

*Proyecto: "Implantación de itinerario peatonal-ciclista de la carretera CV-753, del Rincón de Loix a la N-332 por el Albir, entre los pk 0+000 al 1+500"*

## INDICE

CAPITULO N° 1.- MEMORIA

CAPITULO N° 2.- PLANOS

CAPITULO N° 3.- PRESUPUESTO

*Proyecto: "Implantación de itinerario peatonal-ciclista de la carretera CV-753, del Rincón de Loix a la N-332 por el Albir, entre los pk 0+000 al 1+500"*

## **CAPÍTULO 1.- MEMORIA**

## INDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>5</b>
<b>2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN .....</b>	<b>5</b>
<b>3.- SITUACIÓN DE LAS FINCAS AFECTADAS POR LA EXPROPIACIÓN .....</b>	<b>6</b>
<b>4.- IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA Y TIPIFICACION DEL ENTORNO .....</b>	<b>6</b>
4.1. MEDIO FÍSICO.....	6
4.2. CARACTERIZACIÓN AGRONÓMICA.....	7
4.3. MEDIO SOCIO-ECONÓMICO.....	7
4.4. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA .....	8
4.5. CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS .....	9
4.6. CARACTERIZACIÓN GENERAL.....	9
<b>5.- AFECCIONES A SUELO, VUELO Y EDIFICACIONES .....</b>	<b>9</b>
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 a reponer.....	10
<b>6.- CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN.....</b>	<b>10</b>
6.1. NORMATIVA GENERAL.....	10
6.2. MOMENTO DE LA TASACIÓN .....	11
6.3. CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO.....	11
6.4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES .....	15
6.5. INDEMNIZACIONES POR LA RÁPIDA OCUPACIÓN .....	15
6.6. PREMIO DE AFECCIÓN .....	16
<b>7. JUSTIFICACIÓN DEL CUADRO DE PRECIOS DEL SUELO, VUELO Y EDIFICACIONES .....</b>	<b>16</b>
7.1. CONSIDERACIONES GENERALES .....	16
7.2. VALORACIÓN DEL SUELO .....	17
7.2.1. La tasa de capitalización.....	17
7.2.2. Valoración por capitalización de explotación.....	18
7.2.3. Valor del suelo.....	18
7.2.4. Corrección al alza .....	19
7.2.5. Valor corregido.....	21
7.3. INDEMNIZACIONES DE LOS PERJUICIOS POR LA RÁPIDA OCUPACIÓN.....	22
7.4. INDEMNIZACIÓN POR DEPRECIACIÓN DE RESTO DE FINCA .....	22
7.5. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES .....	22
7.6. VALORACIÓN DE OTROS DERECHOS .....	22
<b>8.- PRESUPUESTO .....</b>	<b>¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.</b>

**Proyecto: "Implantación de itinerario peatonal-ciclista de la carretera CV-753, del Rincón de Loix a la N-332 por el Albir, entre los pk 0+000 al 1+500"**

## 1. INTRODUCCIÓN

El proyecto "Implantación de itinerario peatonal-ciclista de la carretera CV-753, del Rincón de Loix a la N-332 por el Albir, entre los pk 0+000 al 1+500" se redactó con el objeto de ampliar la plataforma de la CV-853, utilizando los terrenos del dominio público de la carretera para adosar un carril peatonal por la margen izquierda de la misma. No obstante, durante la ejecución de las obras se advirtió que en el itinerario quedaba un estrechamiento puntual por la necesidad de ocupar una pequeña cuña de terreno perteneciente a un camping de propiedad privada.

Lógicamente, dejar ese estrechamiento influiría de forma negativa desde el punto de vista de la seguridad vial, y por ello los servicios técnicos de la carretera, con el consentimiento de los titulares, procedieron a la ocupación directa y se pudo dar continuidad al andén proyectado en todo su itinerario.

Una vez finalizadas las obras y en contestación a la reclamación de los propietarios sobre la regularización de la situación jurídica de los terrenos ocupados la Diputación Provincial ha resultado "que deberá redactarse un proyecto de expropiación parcial, delimitando y valorando la ocupaciones en la que se ha incurrido, e incoar posteriormente el procedimiento expropiatorio que posibilite resarcir a los titulares con el justiprecio correspondiente a las afecciones causadas, legalizando de esta manera la afección consumada".

Como medida preliminar para iniciar el expediente expropiatorio debe aprobarse por el Pleno Provincial la declaración de la necesidad de ocupación y la relación de interesados, bienes y derechos afectados así como el presupuesto de la expropiación que permita practicar la retención de la partida presupuestaria correspondiente.

El objeto del proyecto de expropiación que se redacta 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 del expediente expropiatorio a tramitar para la regularización que se pretende.

El proyecto se ha estructurado de la forma siguiente: En el "Documento nº 1.- Memoria" se recopila el conjunto de los antecedentes administrativos más relevantes del expediente, se extracta el contenido del resto de los documentos, en primer lugar de los correspondientes anexos: **Anexo nº 1.- Justificación de la necesidad de ocupación**, en el que se incluye la definición de las actuaciones propuestas por el Jefe de Zona y de los terrenos cuya ocupación será necesaria; **Anexo nº 2.- Identificación de la finca y tipificación del entorno**, en el que se describe la finca en sus aspectos catastrales y registrales y se describe el entorno desde el punto de vista de los parámetros de los que depende su valoración según la legislación vigente, haciendo hincapié en su situación básica de suelo rural y su clasificación urbanística de Suelo No Urbanizable; **Anexo nº 3.- Afecciones**, en el que se analizan las afecciones que se han producido a causa de las obras ejecutadas, caracterizando las mismas de acuerdo a la tipificación anteriormente realizada; **Anexo nº 4.- Criterios generales de valoración**, que recoge la normativa aplicable de cada uno de los capítulos de la valoración a realizar; y **Anexo nº 5.- Justificación del cuadro de precios**, que se centra en la elaboración del cuadro de precios de suelo, suelo e indemnizaciones, fundamentado desde el punto de vista legal y técnico; a continuación, en el "Documento nº 2.- Planos" se procede a la definición de las afecciones causadas, a la identificación catastral de la finca afectada y a la representación gráfica de sus linderos; finalmente, en el "Documento nº 3.- Presupuesto" se calcula la tasación de la hoja de aprecio correspondiente a la parcela afectada y se añaden el resto de capítulos que conforman el presupuesto de expropiaciones, finalizando con el resumen de los justiprecios para conocimiento de la administración, cuyo importe total servirá para justificar la retención de crédito a practicar.

## 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN

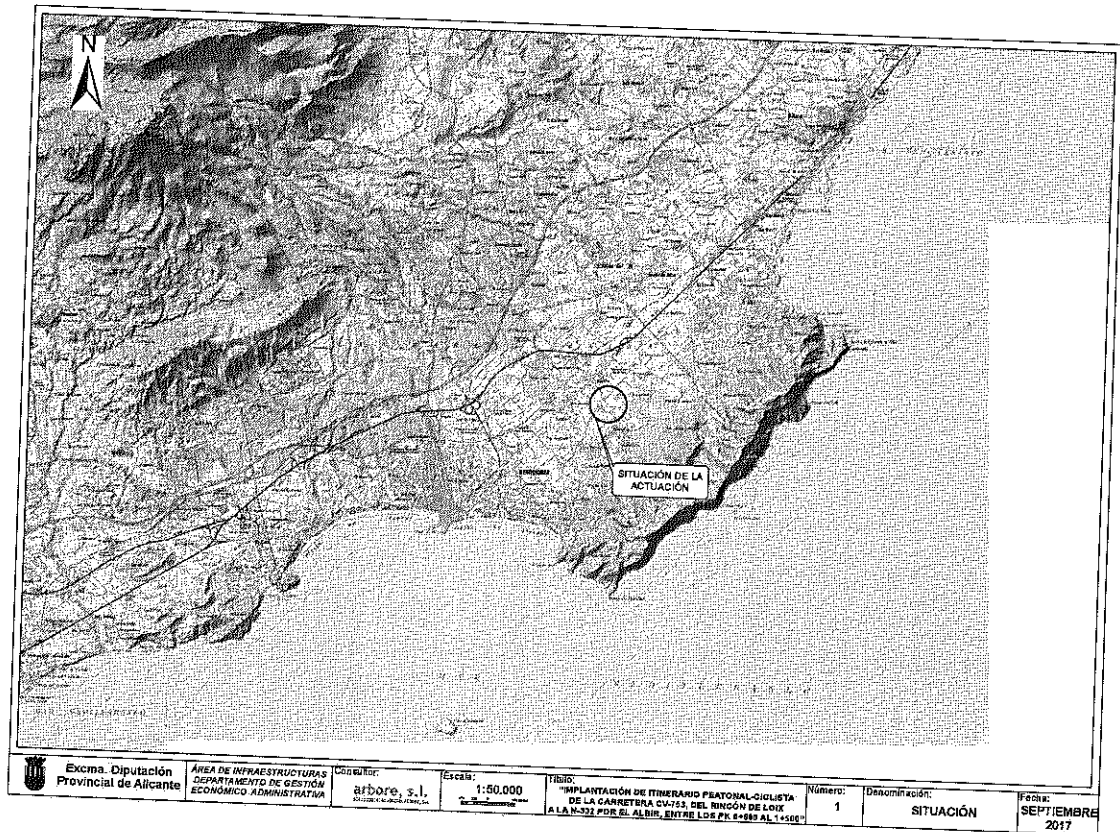
En el **Anexo nº 1.- Justificación de la necesidad de ocupación** se describen las obras realizadas, necesarias para la ampliación de la plataforma añadiendo un carril peatonal en el tramo considerado.

