



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

CV-754

SEPARATA DE VALORACIÓN DE EXPROPIACIONES DEL ACTUALIZADO DE PRECIOS AL PROYECTO DE MEJORA CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS EN LOS ACCESOS A LAS OOFF DE LA CV-754 (GORGA A QUATRETONDETA)

N.º expediente:

Provincia de: Alicante	Término municipal: Quatretondeta	Superficie a expropiar: 491 m2	Presupuesto de expropiaciones: 1.620,30.-€	Fincas nº: 1
----------------------------------	--	---	---	------------------------

Trámite:

INCOACIÓN DE EXPEDIENTE EXPROPIATORIO POR EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO

Fecha:

Septiembre de 2025



INDICE

DOCUMENTO N.º 1.- MEMORIA

DOCUMENTO N.º 2.- PLANOS

DOCUMENTO N.º 3.- PRESUPUESTO

APÉNDICE N.º 1.- CÉDULAS CATASTRALES

DOCUMENTO N.º 1.- MEMORIA

INDICE

1. INTRODUCCIÓN5

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN.....5

3.- SITUACIÓN DE LAS FINCAS AFECTADAS POR LAS OBRAS.....5

4.- IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS Y TIPIFICACION DEL ENTORNO6

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..... 8

5.- AFECCIONES A SUELO, VUELO Y EDIFICACIONES.....9

5.1. AFECCIONES GENERALES 9

5.1.1. Expropiación del pleno dominio..... 9

5.1.2. 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 10

6.- CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN12

6.1. NORMATIVA GENERAL..... 12

6.2. MOMENTO DE LA TASACIÓN..... 12

6.3. CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO 12

6.4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES 17

6.5. INDEMNIZACIONES POR LA RÁPIDA OCUPACIÓN 18

6.6. PREMIO DE AFECCIÓN 18

7. JUSTIFICACIÓN DEL CUADRO DE PRECIOS DEL SUELO, VUELO Y EDIFICACIONES.....19

7.1. CONSIDERACIONES GENERALES..... 19

7.2. VALORACIÓN POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS DERIVADAS DE LA EXPLOTACIÓN 19

7.2.1. La tasa de capitalización 19

7.2.2. Valoración por capitalización de renta actual..... 20

7.2.3. Valoración por capitalización de renta potencial..... 21

7.2.4. Corrección al alza..... 25

7.2.5. Valor corregido..... 28

7.3. INDEMNIZACIONES DE LOS PERJUICIOS POR LA RÁPIDA OCUPACIÓN..... 28

7.4. INDEMNIZACIÓN POR DEPRECIACIÓN DE RESTO DE FINCA..... 28

8.- PRESUPUESTO29

ANEXO N.º 1.- VALORACIÓN ANALÍTICA

1. INTRODUCCIÓN

El proyecto de referencia describe y valora las obras a acometer para mejorar las condiciones de explotación para el paso de vehículos no ligeros en cinco tramos de la CV-754 que mantienen calzadas de sección reducida.

En una de las actuaciones se afecta una franja de terreno de titularidad privada y para su adquisición se hace preciso incoar un procedimiento de expropiación forzosa, cuya finalización coincidirá con el pago del justiprecio a los propietarios afectados, momento en el que dicho terreno se incorporará al dominio público de la carretera.

Tras la aprobación del proyecto de construcción, el pleno provincial debe declarar la necesidad de ocupación y aprobar tanto la relación de interesados, bienes y derechos afectados como el presupuesto de expropiaciones que permita practicar la retención de la correspondiente partida presupuestaria para hacer frente a la indemnización que corresponda.

El objeto del presente proyecto de expropiación, que se apoya en el Anejo nº 6 "Necesidad de terrenos. Expropiaciones" del proyecto, es el de comprobar los linderos de las fincas afectadas, identificando a sus titulares, así como delimitar y cuantificar las ocupaciones necesarias y, finalmente, evaluar los justiprecios de los bienes y derechos afectados y las indemnizaciones por los perjuicios que pudieran ocasionarse, todo ello con la finalidad de utilizarlo como soporte en la posterior tramitación del expediente expropiatorio, bien en los posibles acuerdos con los propietarios o bien para, en caso de disconformidad, redactar las piezas separada de justiprecio que deberán remitirse finalmente al Jurado de Expropiación Forzosa.

El proyecto se ha estructurado de la forma siguiente: En el "Documento 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 "Documento 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 "Documento 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 se justifica en el proyecto de construcción, por lo que tras su aprobación y sometimiento a la preceptiva información pública de la relación de bienes y derechos afectados no será necesario ningún otro trámite adicional.

3.- SITUACIÓN DE LAS FINCAS AFECTADAS POR LAS OBRAS

"ACTUALIZADO DE PRECIOS AL PROYECTO DE MEJORA CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS EN LOS ACCESOS A LAS OOFF DE LA CV-754 (GORGA A QUATRETONDETA)"

La finca afectada se ubica en la comarca del Comtat, en el paraje El Plá del término municipal de Balones, colindantes con la carretera CV-754. En el Documento nº 2.- Planos se incluye el Plano nº 1.- Situación, en el que se representan las diferentes zonas de las actuaciones.



4.- TIPIFICACION DEL ENTORNO

4.1. MEDIO FÍSICO

El entorno de la zona atravesada está caracterizado por un clima de tipo Mediterráneo continental templado (J. Papadakis), con unos valores medios para sus variables climáticas de: Temperatura media anual: 12 a 18° C; Evapotranspiración potencial (ETP) media anual 750 a 1050 mm; Precipitación media anual: 350 a 1.000 mm (550 mm en Planes).

La potencialidad agroclimática de la zona queda comprendida entre los valores 2 y 20 del índice C.A. de L. Turc en secano, lo que equivale a 1-12 Tm de M.S./Ha y año (en torno a 3,0-4,0 Tm de M.S./Ha y año en Planes).

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

Los suelos pertenecen al orden de los ENTISOLES, suborden Orthents, gran grupo Xerorthens. Son suelos profundos, poco evolucionados, de perfil A-C arcillosos y con roca madre de roca calcárea o arenisca.

