40	38.761,27	43.068,08	47.374,89	
VALOR VUELO AÑO		3.369,65	3.744,05	4.118,46	
VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		13.679,23	15.199,14	16.719,06	
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	60	37.305,93	41.451,04	45.596,14	
VALOR VUELO AÑO		1.914,30	2.127,01	2.339,71	

Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas"


DOCUMENTO N° 2.- PLANOS

PLANO N° 1.- PLANO DE SITUACIÓN




PLANO N° 2.- PLANO DE EXPROPIACIONES DEL PROYECTO

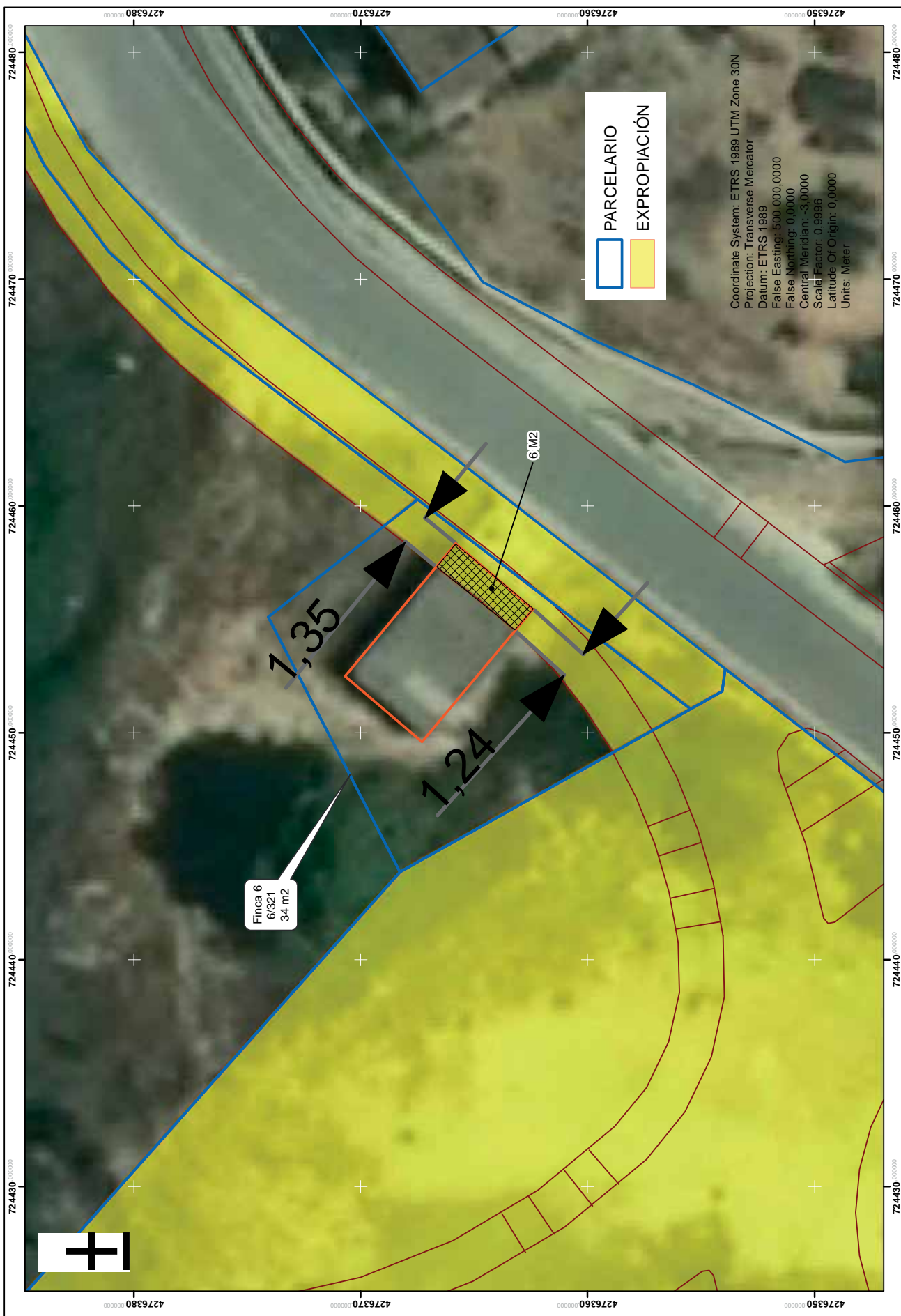
PLANO N° 3.- PLANO DE EXPROPIACIONES TRAS LA COMPROBACIÓN





 <p>Excma. Diputación Provincial de Alicante</p>	<p>ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS DEPARTAMENTO DE GESTIÓN ECONÓMICO ADMINISTRATIVA</p>	<p>Consultor: arbore, s.l. <small>SERVICIOS DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA, S.L.</small></p>	<p>Escala: 1:50.000 <small>0 1 2 3 4 Kilómetros</small></p>	<p>Título: GLORIETA NUEVO ACCESO A TORREMANZANAS DESDE CV-780</p>	<p>Número: 1</p>	<p>Denominación: SITUACIÓN</p>	<p>Fecha: octubre 2016</p>
--	--	--	--	--	-------------------------	---	---------------------------------------






	ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS DEPARTAMENTO DE GESTIÓN ECONÓMICO ADMINISTRATIVA	Consultor: 	Escala: 1:500 	Título: GLORIETA NUEVO ACCESO A TORREMANZANAS DESDE CV-780	Número: 1	Denominación: EXPROPIACIÓN	Fecha: octubre 2016
---	---	---	--	---	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------



	ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS DEPARTAMENTO DE GESTIÓN ECONÓMICO ADMINISTRATIVA		Consultor: 	Escala: 1:150 	Título: GLORIETA NUEVO ACCESO A TORREMANZANAS DESDE CV-780	Número: 1	Denominación: EXPROPIACIÓN DETALLE FINCA 6	Fecha: ABRIL 2022



	ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS DEPARTAMENTO DE GESTIÓN ECONÓMICO ADMINISTRATIVA	Consultor: 	Escala: 1:500 	Título: GLORIETA NUEVO ACCESO A TORREMANZANAS DESDE CV-780	Número: 1	Denominación: EXPROPIACIÓN	Fecha: ABRIL 2022
---	---	---	--	---	---------------------	--------------------------------------	-----------------------------

Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas"

DOCUMENTO N° 3.- PRESUPUESTO

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: "GLORIETA EN EL P.K. 13+000 DE LA CV-780. ACCESO A TORREMANZANAS

Termino Municipal: **TORREMANZANAS**

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
2			

SUELO	MA €/m²	IRO €/m²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio			1.206,48	0,00	1.206,48
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			1.206,48	0,00	1.206,48
132,00 m2 Olivos y almendros secano	9,14	0,00	1.206,48	0,00	1.206,48
Totales SUELO...			1.206,48	0,00	1.206,48
MEJORAS	MA €/Ud	IRO €/Ud	Importe MA	Importe IRO	Total
Cerramiento.			0,00	0,00	0,00
50,00 Cerramiento perimetral construido con murete de bloque hueco de hormigón de altura media 0,80 m, construido en dos tramos separados por la puerta de acceso a la parcela y lleva instalada una tela de mallazo de acero trenzado a simple torsión de altura 1,5					
1,00 Puerta de docble hoja abatible de dimensiones 4,00 x 1,50 m, de acero trenzado a simple torsión enmarcado en bastidores tubulares de acero galvanizado (a reponer en la ejecución de las obras con cargo a la administración)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total GENERAL.....			1.206,48	0,00	1.206,48

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: "GLORIETA EN EL P.K. 13+000 DE LA CV-780. ACCESO A TORREMANZANAS

Termino Municipal: **TORREMANZANAS**

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
3			

SUELO	MA €/m²	IRO €/m²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio			11.882,00	0,00	11.882,00
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			11.882,00	0,00	11.882,00
1.300,00 m2 Olivos y almendros secano	9,14	0,00	11.882,00	0,00	11.882,00
Totales SUELO...			11.882,00	0,00	11.882,00
Total GENERAL.....			11.882,00	0,00	11.882,00

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: "GLORIETA EN EL P.K. 13+000 DE LA CV-780. ACCESO A TORREMANZANAS

Termino Municipal: **TORREMANZANAS**

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
5			

SUELO	MA €/m²	IRO €/m²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio			1.658,88	0,00	1.658,88
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			1.658,88	0,00	1.658,88
192,00 m2 Tierra campo secano	8,64	0,00	1.658,88	0,00	1.658,88
Totales SUELO...			1.658,88	0,00	1.658,88
Total GENERAL.....			1.658,88	0,00	1.658,88

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: "GLORIETA EN EL P.K. 13+000 DE LA CV-780. ACCESO A TORREMANZANAS

Termino Municipal: **TORREMANZANAS**

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
6			

SUELO	MA €/m²	IRO €/m²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio			293,76	0,00	293,76
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			293,76	0,00	293,76
34,00 m2 Tierra campá secano	8,64	0,00	293,76	0,00	293,76
Totales SUELO...			293,76	0,00	293,76

EDIFICACIONES	MA €/Ud	IRO €/Ud	Importe MA	Importe IRO	Total
EDIFICACIONES			0,00	0,00	0,00
1,00 Caseta de aperos, de una sola planta distribuida en una sola pieza, en buen estado general y antigüedad de 35 años. Sus dimensiones son 7,60 x 4,20 metros, en total con una superficie construida de 32 m2 y sus calidades son las siguientes: Edificio destin	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total GENERAL....			293,76	0,00	293,76

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: "GLORIETA EN EL P.K. 13+000 DE LA CV-780. ACCESO A TORREMANZANAS

Termino Municipal: **TORREMANZANAS**

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
7			

SUELO	MA €/m²	IRO €/m²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio			328,32	0,00	328,32
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			328,32	0,00	328,32
38,00 m2 Tierra campo secano	8,64	0,00	328,32	0,00	328,32
Totales SUELO...			328,32	0,00	328,32
Total GENERAL.....			328,32	0,00	328,32

Valoración de expropiaciones del proyecto: "Glorieta en el pk 13+000 de la CV-780. Acceso a Torremanzanas"

APÉNDICE N° 1.- CÉDULAS CATASTRALES



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: [REDACTED]

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 6 Parcela 321 BARRINADA. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2017]: 0,80 €