Concretamente ha sido necesario ocupar una franja de terreno de propiedad privada de **54 m<sup>2</sup>**, franja de terreno de forma alargada en forma de cuña triangular cuya base -coincidente con la fachada con la carretera- mide 59,0 m y su altura 1,83 m., la construcción de un muro de contención de hormigón para salvar el desnivel entre la plataforma de la carretera y la finca colindante y la reposición del vallado existente en la fachada de la finca con la carretera.

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

### 3.- SITUACIÓN DE LAS FINCAS AFECTADAS POR LA EXPROPIACIÓN

La finca afectada se ubica en el paraje **Almirall**, del término municipal de **Benidorm**, colindante con la carretera **CV-753**. 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 marítimo o subtropical** (J. Papadakis) con unos valores medios para sus variables climáticas de: Temperatura media anual: 12 a 18º C; Evotranspiración potencial (ETP) media anual 800 a 1100 mm; Precipitación media anual: 300 a 700 mm

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

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

A excepción de los ENTISOLES de las vegas de las ramblas, el resto de los suelos pertenece al grupo de suelos denominados ARIDISOLS típicos de climas cálidos. Son pobres en materia orgánica y textura media o arenosa que proceden de roca con cierta proporción de caliza. Suelen tener un 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 inferior a los **100 m** sobre el nivel del mar.

**Proyecto: "Implantación de itinerario peatonal-ciclista de la carretera CV-753, del Rincón de Loix a la N-332 por el Albir, entre los pk 0+000 al 1+500"**

#### 4.2. Caracterización agronómica

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

Regadío: Se corresponde con la zona de regadío tradicional, que comprende tanto los pequeños huertos de hortalizas y cítricos en torno a las edificaciones. Las huertas son superficies dedicadas a cultivos hortícolas en parcelas de pequeño tamaño. Los cítricos, principalmente naranjos, generalmente plantaciones jóvenes, con marcos de plantación entre 5-6 x 5-6 m, en buen estado fitosanitario y con los cuidados necesarios.

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 **Benidorm**. 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**, si bien está muy consolidado por actividades comerciales y de ocio.

El núcleo de aprovisionamiento de mano de obra, materias primas, útiles, etc. es **Benidorm**. La comunicación de las fincas es buena, a través de la propia carretera a la que hacen fachada que conecta de forma directa con la red local y autonómica. El equipamiento de **Benidorm** es completo en relación a centros sanitarios, docentes, deportivos, culturales, comerciales, religiosos, etc. Como infraestructuras importantes en la zona hay que destacar la propia carretera CV-753, la N-332 y la Autopista AP-7.

Proyecto: "Implantación de itinerario peatonal-ciclista de la carretera CV-753, del Rincón de Loix a la N-332 por el Albir, entre los pk 0+000 al 1+500"

#### 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	Benidorm	PLAN GENERAL	Suelo No Urbanizable	Común



**Proyecto: "Implantación de itinerario peatonal-ciclista de la carretera CV-753, del Rincón de Loix a la N-332 por el Albir, entre los pk 0+000 al 1+500"**

#### 4.5. Características Socio-económicas

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

#### 4.6. Caracterización general

Todo el entorno de la carretera está consolidado por actividades de comerciales de ocio, lo que provoca que haya aparecido el valor expectante y la oferta se haya constreñido por debajo de determinados umbrales, por lo que no existe un valor transparente de mercado.

### 5.- AFECCIONES A SUELO, VUELO Y EDIFICACIONES

#### 5.1. Afecciones generales

##### 5.1.1. Expropiación del pleno dominio

Se expropia el pleno dominio de las superficies que ocupan la explanación de la carretera, sus elementos funcionales y las instalaciones permanentes que tengan por objeto su correcta explotación, así como todos los elementos y obras anexas o complementarias definidas en el proyecto y en todo caso las superficies que sean imprescindibles para cumplimentar la normativa legal para este tipo de obras.

##### 5.1.2. Indemnización por la rápida ocupación

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

##### 5.1.3. Afección por expropiación parcial

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

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

#### 5.2. Afecciones particulares a las fincas objeto de expropiación

Se procede en este apartado a la definición de las afecciones producidas a consecuencia de la ocupación de terrenos. La línea de ocupación queda definida en los correspondientes planos parcelarios que forman parte del **Documento nº 2.- Planos**, en concreto el **Plano nº 2.- Plano de expropiaciones a escala 1/500** con la representación sobre la cartografía del proyecto de: planta de construcción, dominio público de la carretera existente, linderos catastrales de las parcelas afectadas y línea de expropiación.

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

Se incluye la relación de interesados, bienes y derechos afectados, con la descripción completa e individualizada de todos los datos necesarios para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 17.2 de la Ley de Expropiación Forzosa: "Cuando el proyecto de obras y servicios comprenda la relación material detallada a que se refiere el párrafo anterior, la necesidad de ocupación se entenderá implícita en la aprobación del proyecto, pero el beneficiario estará igualmente obligado a efectuar la relación a los solos efectos de la determinación de los interesados", así como para efectuar las publicaciones establecidas en el artículo 21 de la misma Ley "1.- El acuerdo de necesidad de ocupación inicia el expediente expropiatorio; 2.- Dicho acuerdo 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



**Proyecto: "Implantación de itinerario peatonal-ciclista de la carretera CV-753, del Rincón de Loix a la N-332 por el Albir, entre los pk 0+000 al 1+500"**

pública; y 3.- Además habrá de notificarse individualmente a cuantas personas aparezcan como interesadas en el procedimiento expropiatorio, si bien en la exclusiva parte que pueda afectarlas".

#### 5.2.1. Identificación de las fincas

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

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

### RELACIÓN DE INTERESADOS, BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Término municipal: Benidorm

FINCA Nº	REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR	SITUACIÓN BÁSICA/ CLASIFICACION URBANISTICA	USO/ CULTIVO	SUPERFICIE TOTAL (Has)	SUPERFICIE A OCUPAR (m <sup>2</sup> )
1	001400300YH57 A0001FK	Propietaria: D <sup>a</sup> Edith-Kathe Fuetterer NIE X-0205119-M Arrendataria: Mercantil CAMPING FUETTERER, S.L. CIF B-54878558 Avda. Severo Ochoa, 50 - 03503 de Benidorm (Alicante)	Suelo Rural/S.N.U.	CAMPING	24.879	54

Datos registrales: **Finca Registral:** Las instalaciones del camping se ubican sobre tres fincas inscritas en el Registro de la Propiedad nº 2 de Benidorm:

- Finca nº 15.147 de 18.703 m<sup>2</sup>
- Finca nº 15.149 de 6.625 m<sup>2</sup>.
- Finca nº 15.151 de 1.400 m<sup>2</sup>.

La superficie total registral es de **26.728 m<sup>2</sup>**.

**Arrendamientos:** Contrato privado de arrendamiento de fecha 1 de octubre de 2015 a favor de Camping Fuetterer S.L., por un plazo de **5 años** y una renta de **36.000.-€/año**. No consta liquidado el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

**Licencia:** Se aporta licencia de apertura de establecimiento otorgada por el Ayuntamiento de Benidorm el 4 de enero de 2016 con nº I512/2015 por cambio de titular sobre una superficie de **24.879 m<sup>2</sup>** destinado a "Campamentos 2ª clase" y "Café Bar".

#### 5.2.2. Elementos constructivos a reponer

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

### 6.- CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN

#### 6.1. Normativa general

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

## 6.2. Momento de la tasación

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

*Artículo 34.2. Las valoraciones se entienden referidas:*

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

## 6.3. Criterios de valoración del suelo

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

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

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

*El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente".*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

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

#### **Artículo 7. Valoración en situación de suelo rural.**

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

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

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

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

#### **Artículo 8. Renta real y renta potencial.**

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

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

#### **Artículo 9. Cálculo de la renta de la explotación.**

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

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

$$R = I - C$$

Donde:

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

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

$$R = C_A + DM$$

Donde:

- R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.
- C<sub>A</sub> = 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, enfitentea 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:

1. 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

**Proyecto: "Implantación de itinerario peatonal-ciclista de la carretera CV-753, del Rincón de Loix a la N-332 por el Albir, entre los pk 0+000 al 1+500"**

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.

2. Las explotaciones extractivas, cuya actividad comprenda la extracción del suelo y subsuelo de minerales, agua, materiales destinados a la construcción, gas, petróleo y otros recursos geológicos y mineros limitados.