La zona se encuadra conformando un relieve muy accidentado, apareciendo los terrenos cultivables tallados para la formación de bancales cultivables escalonados, mientras que los no cultivables se mantienen en su estado natural, cubiertos de matorral o monte bajo y pinar, sin ningún tipo de aprovechamiento en la actualidad. La altitud está en torno a los 500-700 m sobre el nivel del mar.

4.2. CARACTERIZACIÓN AGRONÓMICA

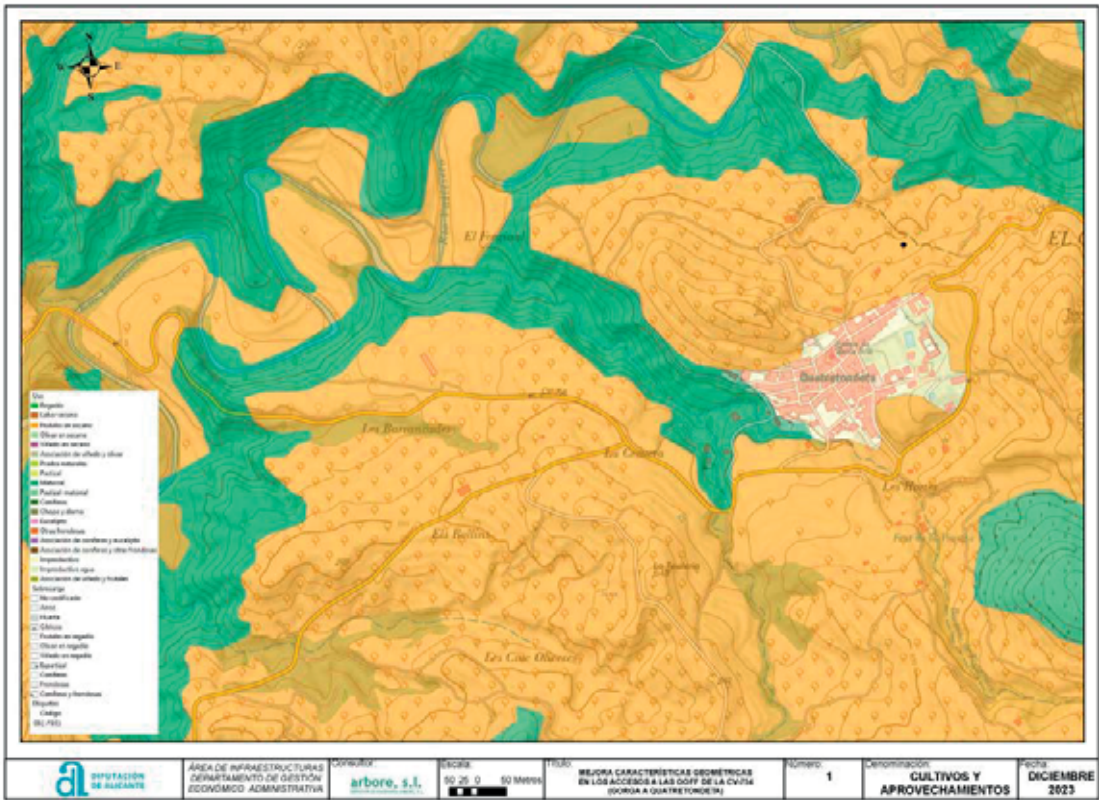
El entorno de los parajes en los que se sitúan las actuaciones se caracteriza por la existencia de zonas montuosas en las cimas de los cerros ocupadas por suelo forestal, parcelas escalonadas en bancales en las laderas, ocupadas fundamentalmente por almendros y olivos, y pequeñas parcelas de huerta y arbolado frutal en los numerosos cauces y torrentes, separadas de éstos por arbolado de ribera.

Regadío: Algunas parcelas de regadío, normalmente con arbolado frutal y olivos.

Olivos secano: Se corresponden con plantaciones antiguas en pequeñas parcelas, sobre las colinas abancaladas, de las variedades locales (empeltre, grossal,) en laderas muy pronunciadas con destino de la producción a almazara. Altos costes de producción que solo pueden defenderse dentro las economías familiares. Marcos irregulares en torno a 10 x 10 m, condicionados a las formas de los bancales. Rendimientos en torno a 1.000-1.500 kg/Ha.

Pastos, matorral y monte pinar: En la margen del río, el aprovechamiento se reduce a plantas de porte bajo y arbolado de ribera, hoy en día sin ningún tipo de aprovechamiento. El matorral se compone de monte bajo recubierto de numerosas especies: coscoja, aliaga, romero, etc.

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



4.3. MEDIO SOCIOECONÓMICO

La zona pertenece administrativamente al término municipal de Balones, en la comarca del Comtat. Son zonas con una densidad de población muy baja, con nivel de renta medio, cuya economía antiguamente se basaba en el sector primario, hoy en día a la baja y sustituido gradualmente por el turismo rural.

"ACTUALIZADO DE PRECIOS AL PROYECTO DE MEJORA CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS EN LOS ACCESOS A LAS OOFF DE LA CV-754 (GORGA A QUATRETONDETA)"