Valor catastral suelo: 0,80 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

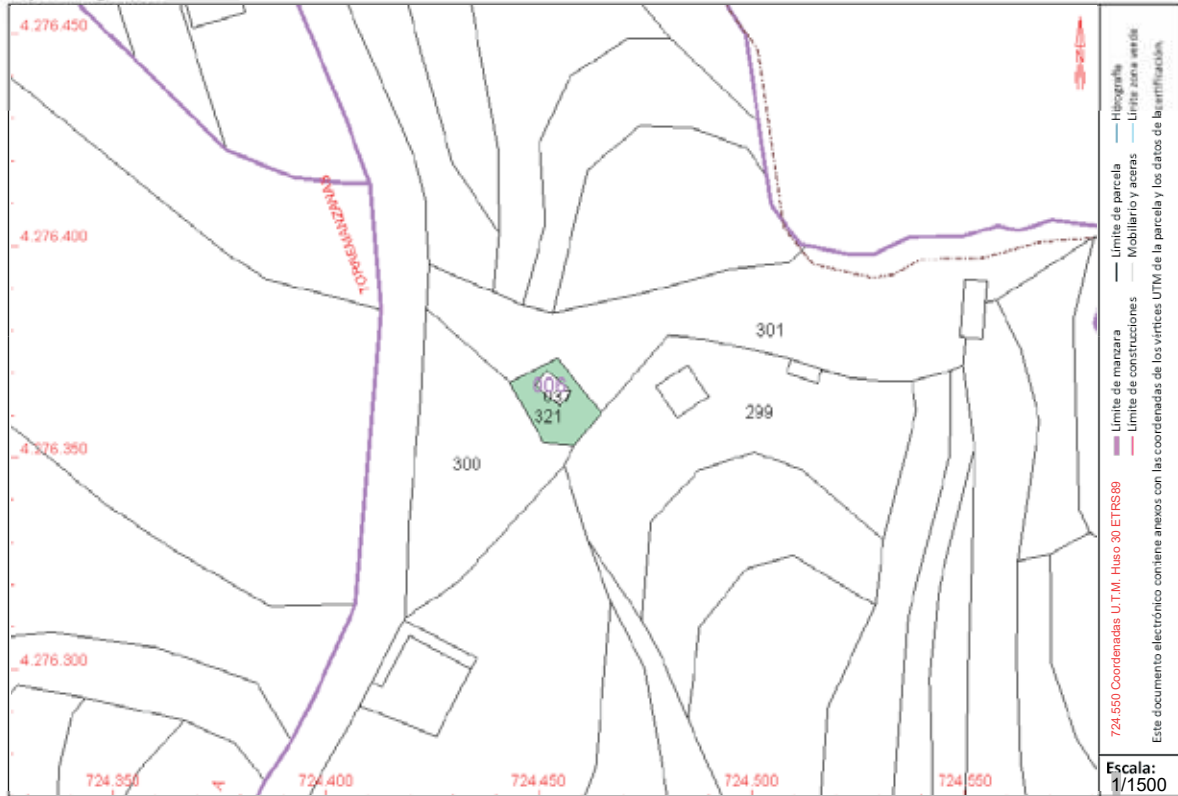
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	100,00% de propiedad	[REDACTED]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Superficie m ²
0	E- Pastos	224			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 224 m²



Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/03/2017

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: DIPUTACION PROVINCIAL DE ALICANTE.AREA DE INFRAESTRUCTURAS

Finalidad: consulta

Fecha de emisión: 10/03/2017



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

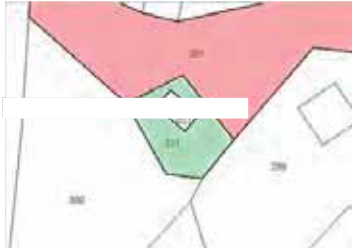
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: [REDACTED]

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 301
MASETS. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE TORREMANZANAS/LA TORRE	P0313200H	AV DE ESPAÑA 3 TORREMANZANAS 03108 TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 299
BARRINADA. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: DS BARRINADA 5
TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 300
BARRINADA. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/03/2017
CSV: [REDACTED]



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: [REDACTED]

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: DS BARRINADA 5 PI:00 03108 TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Clase: Urbano

Uso principal: Almacén, Estac.

Superficie construida: 34 m²

Año construcción: 1982

Valor catastral [2017]: 4.517,65 €

Valor catastral suelo: 220,62 €

Valor catastral construcción: 4.297,03 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	50,00% de propiedad	PD MONTAGUT 27 03108 TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]
[REDACTED]	[REDACTED]	50,00% de propiedad	[REDACTED]