3. Las explotaciones comerciales, industriales, de servicios y otras, cuya actividad requiera instalaciones para su desarrollo que, no estando comprendidas en los apartados 1 y 2 del presente artículo, se destinen, entre otras, a alguna de las siguientes finalidades:

- a) Intensificar la producción agropecuaria, forestal o minera, entre las que se encontrarían granjas, invernaderos, piscifactorías, viveros, y otras actividades análogas.
- b) Añadir valor a la producción agropecuaria, forestal o minera, como pudieran ser las instalaciones de enriquecimiento mineral, los centros logísticos de carga, mataderos, aserraderos, centrales hortofrutícolas, plantas agroenergéticas y dendroenergéticas, y otras actividades análogas.
- c) Generar energía en tiempo real, como las instalaciones de parques solares y eólicos, y otras análogas.
- d) Establecer infraestructuras para la docencia, investigación y ocio, relacionadas con el medio rural, por ejemplo, escuelas taller, centros de investigación, campos de golf, estaciones de esquí, campings, turismo rural, cotos intensivos, campo de tiro, hipódromos, canódromos y otras análogas.

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

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

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

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

Donde:

- V = Valor de capitalización, en euros.
- $R_1, R_2, \dots, R_n$  = Renta anual de la explotación desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros.
- r = Tipo de capitalización.
- i = Índice de suma
- n = Número de años, siendo  $n \rightarrow \infty$ .

b. Cuando se considere una renta de la explotación, R, constante a lo largo del tiempo, la expresión del apartado anterior se transformará en:

$$V = R/r$$

Donde:

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

**Artículo 12. Tipos de capitalización.**

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

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

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

**Proyecto: "Implantación de itinerario peatonal-ciclista de la carretera CV-753, del Rincón de Loix a la N-332 por el Albir, entre los pk 0+000 al 1+500"**

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

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

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

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

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

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

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

Donde:

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

b. Para los casos en que la renta de la explotación se produzca en un periodo de tiempo limitado,  $t$ , y la actividad de la explotación no sea reemplazable, el valor de capitalización de la renta de la explotación será:

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{R_i}{(1+r_3)^i} + \frac{V_t}{(1+r_3)^t} + \frac{R}{r_2 \cdot (1+r_2)^t}$$

Donde:

- $V$  = Valor de capitalización, en euros.
- $R_i$  = Renta anual de la explotación durante los primeros años,  $t$ , en euros.
- $r_3$  y  $r_2$  = Tipos de capitalización de acuerdo con el artículo 12.
- $V_t$  = Valor de las instalaciones de la explotación en el año  $t$ , según lo establecido en el artículo 18, en euros.
- $R$  = Renta anual de la explotación futura, en euros.

**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:

- $P_2$  = 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.

**Proyecto: "Implantación de itinerario peatonal-ciclista de la carretera CV-753, del Rincón de Loix a la N-332 por el Albir, entre los pk 0+000 al 1+500"**

- $P_2$  = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

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

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

Donde:

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

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

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

Donde:

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

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

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

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

#### 6.4. Criterios de valoración de construcciones e instalaciones

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

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

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

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

#### 6.5. Indemnizaciones por la rápida ocupación

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

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

a) Cuando el cultivo se encuentra en su primera fase y el periodo vegetativo es muy corto, los riesgos que han de pasar las producciones justifican que la valoración se asimile a los gastos de producción que han tenido que ser realizados hasta la fecha.

**Proyecto: "Implantación de itinerario peatonal-ciclista de la carretera CV-753, del Rincón de Loix a la N-332 por el Albir, entre los pk 0+000 al 1+500"**

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:** Comerciales, industriales, de servicios y otras.
- **Criterios generales de capitalización:** 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:
  - Para los casos en que la renta de explotación o los flujos de caja sean variables, el valor de capitalización de la renta de la explotación será:

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

Donde:

- V = Valor de capitalización, en euros.
  - $R_i$  = Renta anual de la explotación, en euros.
  - $r_3$  = Tipo de capitalización de acuerdo con el artículo 12.
  - n = Número de años, siendo  $n \rightarrow \infty$ .
- **Tipo de capitalización:** 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 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.
  - **Factor de corrección por localización:** El factor global de localización que corresponda a la zona.

La renta de explotación, superior a la renta del arrendamiento, se calcula a partir de la actividad de camping que se desarrolla en la parcela, "Campamentos 2ª clase" y "Café Bar" según el permiso municipal aportado al expediente. Por ello, habrá que considerar de forma independiente la valoración de las afecciones a propietario y arrendatario:

**Proyecto: "Implantación de itinerario peatonal-ciclista de la carretera CV-753, del Rincón de Loix a la N-332 por el Albir, entre los pk 0+000 al 1+500"**

- a. Propietario: Debe indemnizarse el valor del suelo afectado y, en su caso, construcciones e instalaciones afectadas.
- b. Arrendatarios: De forma general debe indemnizarse la extinción parcial del arrendamiento en la parte afectada y, en su caso, la merma del negocio atendiendo a la merma de los ingresos de explotación (I).

**7.2. Valoración del suelo**

El método de capitalización de rentas de explotación 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.

**7.2.1. La tasa de capitalización**

En el apartado 1 de la Disposición adicional séptima.- Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural, del Real Decreto legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se toma como tipo de capitalización a que se refiere el apartado 1 del artículo 36 el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España sobre la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración". Como quiera que no se conoce la fecha en la que se iniciará el expediente de justiprecio, se adopta un tipo de capitalización del **3,16 %**, media de los tres últimos ejercicios hasta la fecha de la ocupación material de la finca, si bien es algo bajo para este tipo de actividad.

Año	Rentabilidad obligaciones a 30 años
2014	4,07
2015	2,82
2016	2,58

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

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

	Importes negociados										Tipos de interés									
	Conjunto del mercado										Entre billetes de cuentas									
	Hasta un año	De uno a dos años	De dos a tres años	De tres a cuatro años	De cuatro a seis años	De seis a diez años	De diez a veinte años	De veinte a treinta años	A tres años	A cinco años	A diez años	A quince años	A veinte años	A treinta años	A tres años	A cinco años	A diez años	A quince años	A veinte años	A treinta años
11	377 175 800 353	779 458 548 895	330 519	734 484	688 138	377 591	4 04	4 37	5 43	5 68	5 75	3 57	4 64	5 44	5 80	6 05				
12	321 147 454 335	556 638 411 302	335 557	950 085	332 987	225 413	3 57	4 88	5 65	5 54	6 23	3 38	4 34	5 85	6 31	6 39				
13	255 578 474 631	657 053 368 477	626 722	4 096 135	534 067	182 059	2 74	3 56	4 74	5 10	4 44	5 53	6 30	4 96	6 95	6 33				
14	340 971 472 954	949 003 407 872	1 227 085	258 163	993 141	213 797	0 99	1 57	2 80	3 25	4 07	0 92	1 46	2 72	3 31	3 92				
15	380 195 369 091	585 337 337 735	1 050 331	523 368	891 007	250 948	0 40	0 51	1 75	1 56	2 52	0 39	0 81	1 74	2 25	2 80				
16	255 142 291 970	534 808 587 435	778 051	1 488 080	517 344	575 439	0 33	0 32	1 55	1 30	2 58	0 07	0 40	1 39	1 79	2 54				
16 Ago	16 373	21 830	55 094	22 552	59 739	118 098	89 266	15 057	0 37	1 83	1 35	1 32	3 96	0 39	0 84	1 85	2 37	2 97		
16 Sep	14 685	37 279	48 235	23 788	88 086	115 717	73 958	22 347	0 40	1 07	2 04	1 56	2 98	0 41	1 21	2 02	2 87	3 18		
16 Oct	21 189	34 279	51 020	33 001	94 515	112 287	64 949	25 050	0 51	0 98	1 82	1 40	2 93	0 27	0 74	1 73	2 26	2 89		
16 Nov	11 721	29 854	42 745	32 110	82 328	158 083	43 215	30 805	0 39	0 83	1 62	1 33	2 99	0 25	0 87	1 73	2 26	2 89		
16 Dic	21 560	29 366	38 009	32 180	57 145	121 535	37 263	30 841	0 64	0 75	1 81	1 44	2 71	0 23	0 70	1 88	2 29	2 85		
16 Ene	16 563	19 328	41 957	43 722	66 874	142 140	64 328	16 489	0 34	0 51	1 75	1 72	2 91	0 33	0 67	1 73	2 25	2 92		
16 Feb	33 411	23 331	35 275	52 720	78 637	125 707	41 911	17 442	0 25	0 73	1 80	1 38	2 96	0 28	0 67	1 72	2 19	2 87		
16 Mar	18 811	22 045	35 291	65 338	107 847	139 441	57 412	37 910	0 20	0 83	1 65	1 49	2 83	0 13	0 55	1 55	2 02	2 70		
16 Abr	25 137	24 439	42 544	54 003	79 743	109 920	48 164	37 410	0 21	0 80	1 59	1 42	2 73	0 13	0 54	1 51	1 97	2 81		
16 May	23 948	44 612	51 332	51 672	69 044	128 082	58 192	38 948	0 15	0 58	1 76	1 70	2 90	0 08	0 51	1 57	2 00	2 82		
16 Jun	23 555	36 394	41 399	49 483	84 523	158 553	27 030	46 326	0 21	0 55	1 51	1 48	2 59	0 10	0 46	1 46	1 84	2 63		
16 Jul	23 520	18 347	43 728	48 798	63 912	148 982	52 720	38 069	0 17	0 45	1 37	1 19	2 26	0 00	0 28	1 17	1 49	2 24		
16 Ago	17 947	16 808	29 658	58 188	45 328	89 188	35 387	31 916	0 38	0 31	1 53	1 05	2 18	0 08	0 11	1 01	1 22	2 00		
16 Sep	17 425	22 342	49 839	58 961	56 098	95 943	51 635	36 482	0 33	0 27	1 23	0 93	2 40	0 05	0 12	1 04	1 37	2 10		
16 Oct	17 215	22 985	42 993	39 769	49 480	92 440	38 044	31 458	0 15	0 32	1 28	0 92	2 25	0 05	0 12	1 07	1 40	2 21		
16 Nov	21 605	24 138	76 885	48 260	51 159	144 463	35 461	38 773	0 21	0 46	1 51	1 49	2 58	0 11	0 41	1 42	1 81	2 61		
16 Dic	26 006	17 202	42 807	21 193	26 358	119 141	15 468	35 614	0 21	0 67	1 51	1 60	2 61	0 04	0 35	1 44	1 87	2 74		
17 Ene	25 747	32 905	49 301	44 988	88 057	126 624	52 115	30 800	0 11	0 44	1 46	1 91	2 78	0 02	0 32	1 47	1 81	2 78		
17 Feb	19 793	33 488	46 053	16 992	82 373	113 038	75 951	32 902	0 13	0 54	1 65	2 20	3 08	0 05	0 55	1 70	2 25	2 98		
17 Mar	31 547	33 982	56 734	25 298	90 926	114 047	74 820	28 100	0 14	0 52	1 65	2 10	2 98	0 02	0 51	1 72	2 22	2 98		