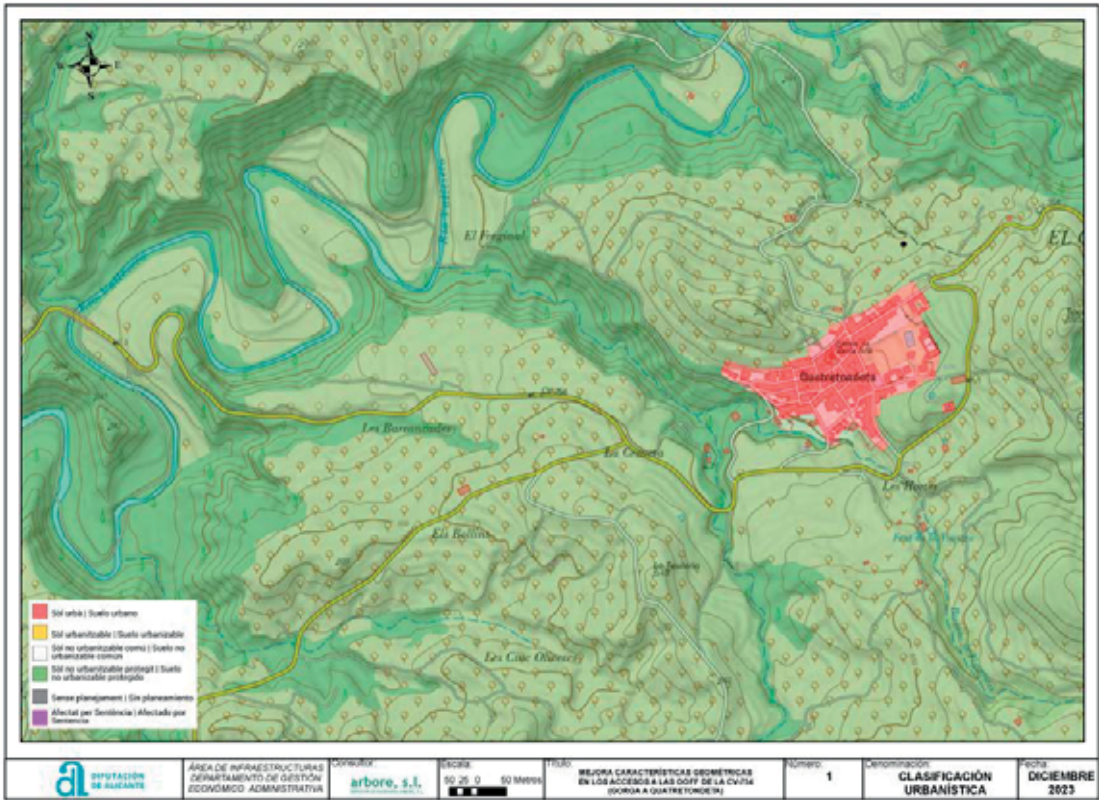
El entorno de la finca a valorar es rústico o rural dentro del Suelo No Urbanizable y el aprovechamiento fundamental de las explotaciones de las fincas objeto del presente informe es el de labor regadío y los almendros y olivos de secano.

El núcleo de aprovisionamiento de mano de obra, materias primas: abonos, semillas, etc. es la población de Cocentaina. La comunicación de las fincas es buena a través de la propia carretera CV-754, que se conecta de forma directa con la red local, provincial, autonómica y estatal (A-7).

4.4. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

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

PROVINCIA	TERMINO MUNICIPAL	PLANEAMIENTO VIGENTE	CLASE DE SUELO	CALIFICACION
Alicante	Balones	Plan general Estructural	Suelo No Urbanizable	Común



4.5. CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS

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

5.- AFECCIONES A SUELO, VUELO Y EDIFICACIONES

5.1. AFECCIONES GENERALES

5.1.1. EXPROPIACIÓN DEL PLENO DOMINIO

Se expropia el pleno dominio de las superficies que ocupan las explanaciones 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. 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. IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA OBJETO DE EXPROPIACIÓN

Se procede en este apartado a la definición de las afecciones producidas a consecuencia de la ocupación de terrenos. La línea de ocupación queda definida en los correspondientes planos parcelarios que forman parte del Documento nº 2.- Planos, en concreto el Plano nº 2.- Plano de expropiaciones, con la representación sobre ortofoto de máxima actualidad de: planta de construcción, dominio público de la carretera existente, linderos catastrales de la parcela afectada y línea de expropiación.

Las afecciones realizadas se consideran poco significativas desde el punto de vista de su incidencia superficial y en relación con los perjuicios causados, ya que no se producen afecciones significativas a construcciones, plantaciones ni instalaciones que supongan perjuicios importantes añadidos a la propia ocupación del suelo.

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

Además, 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 el alcance real de las afecciones incluidas en la relación de bienes y derechos afectados del proyecto se ha comprobado que se ha representado el lindero catastral como límite de la parcela con la carretera, si bien en la actualidad su plataforma lo sobrepasa debido a los ensanches realizados anteriormente, resultando que se identifica como zona a expropiar una franja de terreno que ya constituye un elemento funcional de la carretera. Por ello, se ha procedido a la adaptación del lindero a la realidad, procediendo a continuación a una nueva medición de la superficie afectada.

5.2.1. RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

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: Balones

FINCA N°	POLÍGONO	PARCELA	TITULAR	SITUACIÓN BÁSICA / CLASIFICACION URBANISTICA	USO / CULTIVO	SUPERFICIE TOTAL (m²)	SUPERFICIE A OCUPAR (m²)
1	3	173	HEREDEROS DE ALFREDO ARACIL LÓPEZ NIF [REDACTED]	SNU/RURAL	PINAR MADERABLE	14.370	491

Se acompañan como **Apéndice nº1** la cédula gráfica y descriptiva expedida por la Dirección General de Catastro de la parcela integrante del cuadro anterior.

5.2.2. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

No resultan afectados construcciones e instalaciones cuya reposición deba ser objeto de valoración independiente del suelo.

5.2.3. FOTOGRAFÍAS DE LAS FINCAS

FINCA Nº 1



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

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

"ACTUALIZADO DE PRECIOS AL PROYECTO DE MEJORA CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS EN LOS ACCESOS A LAS OOFF DE LA CV-754 (GORGA A QUATRETONDETA)"

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*

"ACTUALIZADO DE PRECIOS AL PROYECTO DE MEJORA CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS EN LOS ACCESOS A LAS OOFF DE LA CV-754 (GORGA A QUATRETONDETA)"

normales para su producción. Para la identificación de tales usos y actividades deberán considerarse como referentes estadísticamente significativos la existencia y viabilidad de los mismos en su ámbito territorial o, en su defecto, justificarse sobre la base de un estudio económico de viabilidad de la explotación y acreditar la obtención de los títulos habilitantes necesarios para su implantación de acuerdo con la legislación aplicable.

Artículo 9. Cálculo de la renta de la explotación.

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

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

$$R = I - C$$

Donde:

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

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

$$R = C_A + DM$$

Donde:

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

Artículo 10. Clases de explotaciones rurales.

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

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

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

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

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

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

Donde:

o V = Valor de capitalización, en euros.