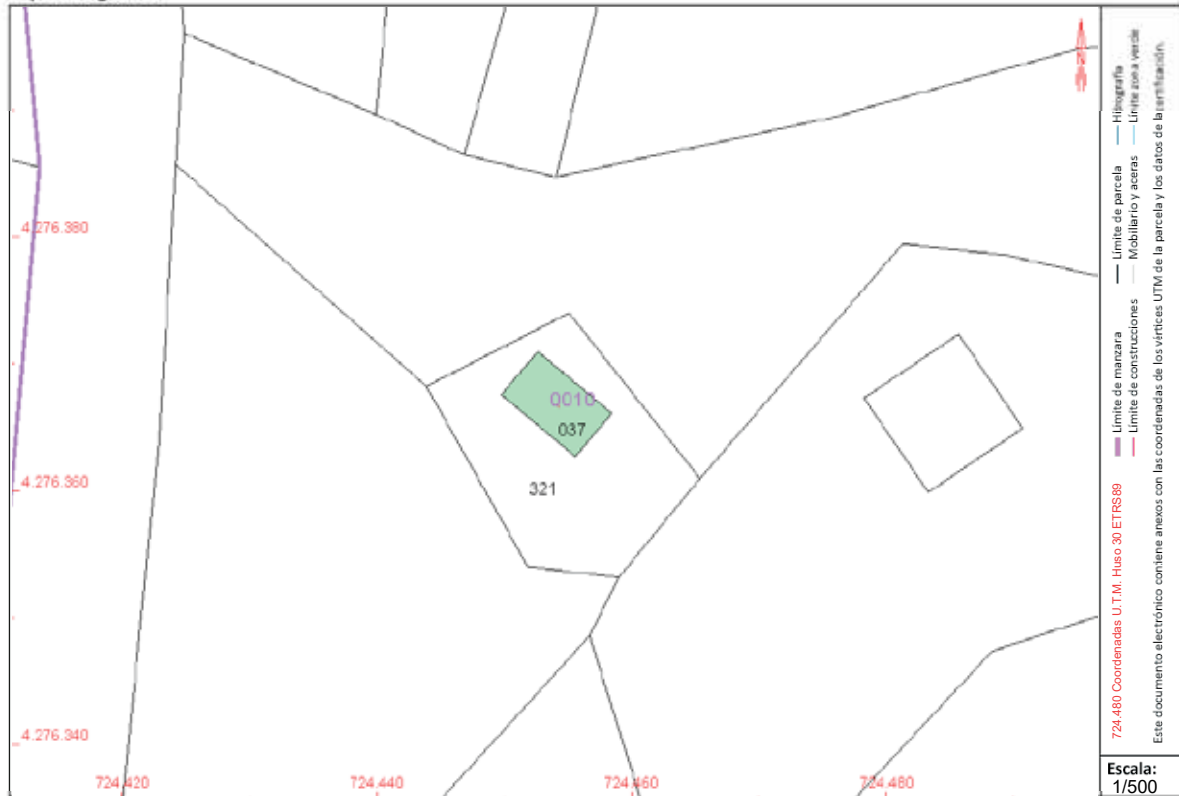
Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
/00/	ALMACEN	34			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 34 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: DIPUTACION PROVINCIAL DE ALICANTE.AREA DE INFRAESTRUCTURAS

Finalidad: consulta

Fecha de emisión: 10/03/2017

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/03/2017



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: [REDACTED]

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 321
BARRINADA. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularia principal

Apellidos	Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/03/2017



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: [REDACTED]

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 7 Parcela 6 MONTAGUT. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2017]: 25,00 €

Valor catastral suelo: 25,00 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

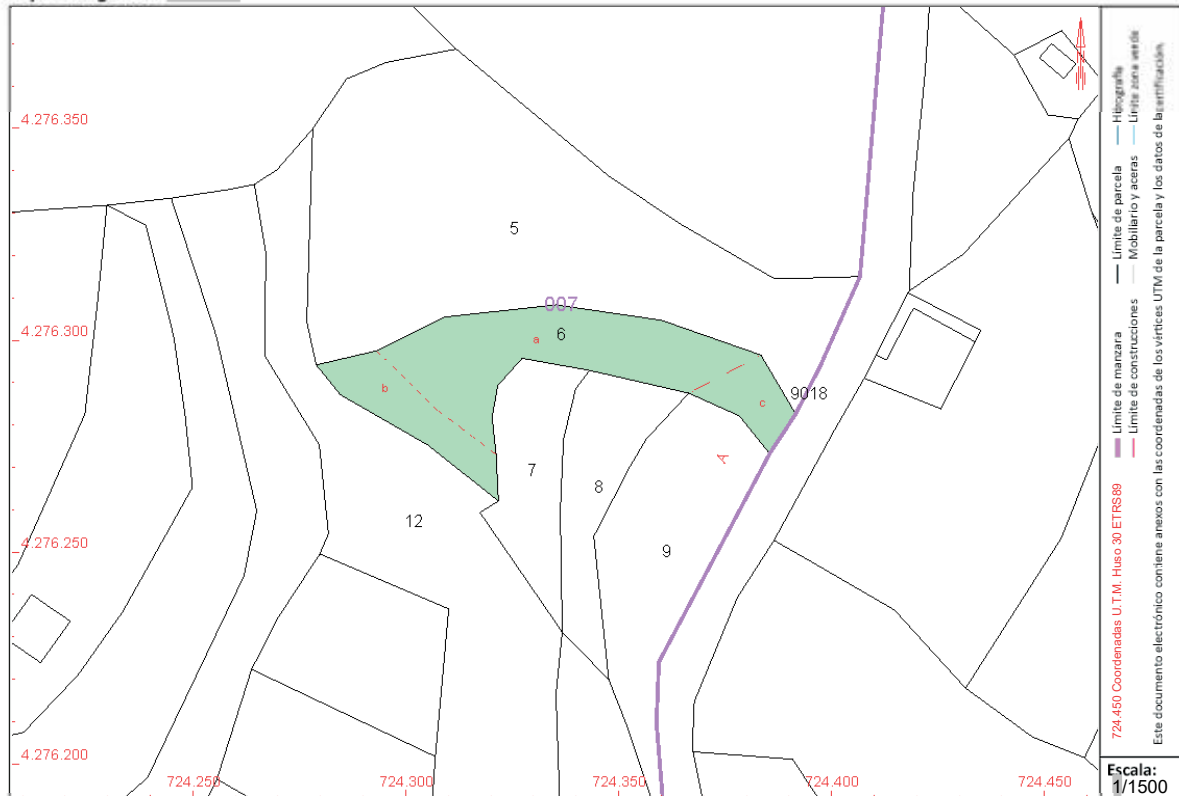
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	100,00% de propiedad	[REDACTED]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Superficie m ²
a	MT Matorral	1.321	b	F- Frutales secano	452
c	MT Matorral	255			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 2.028 m²