Como quiera que en la parcela se desarrolla una actividad comercial o 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 la 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.

La rentabilidad del sector es de un 5 % en 2015 y la de la actividad concreta que nos ocupa se estima en un 10 % sin riesgos previsibles al menos a corto plazo. Por ello, se considera un coeficiente corrector  $C= 2,0$ , resultando el tipo de capitalización  $r_3 = 3,16 * 2 = 6,32 \%$ .



Proyecto: "Implantación de itinerario peatonal-ciclista de la carretera CV-753, del Rincón de Loix a la N-332 por el Albir, entre los pk 0+000 al 1+500"

### 7.2.2. Valoración por capitalización de explotación

Las explotaciones comerciales 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 para los casos en que la renta de explotación o los flujos de caja sean variables, el valor de capitalización de la renta de la explotación será:

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

Donde:

- V = Valor de capitalización, en euros.
- R<sub>i</sub> = Renta anual de la explotación, en euros.
- r<sub>3</sub> = Tipo de capitalización de acuerdo con el artículo 12.
- n = Número de años, siendo n → ∞.

Vamos a determinar la renta anual de la explotación a partir de la documentación aportada al expediente: por un lado el contrato de arrendamiento y por otro las cuentas anuales de 2015 (parcial) y 2016. No se cuenta con otros datos ya que la actividad de CAMPING FUTTEREE se inició en octubre de 2015.

La valoración se basa en el valor actual de los futuros beneficios y el valor residual al final del periodo proyectado. Como no se conoce el momento en que la actividad cesará se considera que la renta permanece constante a partir del momento de pleno rendimiento.

Al importe de los beneficios de explotación esperados se le añade el importe de la renta de arrendamiento, de 36.000.-€/año para 2015 y actualizable en función del IPC para años sucesivos, en la hipótesis de que si la actividad fuera ejercida de forma directa por los propietarios de la parcela la renta de explotación se incrementaría en el mismo importe.

Como se da la circunstancia de que la actividad está recientemente iniciada se prescinde del ejercicio 2015, por referirse a un periodo de 4 meses y dar un resultado negativo. Por otra parte, se considera que el resultado de ganancias de las cuentas anuales de 2016, únicas disponibles, no es representativo de la actividad a pleno rendimiento y por ello vamos a considerar un periodo de 5 años en el que la renta anual crecerá al principio a un ritmo fuerte que posteriormente se irá amortiguando hasta el 6º año, a partir del cual se considera constante a perpetuidad.

La renta anual de explotación se asimila al resultado del ejercicio antes de impuestos.

	2015	2016	1	2	3	4	5	n
Ingresos de explotación	109.430	625.856						
Gastos de explotación	126.892	601.161						
Renta de explotación (€)	-17.462	24.696						
Proyección de los beneficios (%)				30%	24%	18%	12%	6%
Beneficios proyectados (€)			24.696	32.105	39.810	46.976	52.613	55.769
Renta de arrendamiento			36.000	36.900	37.823	38.768	39.737	40.731
Renta de explotación proyectada (€)			60.696	69.005	77.632	85.744	92.350	96.500

### 7.2.3. Valor del suelo

El valor del suelo se asimila al valor actual de de las rentas de explotación proyectadas para los 5 primeros años y el de una renta contante que se repite a perpetuidad a partir del 6º año.

	2015	2016	1	2	3	4	5	n
Renta de explotación proyectada (€)		60.696	69.005	77.632	85.744	92.350	96.500	97.518
Tipo de capitalización (%)	6,32%							
Valor actual (€)			64.903	68.677	71.344	72.273	71.032	1.068.266
Valor actual acumulado 2016 (€)			1.416.494					

Por tanto, el valor del suelo será el resultado de dividir el valor actual del conjunto de la explotación, descontando el valor de las construcciones e instalaciones dado que éstas se han mantenido de forma íntegra -se estiman su valor en un tercio

**Proyecto: "Implantación de itinerario peatonal-ciclista de la carretera CV-753, del Rincón de Loix a la N-332 por el Albir, entre los pk 0+000 al 1+500"**

(33,3 %) del valor total de la explotación- entre la superficie de la finca, tomando ésta de la última licencia de actividad, esto es:

$$V_s = 1.533.512 \text{ €} * 0,67 / 24.879 \text{ m}^2 = 39,86 \text{.-€}/\text{m}^2$$

#### 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 podrá aplicar, si corresponde, 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:*

$V_f = V \cdot F_l$ , Donde:

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

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

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

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

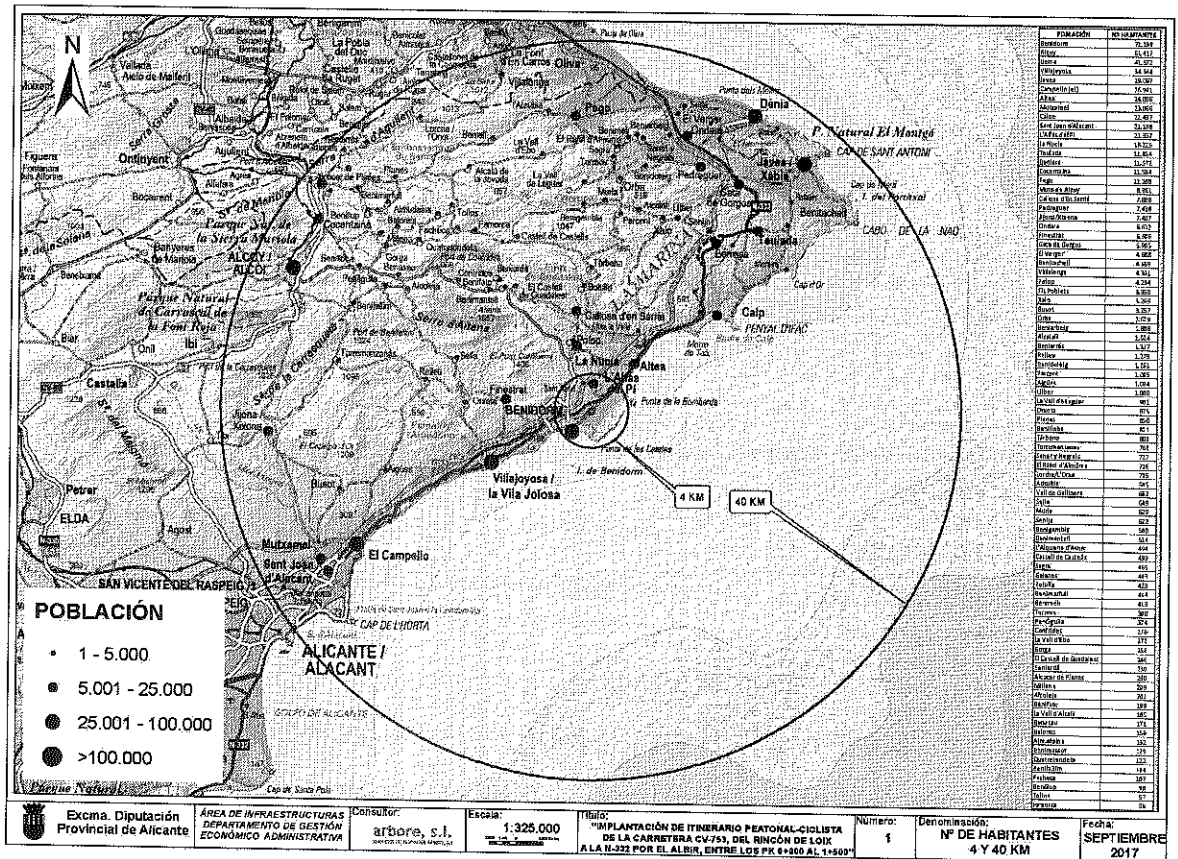
*El factor de corrección  $u_1$ , se calculará aplicando la siguiente expresión.*