"ACTUALIZADO DE PRECIOS AL PROYECTO DE MEJORA CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS EN LOS ACCESOS A LAS OOFF DE LA CV-754 (GORGA A QUATRETONDETA)"

- o R_1, R_2, R_n = Renta anual de la explotación desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros.
- o r = Tipo de capitalización.
- o i = Índice de suma
- o 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:

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

Artículo 12. Tipos de capitalización.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Donde:

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

Artículo 17. Factor de corrección por localización.

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

$$V_f = V \cdot FI$$

Donde:

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

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

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

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

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

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

Donde:

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

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

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

Donde:

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

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

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

Donde:

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

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

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

El coeficiente de ponderación, t , se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y

atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.

6.4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Bajo este epígrafe se engloban todos los bienes y derechos, distintos del suelo que se ven afectados por la expropiación, tales como: edificaciones, plantaciones, muros, cerramientos, etc. En resumen, 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.

RD 1492/2011 Artículo 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 entendiendo 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 bruto, 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 bruto 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 bruto.

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:

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

Siendo:

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

"ACTUALIZADO DE PRECIOS AL PROYECTO DE MEJORA CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS EN LOS ACCESOS A LAS OOFF DE LA CV-754 (GORGA A QUATRETONDETA)"

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.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

Fc = fecha de construcción o implantación.

Fr = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

6.5. INDEMNIZACIONES POR LA RÁPIDA OCUPACIÓN

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

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

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

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

6.6. PREMIO DE AFECCIÓN

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

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

7.1. CONSIDERACIONES GENERALES

Para el suelo agrícola los principales parámetros de la valoración serán:

- Situación básica del suelo: **SUELO RURAL.**
- Renta de la explotación: En este caso, la renta anual real o potencial de explotación, se determinará según la siguiente fórmula: **$R = I - C$** , en donde: R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea; I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea; C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.
- Clase de explotación: **AGRÍCOLA DE SECANO Y REGADÍO.**
- 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.

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 con 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

"ACTUALIZADO DE PRECIOS AL PROYECTO DE MEJORA CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS EN LOS ACCESOS A LAS OOFF DE LA CV-754 (GORGA A QUATRETONDETA)"

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 **3,85 %**, 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
2022 (agosto -diciembre)	3,42
2023	4,02
2024	3,79
2025 (enero-julio)	3,97

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

Miliones de euros y porcentajes

	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 veinte años	Más de veinte años	A tres años	A cinco años	A diez años	A quince años	A treinta años
1	2	3	4	5	6	7	8	9		10	11	12	13	14
21	1 720 971	69 334	77 499	132 727	163 579	287 848	546 340	299 517	144 127	-0,44	-0,25	0,35	0,61	1,24
22	1 628 076	64 630	86 833	136 219	122 030	309 624	451 083	302 588	155 070	1,24	1,58	2,20	2,52	2,79
23	1 709 089	88 287	115 676	150 352	129 217	311 559	460 265	308 070	145 662	3,14	3,13	3,49	3,58	4,02
24	1 814 811	90 450	75 993	170 044	128 968	256 507	524 598	390 725	177 526	2,76	2,79	3,15	3,50	3,79
23 Dic	130 464	7 495	8 304	11 804	9 953	23 022	37 926	19 026	12 933	2,77	2,78	3,14	-	3,75
24 Ene	194 881	9 899	7 232	12 112	19 819	24 520	50 392	55 662	15 245	2,74	2,79	3,19	3,55	3,81
Feb	161 506	7 055	6 513	13 601	12 815	21 989	49 317	28 392	21 823	2,89	2,95	3,27	3,66	3,88
Mar	157 583	5 852	5 929	13 897	12 832	25 924	48 595	30 283	14 270	2,97	2,89	3,19	3,55	3,75
Abr	148 320	5 451	6 170	11 872	13 952	21 255	42 915	30 181	16 522	3,03	2,98	3,28	3,62	3,82
May	146 281	7 449	4 796	10 719	11 919	23 132	48 864	24 677	14 726	3,10	3,06	3,30	3,66	3,90
Jun	156 331	7 717	8 197	12 683	8 701	21 994	48 248	34 004	14 788	3,06	3,05	3,36	3,66	3,94
Jul	148 368	7 873	8 845	14 318	10 525	17 942	46 000	30 792	12 073	2,95	2,95	3,28	3,59	3,93
Ago	137 346	8 561	4 965	18 670	9 381	19 436	30 396	33 029	12 909	2,64	2,66	3,07	3,39	3,76
Sep	158 623	9 090	4 115	18 302	7 188	19 851	36 421	48 621	15 234	2,48	2,54	3,00	3,35	3,74
Oct	154 568	7 125	6 975	17 529	9 865	20 824	37 817	41 657	12 775	2,43	2,53	2,97	3,33	3,72
Nov	136 163	8 620	6 409	14 230	6 474	18 285	48 731	17 832	15 583	2,48	2,63	3,06	3,40	3,70
Dic	114 642	5 758	5 846	12 110	5 497	21 355	36 902	15 595	11 578	2,30	2,46	2,89	3,23	3,52
25 Ene	183 857	10 024	5 289	20 587	7 599	27 181	61 265	36 605	15 305	2,50	2,72	3,17	3,52	3,82
Feb	177 723	8 961	5 948	16 711	10 014	23 377	54 317	45 930	12 465	2,40	2,60	3,10	3,48	3,77
Mar	77 396	2 563	2 843	5 885	3 586	9 069	24 134	24 301	5 016	2,44	2,73	3,39	3,76	4,11
Abr	24 917	2 285	1 834	2 746	1 871	3 731	7 375	4 447	628	2,14	2,50	3,23	3,67	4,03
May	44 513	3 177	1 965	2 397	1 869	3 500	11 227	19 621	758	2,16	2,47	3,21	3,68	4,04
Jun	25 817	1 624	1 425	2 513	1 572	2 922	9 041	5 806	914	2,15	2,46	3,17	3,57	3,96
Jul	24 540	2 302	1 255	2 214	1 349	3 145	7 469	5 206	1 600	2,18	2,50	3,24	3,66	4,08

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 = 3,85 %**. No se considera necesario la aplicación del artículo 12 del Reglamento de Valoraciones.