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: DIPUTACION PROVINCIAL DE ALICANTE.AREA DE INFRAESTRUCTURAS

Finalidad: consulta

Fecha de emisión: 10/03/2017

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/03/2017 CSV: [REDACTED]

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: [REDACTED]

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 7 Parcela 5
MONTAGUT. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 7 Parcela 7
MONTAGUT. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 7 Parcela 8
MONTAGUT. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 7 Parcela 9
MONTAGUT. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: PD MONTAHUT 61[A] Polígono 7 Parcela 12 001502000YH27E0001EL
MONTAGUT. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/03/2017
CSV: [REDACTED]



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: [REDACTED]

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 9018
BARRINADA. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
DIPUTACION DE ALICANTE	P0300000G	AV DE LA ESTACION 6 ALACANT 03005 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/03/2017



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: [REDACTED]

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 6 Parcela 293 BARRINADA. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2017]: 1.277,61 €

Valor catastral suelo: 1.277,61 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

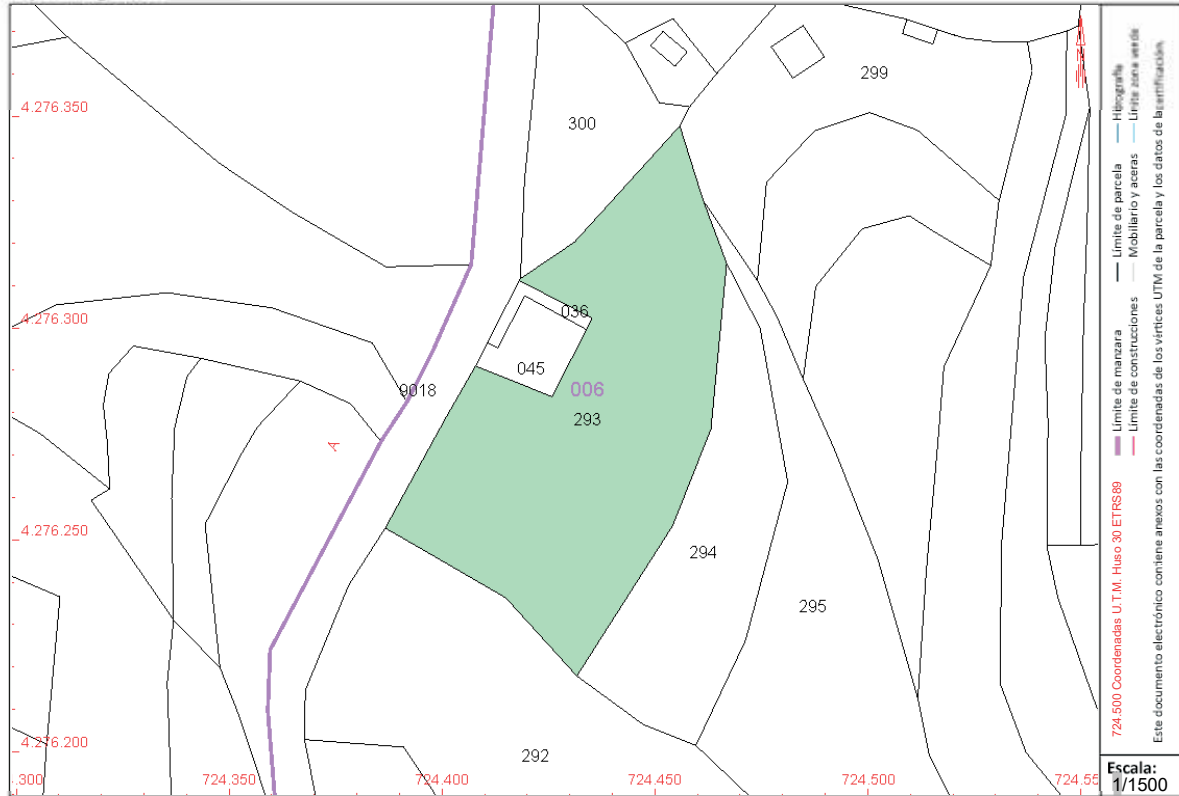
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	100,00% de propiedad	[REDACTED]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Superficie m ²
0	AM Almendro seco	4.997			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 4.997 m²