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

Donde:

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

Proyecto: "Implantación de itinerario peatonal-ciclista de la carretera CV-753, del Rincón de Loix a la N-332 por el Albir, entre los pk 0+000 al 1+500"



POBLACIÓN	Nº HABITANTES
Benidorm	71.198
Alcoy	61.417
Denia	41.672
Villajoyosa	34.344
Javea	29.067
Campello (el)	26.941
Altea	24.006
Mutxamel	23.066
Calpe	22.437
Sant Joan d'Alacant	22.138
L'Alfàs del Pi	21.332
La Nucia	18.225
Teulada	11.824
Benissa	11.572
Cocentaina	11.534
Pego	11.208
Muro de Alcoy	8.961
Callosa d'En Sarriá	7.888
Pedreguer	7.438
Jijona/Xixona	7.407
Ondara	6.632
Finestrat	6.386
Gata de Gorgos	5.985
El Verger	4.688
Benitachell	4.659
Villalonga	4.331
Polop	4.294
Els Poblets	3.350
Xalo	3.269

POBLACIÓN	Nº HABITANTES
Busot	3.257
Orba	2.629
Beniarbeig	1.888
Alcalalí	1.524
Beniarrés	1.317
Relleu	1.279
Benidoleig	1.261
Parcent	1.085
Aigües	1.084
Lliber	1.080
La Vall de Laguar	981
Orxeta	875
Planes	850
Benifloba	821
Tárbena	801
Torremanzanas	788
Sanet y Negrals	727
El Ráfol d'Almúnia	726
Lorcha/L'Orxa	715
Adsubia	695
Vall de Gallinera	662
Sella	649
Murla	629
Senija	622
Benigembla	580
Benimantell	514
L'Alqueria d'Asnar	494
Castell de Castells	493
Sagra	465

POBLACIÓN	Nº HABITANTES
Gaianes	443
Bolulla	423
Benimarfull	414
Benimeli	413
Tormos	380
Penóguila	324
Confrides	276
La Vall d'Ebo	272
Gorga	256
El Castell de Guadalest	246
Beniardá	230
Alcocer de Planes	230
Millena	209
Alcoleja	201
Benifato	199
La Vall d'Alcalá	185
Benasau	171
Balones	156
Almudaina	132
Benimassot	129
Quatretondeta	122
Benifallim	114
Facheca	107
Benillup	98
Tollos	57
Famorca	38

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

$P_1 = 92.530$ ;  $P_2 = 552.585$ ; Coeficiente  $u_1$  de distancia a núcleos de población: **1,28**.

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

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

- $d$  = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.
- En este caso particular, tomamos como referencia la población de Benidorm, situada a una distancia de 1,5 km, y en la que existen algunos focos de actividad como son: puerto, centros comerciales, etc.
- Por tanto, el coeficiente  $u_2$  de accesibilidad a centros de actividad económica será: **1,58**

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

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

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

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

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

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

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

$$u_3 = 1,0:$$

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

$$FI = u_1 * u_2 * u_3 \text{ (máximo 2,0)} = 1,28 * 1,58 * 1,00, \text{ por lo que se adopta coeficiente } FI = 2,00$$

#### 7.2.5. Valor corregido

En el caso particular que nos ocupa, una parcela en la que se desarrolla una actividad comercial de camping, se considera los ingresos estarán directamente relacionados con la localización, ya que en ese sector y en general en el sector de hostelería la demanda de plazas está relacionada de forma directa con la proximidad a la playa y a los núcleos turísticos, circunstancia totalmente diferente a la de las actividades agrarias, en las que las rentas de explotación no dependen en absoluto de su localización dentro de una misma comarca. Por ello, se considera que en este caso concreto los factores objetivos de localización ya están repercutidos en la generación de las rentas de explotación y no procede la aplicación del factor de localización.

#### PROPUESTA DE VALOR DEL SUELO

Cultivo	VALOR DE CAPITALIZACIÓN (€/m <sup>2</sup> )	COEFICIENTE AL ALZA	VUELOS (€/m <sup>2</sup> )	PROPUESTA (€/m <sup>2</sup> )
Valor del suelo camping	39,86			39,86

### 7.3. Indemnizaciones de los perjuicios por la rápida ocupación

En el caso que nos ocupa no hay cosecha pendiente, traslados o mudanzas. Las obras se han realizado en 2016.

### 7.4. Indemnización por depreciación de resto de finca

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

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

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

### 7.5. Valoración de las construcciones e instalaciones

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

Todos los elementos constructivos e instalaciones afectadas han sido repuestas durante su ejecución y con cargo a la Diputación Provincial de Alicante.

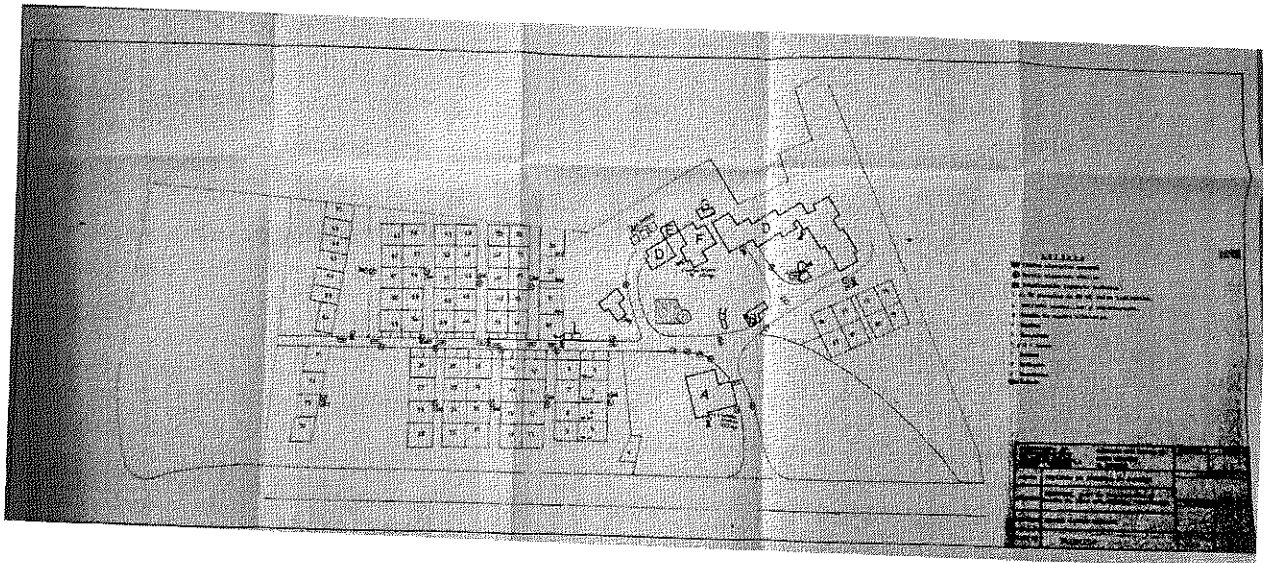
### 7.6. Valoración de otros derechos

En la reclamación que da origen al presente informe se considera que además de la superficie ocupada se ha mermado la superficie útil para acampada de la tres parcelas más próximas al lindero de la parcela con la carretera y enfocan la valoración desde ese punto de vista solicitando finalmente una indemnización por el lucro cesante.

En la documentación aportada por los reclamantes a requerimiento de la Diputación, se incluye copia del "Proyecto de apertura de camping en Benidorm, en la Avda. de penetración al Rincón de Loix", redactado en 1990 por el Ingeniero Técnico Industrial D. Tomás Martínez García, en el que se definen y presupuestan las tipologías, dimensiones y ubicación de cada uno de los elementos constructivos e instalaciones necesarias para la actividad prevista, entre las cuales se proyectan los recintos correspondientes a las parcelas de acampada, 5.040 m<sup>2</sup> distribuidos en 82 parcelas y 589,6 m<sup>2</sup> para 14 bungalows. El permiso municipal se concedió finalmente en 1996.

En el plano denominado "Parcela" se representa la distribución espacial de todos los elementos e instalaciones proyectados. La distribución de las 82 parcelas de acampada está definida perfectamente en dicho plano y se advierte que dentro del recinto de la parcela, a una distancia de 56 m de su lindero este con la carretera, se representa una línea que divide dos zonas diferenciadas: zona este, en la que no existe ningún tipo de instalaciones y que llega hasta la carretera CV-753; y la zona oeste, en la que se encuentran todas las construcciones y parcelas de acampada. La distancia de 56 m, muy superior a la zona de protección legal de dicha carretera entendemos que vendría impuesta por la el órgano medioambiental (Consellería de Medio Ambiente) para garantizar la reducción del impacto acústico derivado del tráfico por debajo de los límites exigibles para ese tipo de actividad de ocio.

Proyecto: "Implantación de itinerario peatonal-ciclista de la carretera CV-753, del Rincón de Loix a la N-332 por el Albir, entre los pk 0+000 al 1+500"



En conclusión, las parcelas de acampada legalizadas según el proyecto de apertura mencionado estaban muy alejadas de la zona de protección de la carretera, y por ello es obvio que la ocupación de una cuña de terreno de anchura entre 0,00 m y 1,83 m. para ampliar la plataforma de la carretera no puede en ningún caso afectar a las mismas.