CANON DE ARRENDAMIENTO MEDIO DE LAS TIERRAS DE LABOR (€/ha)

C. VALENCIANA	2020	2021
SECANO	64	63

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 bienio 2020-2021 se fija en 64.-€/Ha para el secano Y 755.-€/Ha para el regadío, resultando unos valores del suelo Vs de:

$$\text{Vs secano} = 64.-\text{€/Ha-año} / 0,0385 = 1.662,34.-\text{€/Ha, equivalentes a } 0,17.-\text{€/m}^2.$$

7.2.3. VALORACIÓN POR CAPITALIZACIÓN DE RENTA POTENCIAL

En la consideración de que la zona concreta a valorar se asimila a un sistema estable de producción, estos son, 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, **olivos de secano**, al que se asimila el suelo agrícola.

7.2.3.1. CRITERIOS DE VALORACIÓN

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

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

En las plantaciones arbóreas se adopta una vida útil adecuada a cada plantación. Los periodos de la vida productiva de cada cultivo se detallan en el cuadro anexo "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 de una plantación en plena producción son de **938,45.-€/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 (2021-2023), 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 **1,15.-€/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 **1.600.-kg/Ha para el olivo seco**, que se consideran cifras normales en la zona.

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

Los ingresos de explotación de cada año de vida productiva se reflejan en el cuadro siguiente. Los ingresos anuales en la plena producción de la plantación son de **2.490,00.-€/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 anuales en la plena producción de la plantación son de **1.551,55.-€/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) y por separado el de los vuelos de las plantaciones. El cálculo se acompaña como **Anexo nº 1.- Valoración analítica.**

7.2.3.3. VALOR DEL SUELO

Se entiende como valor del suelo por su fuerza productiva en relación con el cultivo característico, esto es, el de la capacidad productiva de un terreno en relación con una especie arbórea determinada, en este caso, su aprovechamiento para la producción de **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:

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

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:

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

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

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:

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

Donde:

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

7.2.3.4. VALOR CONJUNTO DEL SUELO Y VUELO

Para valorar conjuntamente el suelo y el vuelo en un año m (Vm), intermedio entre los 0 y n años de la vida de la plantación deberá sumarse al valor del suelo Vs el valor actual de los productos netos del arbolado en los n-m años que le quedan de vida. Ahora bien, teniendo en cuenta que los productos no sólo se deben a los árboles por sí mismos, sino también a la fuerza virtual del suelo, y como quiera que ésta ya se ha tenido en cuenta, se operará acumulando los productos netos al final del periodo n-m, deduciendo del resultado los intereses compuestos que el valor del

"ACTUALIZADO DE PRECIOS AL PROYECTO DE MEJORA CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS EN LOS ACCESOS A LAS OOFF DE LA CV-754 (GORGA A QUATRETONDETA)"

suelo producirá durante los n-m años que restan de vida al arbolado, y finalmente actualizando el resultado al momento m de la plantación.

$$V_m = (V_{n-m} + V_s) / (1 + i)^{n-m}, \text{ siendo:}$$

V_m: Valor conjunto del suelo y vuelo en el año m de la plantación.
V_{n-m}: valor final de los productos netos del arbolado en los n-m años que le quedan de vida.

7.2.3.4. VALOR DEL VUELO

Por último, el valor del vuelo (V_v) se obtendrá como diferencia entre el valor conjunto de suelo y vuelo (V_m) y el valor del suelo (V_s).

$$V_v = V_m - V_s$$

Los valores obtenidos para suelo y vuelos de las plantaciones de los diferentes cultivos se resumen en el cuadro siguiente.

VALORES UNITARIOS (€/Ha) TIPO DE CAPITALIZACION: 0,0385							
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)
26.510	8	38.280	11.745	2,65	8	3,82	1,17
	40	37.262	10.728		40	3,72	1,07

En el **Anexo nº 1** se acompaña la valoración analítica en la que resulta un valor **Vs = 2,65.- €/m2 para el secoano**. El valor obtenido representa **la potencialidad o fuerza virtual del terreno** de secoano por su aptitud para **olivar** en la hipótesis de que dicha plantación se vaya renovando cada n años a perpetuidad.

Para estimar el precio del aprovechamiento de **pinar maderable**, en la tesis de que las rentas resultarían nulas, se plantea un escenario hipotético de potencialidad mediante su transformación a un terreno de secoano cultivable, cuyos gastos se consideran equivalentes a un 30 % de su valor. Por tanto, el precio resulta en **Vsm = 2,65 * 0,70 = 1,86.-€/m2**.

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 de 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	
Pinar o monte maderable	0,17	1,86	1,86

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:

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

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

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

- Por accesibilidad a núcleos de población, **u₁**.*
- Por accesibilidad a centros de actividad económica, **u₂**.*
- Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, **u₃**.*

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.