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: DIPUTACION PROVINCIAL DE ALICANTE.AREA DE INFRAESTRUCTURAS

Finalidad: consulta

Fecha de emisión: 10/03/2017

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/03/2017

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: [REDACTED]

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 299
BARRINADA. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: DS BARRINADA 6
TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: DS BARRINADA 28 Polígono 6 Parcela 295
BARRINADA. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
SERRA LLINARES MARIA	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 292
BARRINADA. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 294
BARRINADA. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/03/2017
 CSV: [REDACTED]



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: [REDACTED]

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 300
BARRINADA. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: DS BARRINADA 6
TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 9018
BARRINADA. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
DIPUTACION DE ALICANTE	P0300000G	AV DE LA ESTACION 6 ALACANT 03005 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/03/2017



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: [REDACTED]

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 6 Parcela 300 BARRINADA. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2017]: 39,68 €

Valor catastral suelo: 39,68 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

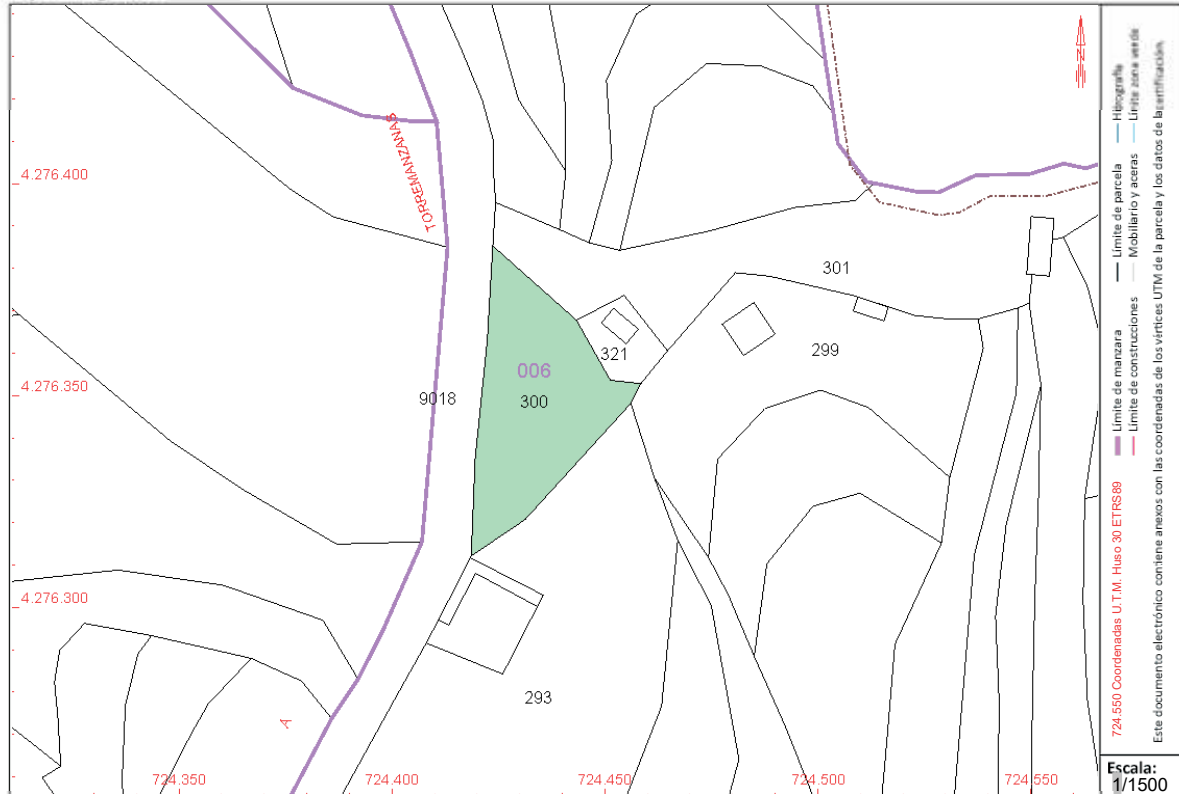
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	100,00% de propiedad	[REDACTED]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Superficie m ²
0	O- Olivos secano	1.456			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.456 m²



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: DIPUTACION PROVINCIAL DE ALICANTE.AREA DE INFRAESTRUCTURAS

Finalidad: consulta

Fecha de emisión: 10/03/2017

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/03/2017
CSV: [REDACTED]



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: [REDACTED]

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 301
MASETS. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE TORREMANZANAS/LA TORRE	P0313200H	AV DE ESPAÑA 3 TORREMANZANAS 03108 TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 299
BARRINADA. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 321
BARRINADA. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 293
BARRINADA. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 9018
BARRINADA. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
DIPUTACION DE ALICANTE	P0300000G	AV DE LA ESTACION 6 ALACANT 03005 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/03/2017
CSV: [REDACTED]



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 6 Parcela 301 MASETS. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2017]: 21,86 €

Valor catastral suelo: 21,86 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