En cuanto a la afección a parcelas de acampada no representadas en el proyecto legalizado en 1996, debemos hacer referencia al informe del Ingeniero Jefe de Zona, en el que se hace mención a que "en ningún punto de la franja ocupada se ha invadido las instalaciones existentes ni tampoco las construcciones móviles, por cierto ubicadas en la zona de protección de la carretera y cuya legalidad además habrá que comprobar y proceder en consecuencia".

En cuanto a la indemnización por lucro cesante la tesis más razonable es que únicamente serían indemnizables las afecciones a las instalaciones y construcciones del recinto que se correspondan con el proyecto legalizado, ya que las posibles afecciones a construcciones e instalaciones no legalizadas y que infrinjan las limitaciones legales de la carretera no deberían indemnizarse, al haberse construido a riesgo y ventura de los reclamantes, pero es que además se da la circunstancia de que tampoco éstas han sido afectadas por la ampliación realizada. Por tanto, las cuentas de explotación de la actividad de camping no deberían sufrir ninguna alteración a consecuencia de la ocupación de 54 m<sup>2</sup> de terreno en la fachada con la carretera CV-753 y por ello en ningún caso puede hablarse de lucro cesante.

En cuanto a la indemnización por la extinción parcial (54 m<sup>2</sup>) de arrendamiento de una parcela de 24.879 m<sup>2</sup>, y aunque el contrato de arrendamiento no se acoge a la normativa de arrendamientos rústicos, al tratarse de un terreno en situación básica de suelo rural, podemos asimilarlo a ese texto legal a los efectos de la indemnización por expropiación.

Por último, el apartado 41 del RD 7/2015, establece el régimen de valoración para los casos no dispuestos en esa ley, y en concreto su apartado b) que se fijarán conforme a lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa y de responsabilidad patrimonial de las Administraciones, según proceda en cada caso.

La Ley de Expropiación Forzosa, en su artículo 44 señala que "en los casos de fincas arrendadas, la Administración o entidad expropiante hará efectiva al arrendatario, previa fijación por el Jurado de Expropiación, la indemnización que corresponda, aplicándose para determinar su cuantía las normas de la legislación de arrendamientos.

La ley 83/190 de Arrendamientos Rústicos establece en su artículo 100 "En el supuesto de expropiación total o parcial del derecho del arrendatario, éste tendrá derecho frente al expropiante:

- 1) Al importe de una renta anual actualizada y además al de una cuarta parte de dicha renta por cada año o fracción que falte para la expiración del periodo mínimo o el de la prórroga legal en que se halle. Cuando la expropiación sea parcial, estos importes se referirán a la parte de la renta que corresponda a la porción expropiada.
- 2) Al importe de lo que el arrendador deba por mejoras.
- 3) A exigir que la expropiación forzosa comprenda la totalidad cuando la conservación de arrendamiento sobre la parte no expropiada resulte antieconómica para el arrendatario, aunque se redujera la renta.
- 4) Al importe de las cosechas pendientes que pierda con la expropiación.
- 5) A la indemnización por daños y perjuicios que sufra la explotación agrícola de la que el arrendamiento sea uno de los elementos integrantes.
- 6) A la indemnización que comporte el cambio de residencia, en su caso.

Proyecto: "Implantación de itinerario peatonal-ciclista de la carretera CV-753, del Rincón de Loix a la N-332 por el Albir, entre los pk 0+000 al 1+500"

7) Al premio de afección calculado sobre el importe total".

En el caso que nos ocupa, como datos de partida tenemos:  
 Renta anual actualizada en 2016 (según cuentas anuales): 36.000.-€  
 Plazo: 5 años.  
 Fecha inicio: 1 de octubre de 2015.  
 Fecha finalización: 1 de octubre de 2020  
 Ocupación: marzo de 2016.  
 Periodo mínimo de expiración: 4,5 años.

Capítulo	Detalle	Importe (€)
Indemnización por extinción de contrato	36.000.-€/año * (1 año + 0,25 * 4,5 años) * 54 m2 / 24.879 m2	166,04
Mejoras que deba el arrendador	No procede	0,00
Expropiación de la totalidad del arrendamiento	No procede	0,00
Cosechas pendientes y traslados	No procede	0,00
Indemnizaciones por daños y perjuicios de la explotación	No procede	0,00
Indemnización por cambio de residencia	No procede	0,00
Premio de afección (5 %)		8,30
	<b>Total:</b>	<b>174,34</b>

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 (€)
1	Suelo Rural/S.N.U.	Propiedad: Afección a recinto dedicado a Camping	54	39,86	2.152,44
		Extinción parcial de Arrendamiento	54		174,34
		<b>Total:</b>			<b>2.326,78</b>

Asciende el presupuesto de expropiaciones de la actuación para la "Implantación de itinerario peatonal-ciclista de la carretera CV-753, del Rincón de Loix a la N-332 por el Albir, entre los pk 0+000 al 1+500" a la cantidad de DOS MIL TRESCIENTOS VEINTISEIS EUROS Y SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS (2.326,78.-€).

Alicante, a 4 de septiembre de 2017  
 El Autor del Proyecto

Fdo.: Emilio Goy Salazar  
 Ingeniero Agrónomo

VºBº

El Ingeniero Jefe de Área

Fdo.- Antonio Medina García

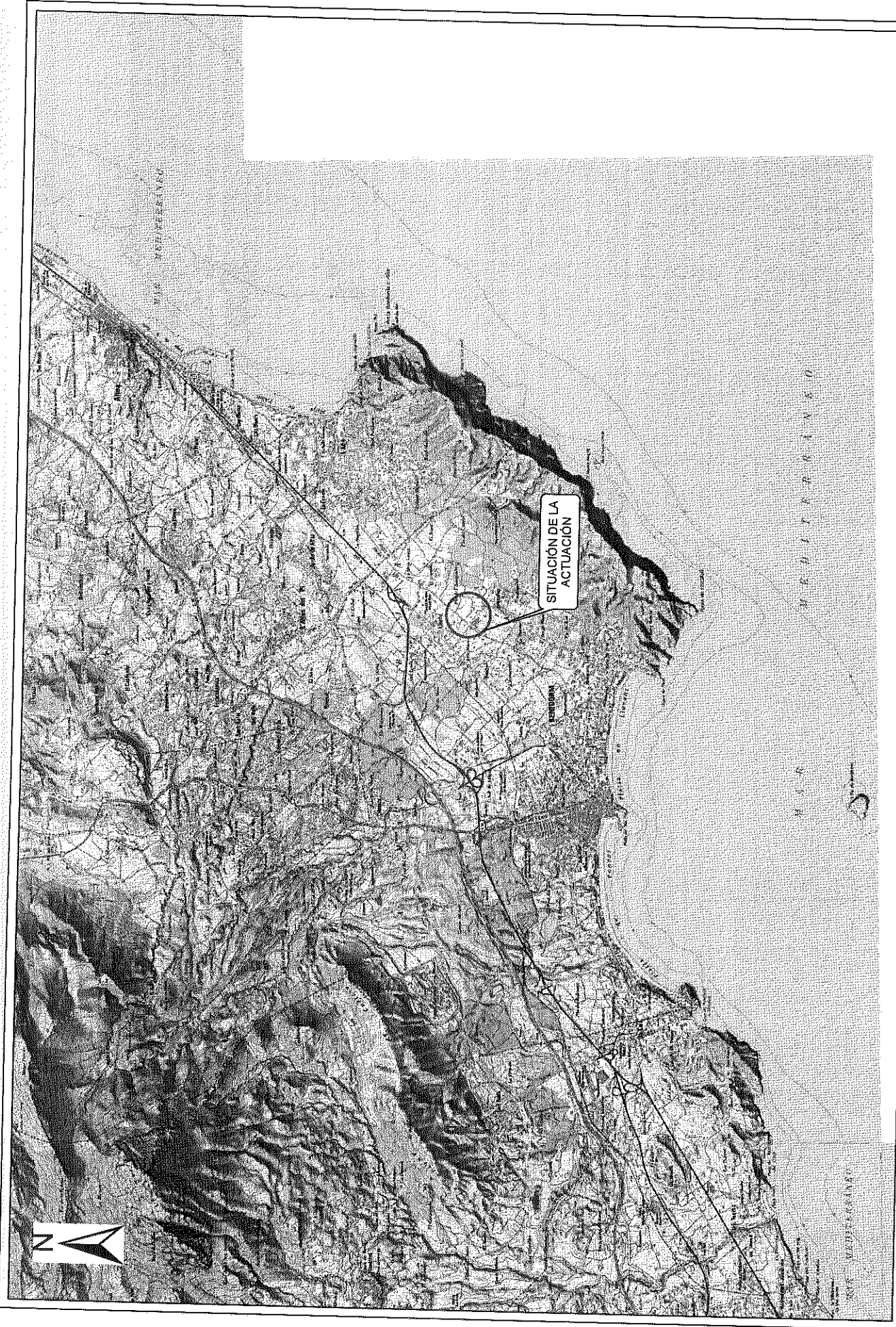
*Proyecto: "Implantación de itinerario peatonal-ciclista de la carretera CV-753, del Rincón de Loix a la N-332 por el Albir, entre los pk 0+000 al 1+500"*