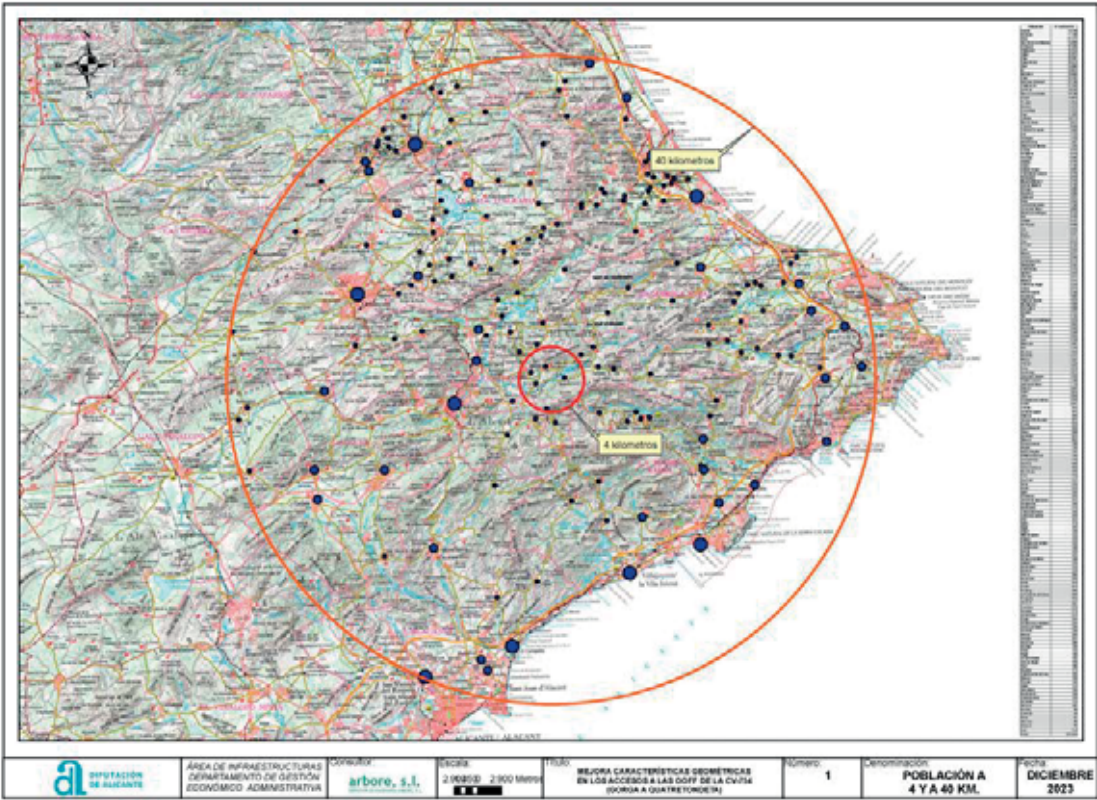
*El factor de corrección **u₁**, se calculará aplicando la siguiente expresión.*

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

Donde:

- **P₁**= *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.*
- **P₂**= *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.*

"ACTUALIZADO DE PRECIOS AL PROYECTO DE MEJORA CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS EN LOS ACCESOS A LAS OOFF DE LA CV-754 (GORGA A QUATRETONDETA)"



POBLACIÓN	Nº HABITANTES	POBLACIÓN	Nº HABITANTES	POBLACIÓN	Nº HABITANTES
Gandia	79.430	Quatretonda	2.470	Benimantell	514
Benidorm	71.198	Agullent	2.463	L'Alqueria d'Asnar	494
Alcoy	61.417	Almoines	2.451	Castell de Castells	493
San Vicente del Raspeig	54.088	Miramar	2.431	Otos	491
Ontinyent	37.935	Castelló de Rugat	2.423	Salem	472
Villajoyosa	34.344	Xeresa	2.274	Sagra	465
Xativa	29.361	Real de Gandía	2.220	Alfauir	448
Oliva	28.307	Beniarbeig	1.888	Ráfol de Salem	444
Campello (el)	26.941	Palma de Gandía	1.843	Gaïanes	443
Altea	24.006	Montaverner	1.828	Guardamar de la Safor	442
Ibi	23.861	Beneixama	1.820	Guadasequies	440
Mutxamel	23.066	Beniarjó	1.791	Bolulla	423
Calpe	22.437	Tibi	1.745	Beniflá	421
Sant Joan d'Alacant	22.138	Benifairó de la Valldigna	1.679	El Campo de Mirra	420
L'Alfàs del Pi	21.332	Barxeta	1.662	Alfafara	419
La Nucia	18.225	Benirredrà	1.645	Benimarfull	414
Tavernes de la Valld.	18.130	L'Alqueria de la Comt.	1.540	Benimeli	413
Canals	14.079	Alcalalí	1.524	Tormos	380
Teulada	11.824	Ador	1.510	Benissoda	378
Benissa	11.572	Rafelcofer	1.507	Bellús	373
Cocentaina	11.534	Barx	1.445	Cerdà	371
Pego	11.208	Montesa	1.369	Terrateig	335
Castalla	10.513	Beniarrés	1.317	La Granja de la Costera	326
Muro de Alcoy	8.961	Rótova	1.307	Penàguila	324
L'Olleria	8.660	Alfarrasí	1.298	Almiserà	307
Callosa d'En Sarrià	7.888	Relleu	1.279	Confrides	276
Onil	7.723	Benidoleig	1.261	Beniatjar	273
Pedreguer	7.438	Atzeneta d'Albaida	1.260	La Vall d'Ebo	272
Jijona/Xixona	7.407	Rotglà i Corberà	1.190	Gorga	256
Banyeres de Mariola	7.229	Llanera de Ranes	1.119	El Castell de Guadalest	246
Ondara	6.632	Parcent	1.085	Alcocer de Planes	230
Benigánim	6.570	Aigües	1.084	Beniardá	230
Finestrat	6.386	Llíber	1.080	Millena	209
Albaida	6.335	Fontanars dels Alforins	1.038	Alcoleja	201
Xeraco	6.129	Potries	1.037	Benisuera	200
Gata de Gorgos	5.985	L'Ènova	991	Benifato	199
L'Alcúdia de Crespins	5.318	La Vall de Laguar	981	Bufali	194
Bellreguard	4.818	Palmera	965	Rugat	190
Mogente/Moixent	4.753	Llocnou d'En Fenollet	877	La Vall d'Alcalà	185
Aielo de Malferit	4.726	Orxeta	875	Aielo de Rugat	183
El Verger	4.688	Novel·le/Novetlè	852	Pinet	180
Bocairent	4.509	Planes	850	Benasau	171
Villalonga	4.331	Benilloba	821	Castellonet de la Conq.	165
Polop	4.294	Tàrbena	801	Balones	156
La Font d'En Carròs	4.196	Torremanzanas	788	Torrella	145

"ACTUALIZADO DE PRECIOS AL PROYECTO DE MEJORA CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS EN LOS ACCESOS A LAS OOFF DE LA CV-754 (GORGA A QUATRETONDETA)"