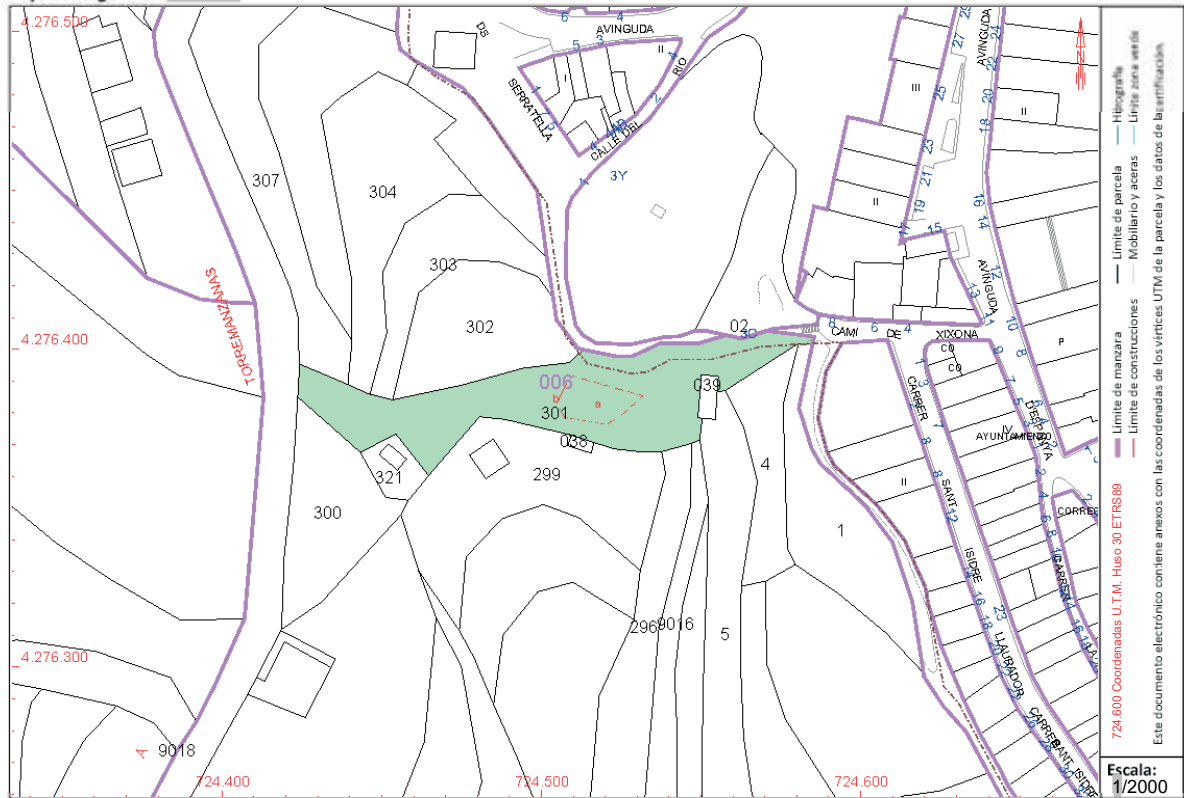
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
 	 	100,00% de propiedad	

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Superficie m ²
a	Rl Arboles de ribera	249	b	E- Pastos	2.797

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 3.046 m²



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: DIPUTACION PROVINCIAL DE ALICANTE.AREA DE INFRAESTRUCTURAS

Finalidad: consulta

Fecha de emisión: 10/03/2017

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/03/2017 CSV:



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: [REDACTED]

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: DS VIOLA 4
TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: PD SERRATELLA 1
TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE TORREMANZANAS/LA TORRE	P0313200H	AV DE ESPAÑA 3 TORREMANZANAS 03108 TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 299
BARRINADA. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 5
SERRATELLA. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 1
SERRATELLA. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/03/2017
CSV: [REDACTED]



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: [REDACTED]

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 4
SERRATELLA. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: PD MASET 3[C]
TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 321
BARRINADA. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 296
BARRINADA. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 300
BARRINADA. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/03/2017
CSV: [REDACTED]

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: [REDACTED]

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 303
MASETS. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 302
MASETS. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 304
MASETS. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
GISBERT TORREGROSA ELVIRA	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 307
MASETS. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 9016
BARRINADA. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
M AGRIC PESCA ALIM Y MEDIO AMBIENTE	S28005561	PS INFANTA ISABEL 1 28014 MADRID [MADRID]

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/03/2017
CSV: [REDACTED]



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: [REDACTED]

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 9018
BARRINADA. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
DIPUTACION DE ALICANTE	P0300000G	AV DE LA ESTACION 6 ALACANT 03005 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/03/2017



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: [REDACTED]

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 6 Parcela 307 MASETS. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2017]: 608,17 €

Valor catastral suelo: 608,17 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