**DOCUMENTO Nº 2.- PLANOS**

**PLANO Nº 1.- PLANO DE SITUACIÓN**

**PLANO Nº 2.- PLANO DE EXPROPIACIONES**





	<b>Excma. Diputación Provincial de Alicante</b>	<b>ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS DEPARTAMENTO DE GESTIÓN ECONÓMICO ADMINISTRATIVA</b>	<b>Consultor:</b> <b>arbore s. i.</b> <small>REPARTO DE RECURSOS ARBÓREOS, S.L.</small>	<b>Escala:</b> <b>1:50.000</b> <small>1:50.000</small>	<b>Título:</b> <b>"IMPLANTACIÓN DE ITINERARIO PEATONAL-CICLISTA DE LA CARRETERA CV-753, DEL RINCÓN DE LOIX A LA N-332 POR EL ALBIR, ENTRE LOS PK 0+000 AL 1+500"</b>	<b>Número:</b> <b>1</b>	<b>Denominación:</b> <b>SITUACIÓN</b>	<b>Fecha:</b> <b>SEPTIEMBRE 2017</b>
---	---	--	---	--	---	----------------------------	--	---

*Proyecto: "Implantación de itinerario peatonal-ciclista de la carretera CV-753, del Rincón de Loix a la N-332 por el Albir, entre los pk 0+000 al 1+500"*

**DOCUMENTO Nº 3.- PRESUPUESTO**

# VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: IMPLANTACIÓN DE ITINERARIO PEATONAL-CICLISTA DE LA CARRETERA CV-753, DEL RINCÓN DE LOIX A LA N-332 POR EL /

Termino Municipal: BENIDORM

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
BEN	1	PROP	

SUELO	MA €/m²	IRO €/m²	Importe MA	Importe IRO	Total
<b>Pleno dominio</b>			2.152,44	0,00	2.152,44
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			2.152,44	0,00	2.152,44
54,00 m2 Actividad comercial de Camping	39,86	0,00	2.152,44	0,00	2.152,44
<b>Totales SUELO...</b>			<b>2.152,44</b>	<b>0,00</b>	<b>2.152,44</b>
<b>Total GENERAL....</b>			<b>2.152,44</b>	<b>0,00</b>	<b>2.152,44</b>

# VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: IMPLANTACIÓN DE ITINERARIO PEATONAL-CICLISTA DE LA CARRETERA CV-753, DEL RINCÓN DE LOIX A LA N-332 POR EL A

Termino Municipal: BENIDORM

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
BEN	1	ARR	

INDEMNIZACIONES	MA €/Ud	IRO €/Ud	Importe MA	Importe IRO	Total
INDEMNIZACIONES			174,34	0,00	174,34
1,00 INDEMNIZACIÓN EXTINCIÓN DE ARRENDAMIENTO	174,34	0,00	174,34	0,00	174,34
<b>Totales INDEMNIZACIONES....</b>			<b>174,34</b>	<b>0,00</b>	<b>174,34</b>
<b>Total GENERAL....</b>			<b>174,34</b>	<b>0,00</b>	<b>174,34</b>

Proyecto: "Implantación de itinerario peatonal-ciclista de la carretera CV-753, del Rincón de Loix a la N-332 por el Albir, entre los pk 0+000 al 1+500"

## ANEXO Nº 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN



EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL  
ALICANTE  
ÁREA DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS  
Departamento de Carreteras

Proyecto: "IMPLANTACIÓN DE ITINERARIO PEATONAL-CICLISTA DE LA CARRETERA CV-753, DEL RINCÓN DE LOIX A LA N-332 POR EL ALBIR, ENTRE LOS PK 0+000 AL 1+500"

## JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN EN ZONAS PUNTUALES

### 1. Introducción

Dentro del Plan Provincial de Carreteras se ha incluido la ampliación de la carretera CV-753, entre los pk 0+000 al 1+500, cuyas obras están definidas en el proyecto de "IMPLANTACIÓN DE ITINERARIO PEATONAL-CICLISTA DE LA CARRETERA CV-753 DEL RINCÓN DE LOIX A LA N-332 POR EL ALBIR, ENTRE LOS PK 0+000 AL 1+500", aprobado por el Pleno Provincial y parcialmente ejecutado.

En una parte importante del recorrido la zona de dominio público ha permitido la ejecución de las obras sin necesidad de terrenos adicionales; en los casos puntuales en los que la anchura no es suficiente se ha gestionado la ocupación de terrenos de titularidad privada por parte de Los Servicios Técnicos de la Diputación, ya que esas zonas, aun no estando previstas en el proyecto de construcción, suponían un grave inconveniente para la seguridad vial, habida cuenta que se originarían unos estrechamientos o discontinuidades en el itinerario con el consiguiente riesgo para los usuarios.

Con posterioridad a la ocupación anticipada se hace necesario regularizar la situación jurídica de los terrenos de titularidad privada ocupados a fin de que se integren en el dominio público de la CV-753, para lo cual se ha propuesto la incoación de un expediente expropiatorio que posibilite ese objetivo mediante el abono de las indemnizaciones compensatorias de los perjuicios causados a sus legítimos propietarios.

### 2. Antecedentes

Las únicas actuaciones recientes en el itinerario son las relacionadas con la conservación.

### 3. Localización

Carretera: CV-753.

Punto kilométrico: 0+000 al 1+500.

Margen: Derecha

Ubicación: Término municipal de Benidorm, Rincón de Loix.

*Ver Plano nº 1: Plano de situación.*

### 4. Análisis de la accidentalidad

No procede.

### 5. Definición de obras a construir

La obras se realizarán en su mayor parte ocupando terrenos de dominio público. No obstante, en algunos puntos concretos del itinerario permanecen algunos vallados que suponen una interrupción o discontinuidad suponiendo un condicionante para la seguridad vial.

Para dar continuidad al andén peatonal-ciclista es necesario la eliminación o retranqueo de dichos cerramientos en los anchos necesarios para la ampliación de la plataforma hasta su sección normal y ello supone la ocupación de algunas cuñas de terreno actualmente de titularidad privada.

En el caso concreto del Camping Fuetterer las obras previstas son las siguientes: Ampliación de la plataforma para dotar un carril peatonal-ciclista de anchura 2,0 m. siendo necesario ocupar una pequeña cuña de terreno de superficie 54 m<sup>2</sup> en la fachada de la finca con la carretera de CV-753. La forma y dimensiones se representan en el **Plano nº 2.- Plano de actuaciones**.

La definición de las obras se realizan sobre la base de los Anejos a la Memoria del proyecto al que se ha hecho continua referencia en el presente documento.

## 6. Afecciones a parcelas

Las zonas puntuales a ocupar cuya expropiación se propone se resumen en el cuadro siguiente.

FINCA Nº	REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR	SITUACIÓN BÁSICA/ CLASIFICACION URBANISTICA	USO/ CULTIVO	SUPERFICIE TOTAL (Has)	SUPERFICIE A OCUPAR (m <sup>2</sup> )
Término municipal: Benidorm						
1	001400300YH57 A0001FK	Propietaria: D <sup>a</sup> Edith-Kathe Fuetterer NIE X-0205119-M Arrendataria: Mercantil CAMPING FUETTERER, S.L. CIF B-54878558 Avda. Severo Ochoa, 50 - 03503 de Benidorm (Alicante)	Suelo Rural/S.N.U.	CAMPING	24.879	54

Las afecciones a las parcelas se representan en el **Plano nº 3.-Plano Parcelario** que se acompaña. Descripción de la superficie afectada: Se trata de una parcela en la que se desarrolla actividad comercial de camping. Los cerramientos en la fachada con la carretera han sido retranqueados al nuevo emplazamiento y su reposición, con la misma tipología y dimensiones que los existentes, ha sido realizada por la constructora de las obras y sufragada por la Diputación Provincial de Alicante.

## 7. Presupuesto de ejecución

Las obras ha sido ejecutadas con cargo al presupuesto de ejecución del proyecto.