POBLACIÓN	Nº HABITANTES	POBLACIÓN	Nº HABITANTES	POBLACIÓN	Nº HABITANTES
La Llosa de Ranes	4.060	Bèlgida	728	Vallés	141
Simat de la Valldigna	3.722	Sanet y Negrals	727	Almudaina	132
Biar	3.703	El Ràfol d'Almúnia	726	Benimassot	129
Vallada	3.447	Lorcha/L'Orxa	715	Quatretondeta	122
Els Poblets	3.350	Adsubia	695	Benifallim	114
Xalo	3.269	Vall de Gallinera	662	Fachea	107
Busot	3.257	Montitxelvo	656	Benillup	98
Daimús	3.171	Sella	649	Carrícola	93
Piles	2.842	Benicolet	647	Tollos	57
Genovés	2.796	Murla	629	Famorca	38
Orba	2.629	Senija	622	Sempere	36
Manuel	2.627	Agres	599		848.375
Llutxent	2.580	El Palomar	585	4 km	914
La Pobla del Duc	2.514	Llocnou de Sant Jeroni	581	40 km	847.461
Rafelguaraf	2.486	Benigembla	580		

P₁ = 914; P₂ = 847.461; Coeficiente **u₁** de distancia a núcleos de población: **1,28**.

Quando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, **u₂**, se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

u₂ = 1,6 - 0,01 * d, donde:

- 0 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.
- 0 En este caso particular, tomamos como referencia la población de Alcoy, situadas a una distancia inferior a **22,0 km**, con equipamientos completos y en la que existen algunos focos de actividad como son polígonos industriales, centros comerciales, etc.
- 0 Por tanto, el coeficiente **u₂** de accesibilidad a centros de actividad económica será: **1,38**

Quando 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:

u₃ = 1,1 + 0,1. (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 **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.

"ACTUALIZADO DE PRECIOS AL PROYECTO DE MEJORA CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS EN LOS ACCESOS A LAS OOFF DE LA CV-754 (GORGA A QUATRETONDETA)"

En el caso particular, el coeficiente **u3** por singular valor: En la consideración de este coeficiente se estima un valor del parámetro **p = 0** y un valor de **t = 0**, por lo que se concluye en que no resulta su aplicación, por lo que.

u3 = 1,00:

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

FI = u1 * u2 * u3 = 1,38 * 1,28 * 1,00, por lo que se adopta coeficiente

FI = 1,77

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)
Pinar maderable	1,86	1,77	-	3,30

7.3. INDEMNIZACIONES DE LOS PERJUICIOS POR LA RÁPIDA OCUPACIÓN

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

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.

Las afecciones que se consideran en el presente proyecto, ocupaciones permanentes no conllevan ningún perjuicio adicional relativos posibles perjuicios por minoración de superficie ni tampoco crean división de finca.

8.- PRESUPUESTO

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

FINCA	DESCRIPCIÓN			VALORACIÓN (€)				TOTAL (€)
	SITUACIÓN/ CLASIFICACIÓN	CULTIVO	SUEPRFICIE (m2)	SUELO	MEJORAS Y EDIFICACIONES	IND.	IRO	
1	Rústico/No urbanizable	Monte maderable	491	1.620,30	0,00	0,00	0,00	1.620,30
			491	1.620,30	0,00	0,00	0,00	1.620,30

Asciende el presupuesto de expropiaciones de la actuación para las obras del “**ACTUALIZADO DE PRECIOS AL PROYECTO DE MEJORA CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS EN LOS ACCESOS A LAS OOFF DE LA CV-754 (GORGA A QUATRETONDETA)**” a la cantidad de **MIL SEISCIENTOS VEINTE EUROS Y TREINTA CÉNTIMOS (1.620,30.-€)**.

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

ANEXO N.º 1.- VALORACIÓN ANALÍTICA

"ACTUALIZADO DE PRECIOS AL PROYECTO DE MEJORA CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS EN LOS ACCESOS A LAS OOFF DE LA CV-754 (GORGA A QUATRETONDETA)"

PLANTACION		OLIVOS SECANO
CUADRO Nº 1.-PRECIOS UNITARIOS BASICOS		
MANO DE OBRA		
ESPECIALISTA (hora)		9,00
PEON ORDINARIO (hora)		6,60
MATERIAS PRIMAS		
ESTIERCOL (kg)		0,04
NITRATO AMONICO (33%) kg		0,22
SUPERFOSFATO (18%) kg		0,18
POTASA (50 %) kg		0,30
COMPLEJO 12-24-8 kg		0,48
COMPLEJO 15-15-15 kg		0,48
TRATAMIENTOS (ud)		80,00
PLANTONES (ud)		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

VIDA UTIL (n) 80 AÑOS

CUADRO Nº 2.- NECESIDADES EN LA PLANTACION (Ud/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	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
PODA Y LABORES MANUALES (hora)		0,00	0,00	0,00	4,00	8,00	12,00	12,00	12,00	12,00
RECOLECCION (hora)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,00	18,00	24,00	24,00
TRANSPORTE (hora)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	3,00	4,00	4,00
MATERIAS PRIMAS										
ESTIERCOL (KG)		3.000,00	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)		1.000,00	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 Nº 3.- COSTES DE LA PLANTACION (€/Ha)										
	€/Ud	1º AÑO	2º AÑO	3º AÑO	4º AÑO	5º AÑO	6º AÑO	7º AÑO	8º AÑO	9-80º AÑO
MANO DE OBRA										
DESFONDAR (hora)	9,00	72,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTERCOLAR (hora)	6,60	39,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,20	0,00	0,00
MARQUEO (hora)	13,20	52,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
REPLANTEO (hora)	13,20	79,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LABOREO (hora)	6,60	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20
ABONADO (hora)	6,60	39,60	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20
TRATAMIENTOS (hora)	6,60	0,00	0,00	0,00	0,00	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20
PODA (hora)	13,20	0,00	0,00	0,00	52,80	105,60	158,40	158,40	158,40	158,40
RECOLECCION (hora)	9,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	108,00	162,00	216,00	216,00
TRANSPORTE (hora)	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	13,20	19,80	26,40	26,40
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	24,00	48,00	72,00	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		88,07	16,32	17,21	25,38	35,73	61,45	73,34	76,85	78,05

"ACTUALIZADO DE PRECIOS AL PROYECTO DE MEJORA CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS EN LOS ACCESOS A LAS OOFF DE LA CV-754 (GORGA A QUATRETONDETA)"