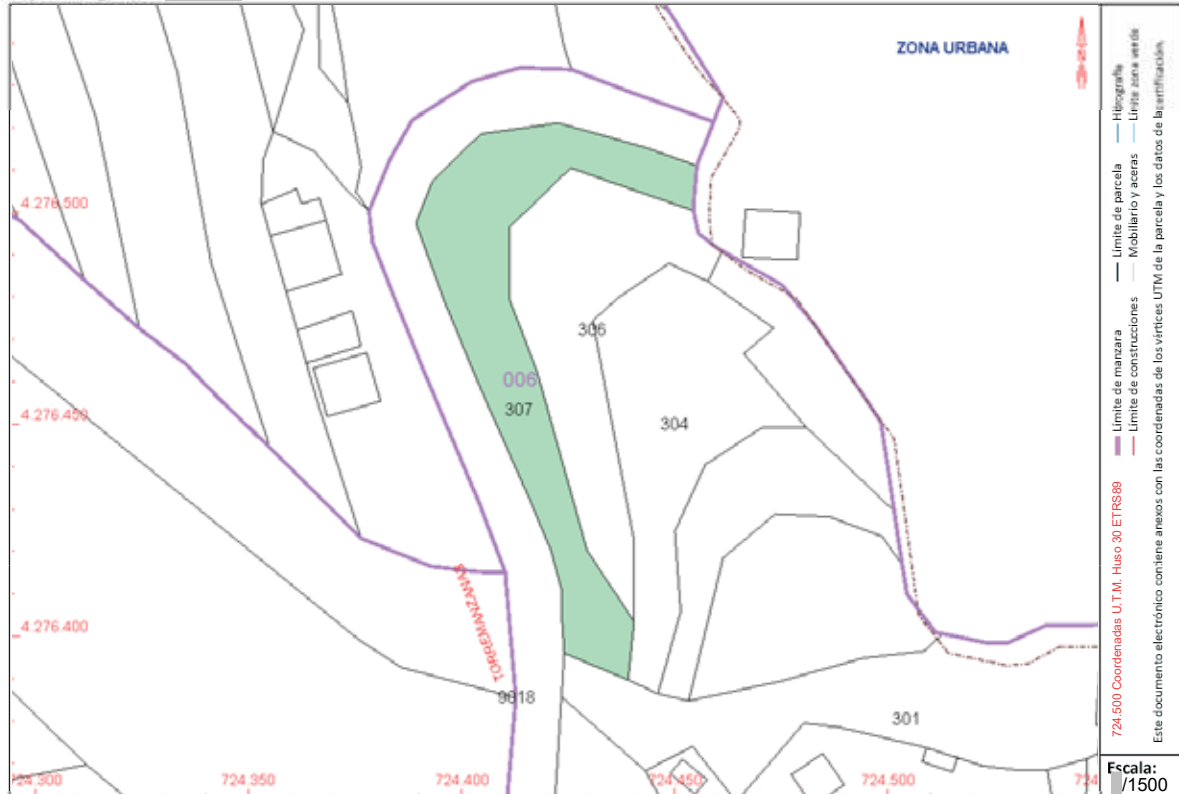
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	100,00% de propiedad	[REDACTED]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Superficie m ²
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: [REDACTED]



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: DIPUTACION PROVINCIAL DE ALICANTE.AREA DE INFRAESTRUCTURAS

Finalidad: consulta

Fecha de emisión: 10/03/2017

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/03/2017



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: [REDACTED]

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 301
MASETS. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE TORREMANZANAS/LA TORRE	P0313200H	AV DE ESPAÑA 3 TORREMANZANAS 03108 TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 304
MASETS. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 306
MASETS. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: [REDACTED]

Localización: Polígono 6 Parcela 9018
BARRINADA. TORREMANZANAS / LA TORRE DE [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
DIPUTACION DE ALICANTE	P0300000G	AV DE LA ESTACION 6 ALACANT 03005 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/03/2017
CSV: [REDACTED]



GOBIERNO DE MADRID

MINISTERIO DE HACIENDA Y TURISMO PÚBLICO

SECRETARÍA DE ESTADO DE FISCALÍA

INSTRUMENTOS DE FISCALÍA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

DOCUMENTO DE CONFORMIDAD CON LA RECTIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA CATASTRAL

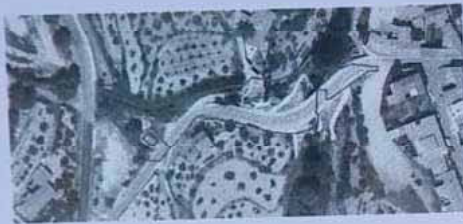
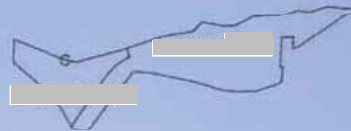
El Informe de Validación Gráfica (IVG) con Código Seguro de Verificación (CSV) [redacted] refleja las parcelas afectadas por la rectificación de la representación gráfica catastral para adaptarla a la realidad, promovida por D. [redacted] titular de la parcela de referencia catastral [redacted]

Dicha rectificación se puede ver en el siguiente croquis:

SITUACIÓN ACTUAL



SITUACIÓN PROPUESTA



Esta información se puede ver con más detalle visualizando el IVG en el Sede Electrónica del Catastro mediante su CSV

El titular catastral de la parcela de referencia catastral [redacted] presta su conformidad con la mencionada rectificación contenida en dicho Informe de Validación Gráfica

NOMBRE, APELLIDOS, DNI Y FIRMA DEL TITULAR/TITULARES



Verificación: <https://tramitecatastro.sedelectronica.es/>

Código Verificación

ALCALDÍA PRESIDENTE AYUNTAMIENTO DE TORREÓN VIEJAS