En Alicante a 4 de septiembre de 2017

El Ingeniero Jefe de Zona

Fdo.-Miguel Cardona Ivars

VºBº

El Ingeniero Jefe de Área

Fdo.- Antonio Medina García

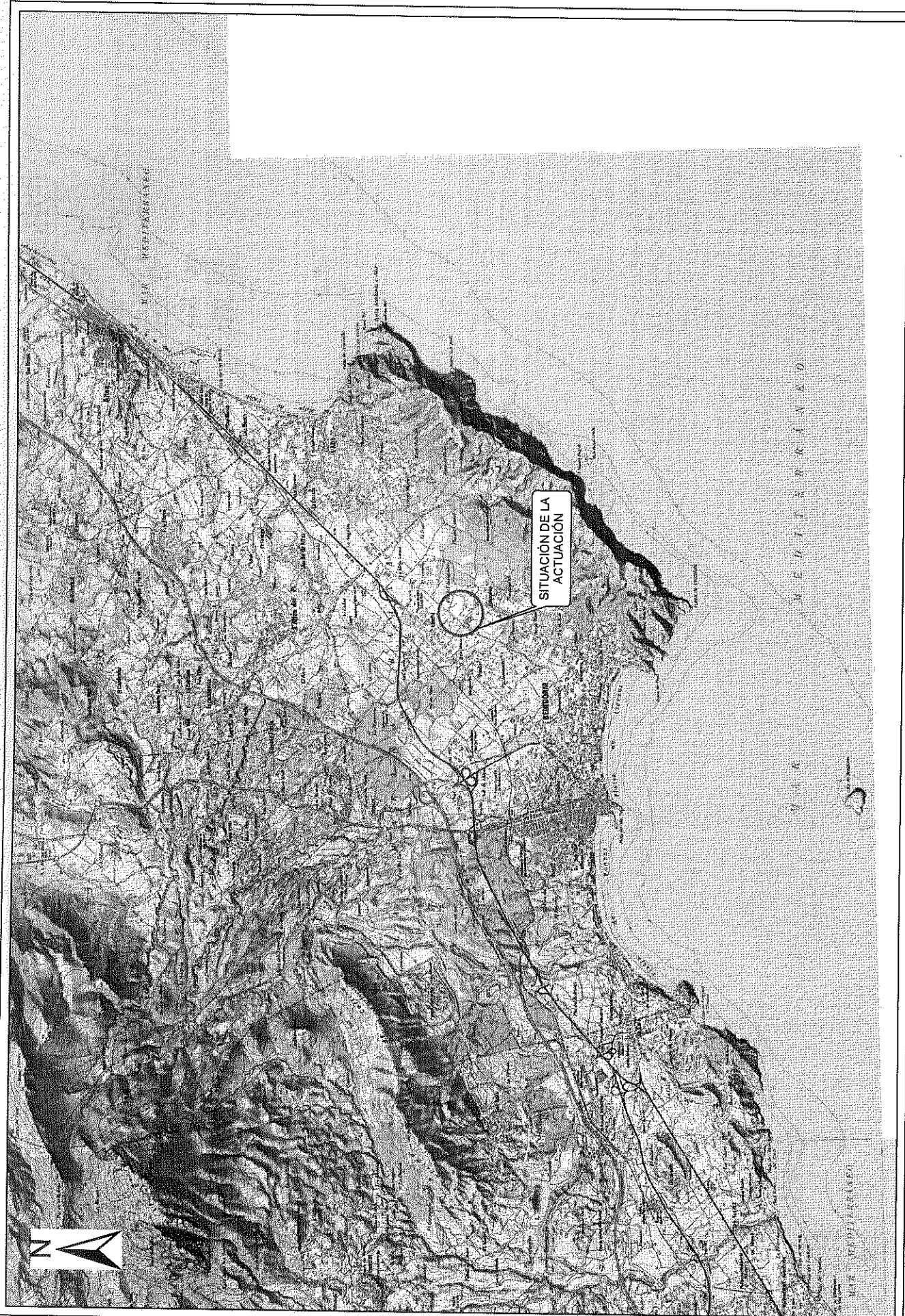
**PLANOS**

**PLANO Nº 1.- SITUACIÓN**

**PLANO Nº 2.- PLANTA DE ACTUACIONES**

**PLANO Nº 3.- EXPROPIACIONES**





Excma. Diputación  
Provincial de Alicante

ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS  
DEPARTAMENTO DE GESTIÓN  
ECONÓMICO ADMINISTRATIVA

Consultor:

**arbore, s.l.**  
SERVICIOS DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO

Escala:

**1:50.000**  
1 cm = 500 m

Título:

"IMPLANTACIÓN DE ITINERARIO PEATONAL-CICLISTA  
DE LA CARRETERA CV-783, DEL RINCÓN DE LOIX  
A LA N-332 POR EL ALBIR, ENTRE LOS PK 0+000 AL 1+500"

Número:

1

Denominación:

SITUACIÓN

Fecha:

SEPTIEMBRE  
2017

*Proyecto: "Implantación de itinerario peatonal-ciclista de la carretera CV-753, del Rincón de Loix a la N-332 por el Albir, entre los pk 0+000 al 1+500"*

## APÉNDICE Nº 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: 001400300YH57A0001FK

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: PD PLA DE L'ASSAGADOR 20 03503 BENIDORM [ALICANTE]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 1.092 m2

Año construcción: 1978

Valor catastral [ 2017 ]: 333.633,81 €

Valor catastral suelo:

Valor catastral construcción:

### Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social

NIF/NIE

Derecho

Domicilio fiscal

FUETTERER GEB STERNBERGER EDITH KATHE

X0205119M

100,00% de propiedad

CR DIPUTACION PI:BJ CAMPING BENIDORM 03503 BENIDORM [ALICANTE]

### Construcción

Esc./Plta./Ppta.

Destino

Superficie m<sup>2</sup>

Esc./Plta./Ppta.

Destino

Superficie m<sup>2</sup>

0/00/00

APARCAMIENTO

46

0/00/00

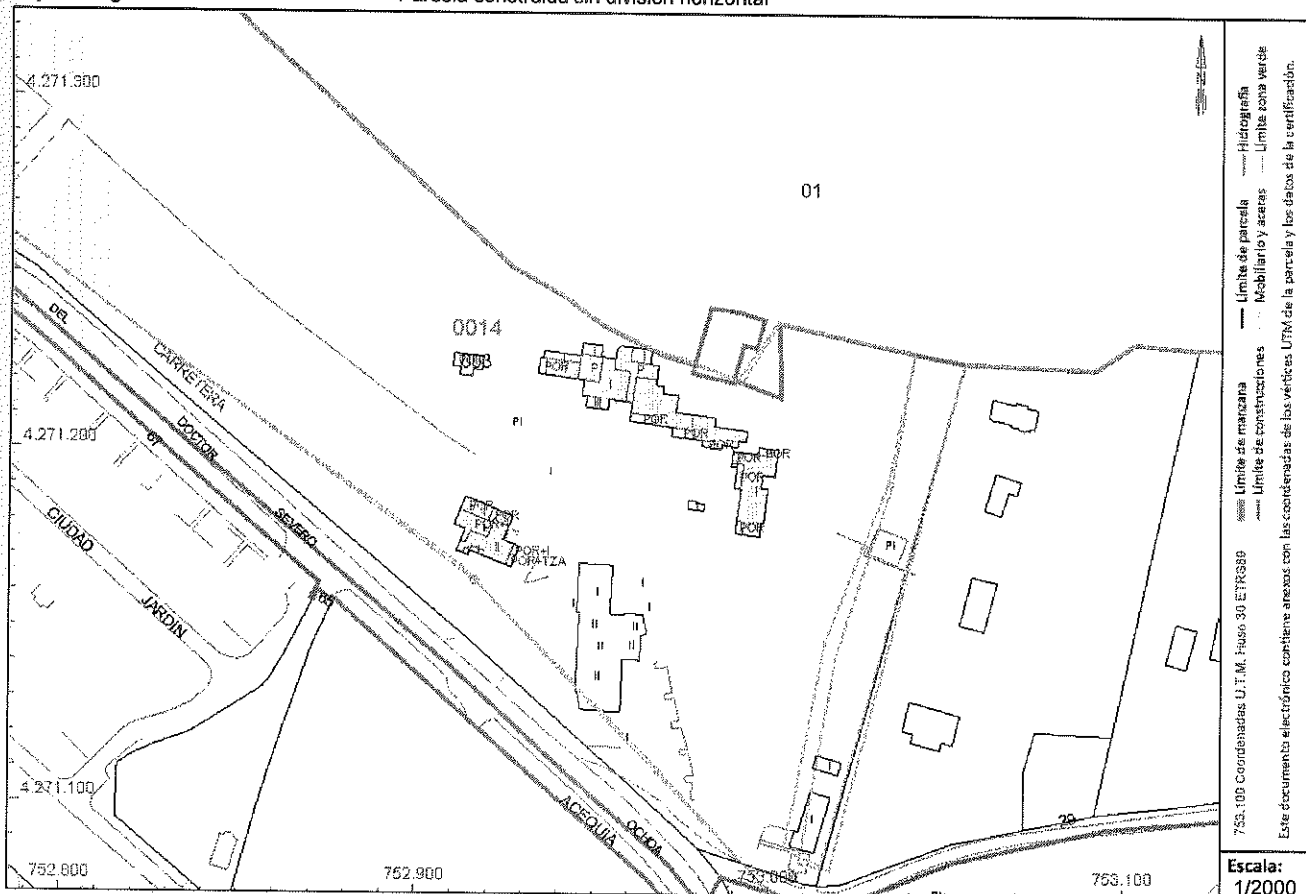
VIVIENDA

1.046

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.114 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: 05/09/2017

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
CSV: K00YEFKF1MDJ79VE (verificable en <https://www.sedecastro.gob.es>) | Fecha de firma: 05/09/2017





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

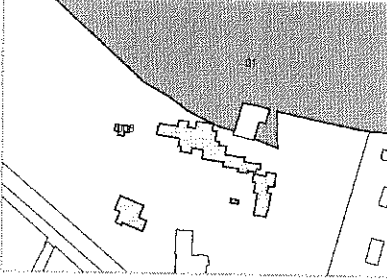
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 001400300YH57A0001FK

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 3115901YH5731N0001XL

Localización: AV ALMIRALL BERNAT DE SARRIA 4 CAMPING PD AZAGADOR BENIDORM [ALICANTE]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CAMPING VILLAMAR SL	B53340931	AV DEL MEDITERRANEO 39 03503 BENIDORM [ALICANTE]