SEGURIDAD SOCIAL		36,36	3,96	3,96	10,30	18,22	38,30	47,16	52,85	52,85
CONTRIBUCIONES		6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
GESTION Y ADMON		45,71	6,36	7,25	9,09	11,52	17,15	20,18	18,01	19,21
		1.763,07	244,82	275,21	371,18	495,53	792,65	942,34	897,25	938,45

CUADRO Nº 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	400,00	800,00	1.200,00	2.000,00
PRECIO (€/kg)	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
INGRESOS (€/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	458,00	916,00	1.374,00	2.290,00
SUBVENCIONES		200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
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)		200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	658,00	1.116,00	1.574,00	2.490,00

CUADRO Nº 5.- FLUJOS DE CAJA (€/Ha)

MARGEN INGRESOS-COSTES		-1.563,07	-44,82	-75,21	-171,18	-295,53	-134,65	173,67	676,75	1.551,55
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		-1.563,07	-44,82	-75,21	-171,18	-295,53	-134,65	173,67	676,75	1.551,55
MINORACION RENTA DE LA TIERRA	0,90	-1.406,76	-40,34	-67,68	-154,06	-265,98	-121,19	156,30	609,07	1.396,39
INCREMENTO RENTA DE LA TIERRA	1,50	-2.344,60	-67,23	-112,81	-256,77	-443,30	-201,98	260,50	1.015,12	2.327,32

CUADRO Nº 6.- VALORES UNITARIOS (€/Ha)					
TASA DE CAPITALIZACION	0,0385	VARIACION (-)	RESULTADO	VARIACION (+)	
1		-27.818,46	-30.909,40	-46.364,10	
2		-768,11	-853,45	-1.280,18	
3		-1.241,05	-1.378,95	-2.068,42	
4		-2.720,18	-3.022,42	-4.533,63	
5		-4.522,06	-5.024,51	-7.536,76	
6		-1.983,98	-2.204,42	-3.306,63	
7		2.463,94	2.737,71	4.106,56	
8		9.245,62	10.272,92	15.409,37	
9		493.891,36	548.768,18	823.152,27	
VALOR FINAL RENTAS		466.547,09	518.385,66	777.578,49	
VALOR SUELO		23.881,16	26.534,62	39.801,93	
VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO	8	499.094,89	554.549,88	831.824,82	
VALOR SUELO Y VUELO AÑO		34.451,94	38.279,94	57.419,91	
VALOR VUELO AÑO		10.570,78	11.745,32	17.617,97	
VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO	20	313.624,09	348.471,21	522.706,81	
VALOR SUELO Y VUELO AÑO		34.985,69	38.872,99	58.309,49	
VALOR VUELO AÑO		11.104,53	12.338,37	18.507,56	
VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO	40	128.094,01	142.326,67	213.490,01	
VALOR SUELO Y VUELO AÑO		33.536,10	37.262,34	55.893,50	
VALOR VUELO AÑO		9.654,94	10.727,71	16.091,57	
VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO	60	40.940,61	45.489,57	68.234,35	
VALOR SUELO Y VUELO AÑO		30.450,25	33.833,61	50.750,42	
VALOR VUELO AÑO		6.569,09	7.298,99	10.948,48	

DOCUMENTO N° 2.- PLANOS

PLANO N° 1.- PLANO DE SITUACIÓN

PLANO N.º 2.- PLANO DE EXPROPIACIONES



	ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS DEPARTAMENTO DE GESTIÓN ECONÓMICO ADMINISTRATIVA	Consultor:  SERVICIOS DE INGENIERIA ARBORE, S.L.	Escala: 14070 0 140 Metros 	Título: MEJORA CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS EN LOS ACCESOS A LAS OOFF DE LA CV-754 (GORGA A QUATRETONDETA)	Número: 1	Denominación: SITUACIÓN	Fecha: DICIEMBRE 2023
---	---	---	--	--	--------------	----------------------------	-----------------------------



DOCUMENTO N° 3.- PRESUPUESTO

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: "MEJORA CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS EN LOS ACCESOS A LAS OOFF DE LA CV-754 (GORGA A QUATRETONDETA)

Termino Municipal: BALONES

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
1			

SUELO	MA €/m²	IRO €/m²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio			1.620,30	0,00	1.620,30
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			1.620,30	0,00	1.620,30
491,00 m2 Monte maderable	3,30	0,00	1.620,30	0,00	1.620,30
Totales SUELO...			1.620,30	0,00	1.620,30
Total GENERAL....			1.620,30	0,00	1.620,30

APÉNDICE N° 1.- CÉDULAS CATASTRALES

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 3 Parcela 173 EL PLA. BALONES [ALICANTE]

Clase: Rústico
Uso principal: Agrario

Valor catastral [2023]:	89,54 €
Valor catastral suelo:	89,54 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
ARACIL LOPEZ ALFREDO [HEREDEROS DE]		100,00% de propiedad	

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²
a	MM Pinar maderable	00	6.297	b	E- Pastos	00	9.081

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 14.370 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: expropiación
Fecha de emisión: 29/12/2023

Documento firmado con C.S.V. y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 29/12/2023

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 03020A003001710000EH

Localización: Polígono 3 Parcela 171
MICHANS. BALONES [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CHIQUELLO MEZQUIDA EVA		



Referencia catastral: 03020A003001720000EW

Localización: Polígono 3 Parcela 172
EL PLA. BALONES [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CARDONA BARRACHINA JOSEFA		

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad

12/03/2020



Referencia catastral: 03020A003001780000EP

Localización: Polígono 3 Parcela 178
EL PLA. BALONES [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ARACIL LOPEZ ALFREDO		



Referencia catastral: 03020A003090070000EG

Localización: Polígono 3 Parcela 9007
CR GORGA-FACHECA. BALONES [ALICANTE]

Titularidad principal

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



Referencia catastral: 03020A003090170000EO

Localización: Polígono 3 Parcela 9017
CAMINO. BALONES [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AJUNTAMENT DE BALONES	P0302000E	CL VERGE DELS DOLORS 3 03812 BALONES [ALICANTE]

Documento firmado con C.S.V. y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 29/12/2023