



DIPUTACIÓN  
DE ALICANTE

ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS  
Departamento de Carreteras

ANTONIO MEDINA GARCÍA (1 de 1)  
DIRECTOR DE ÁREA



## CV-875

**VALORACIÓN DE EXPROPIACIONES DEL PROYECTO TÉCNICO REDUCIDO: "AMPLIACIÓN DE PLATAFORMA PARA MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL EN MARGEN DERECHO DE LA CARRETERA CV-875, DE PK 1+340 A PK 1+650. MATOLA. ELCHE (ALICANTE)"**

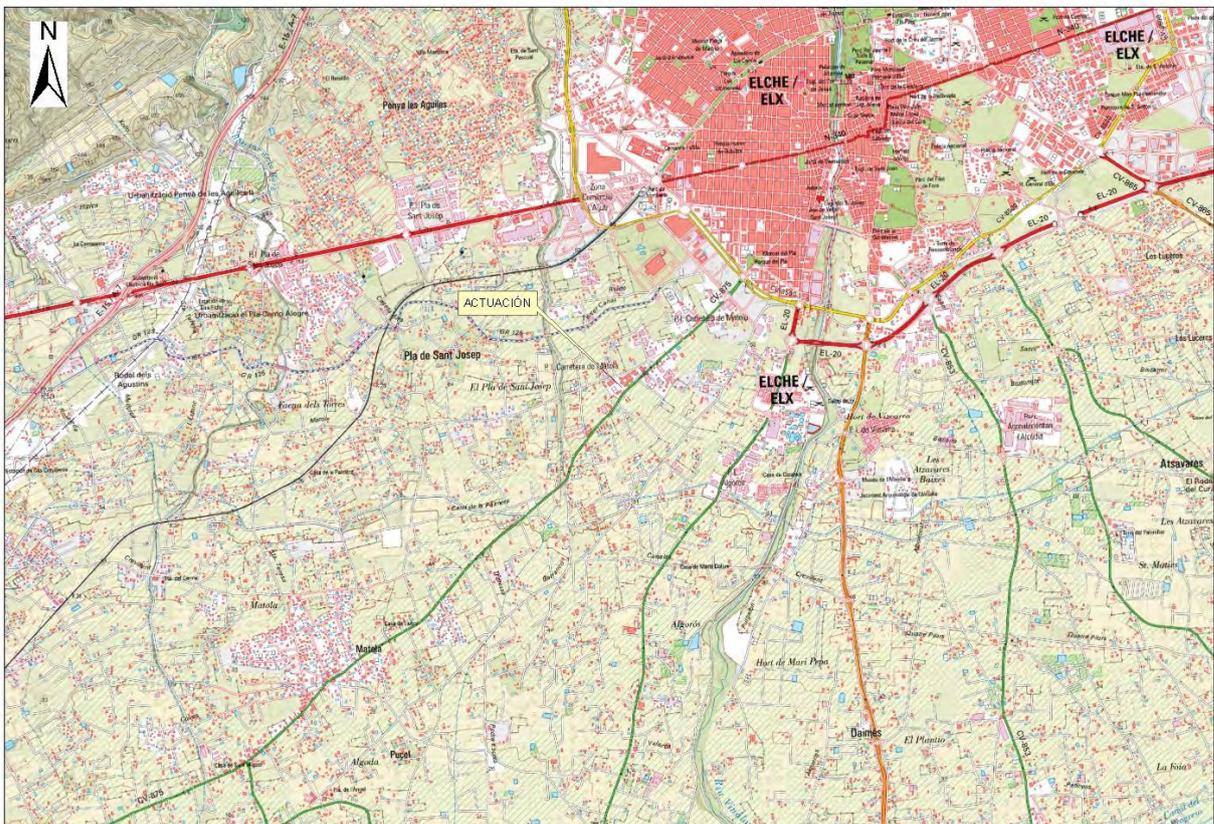
Provincia de:	Término municipal:	Partida:	Superficie a expropiar:	Presupuesto expropiación:	Fincas nº:
<b>Alicante</b>	<b>Elche</b>	<b>Matola</b>	<b>834 m2</b>	<b>11.021,08.-€</b>	<b>5</b>

Trámite:

**INCOACIÓN DE EXPEDIENTE EXPROPIATORIO POR EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO**

Fecha:

**NOVIEMBRE DE 2022**



## INDICE

CAPITULO Nº 1.- MEMORIA

CAPITULO Nº 2.- PLANOS

CAPITULO Nº 3.- PRESUPUESTO

APÉNDICE Nº 1.- CÉDULAS CATASTRALES

## **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>5</b>
<b>4.- IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS Y TIPIFICACION DEL ENTORNO.....</b>	<b>5</b>
4.1. MEDIO FÍSICO .....	6
4.2. CARACTERIZACIÓN AGRONÓMICA.....	6
4.3. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA .....	7
<b>5.- AFECCIONES A SUELO, VUELO Y EDIFICACIONES .....</b>	<b>7</b>
5.1. AFECCIONES GENERALES.....	7
5.1.1. <i>Expropiación del pleno dominio</i> .....	7
5.1.2. <i>Indemnización por la rápida ocupación</i> .....	7
5.1.3. <i>Afección por expropiación parcial</i> .....	7
5.2. AFECCIONES PARTICULARES A LAS FINCAS OBJETO DE EXPROPIACIÓN.....	8
5.2.1. <i>Identificación de las fincas</i> .....	8
5.2.2. <i>Elementos constructivos</i> .....	9
<b>6.- CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN.....</b>	<b>12</b>
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.....	16
6.5. INDEMNIZACIONES POR LA RÁPIDA OCUPACIÓN .....	17
6.6. PREMIO DE AFECCIÓN .....	17
<b>7. JUSTIFICACIÓN DEL CUADRO DE PRECIOS DEL SUELO, VUELO Y EDIFICACIONES .....</b>	<b>18</b>
7.1. CONSIDERACIONES GENERALES .....	18
7.2. VALORACIÓN POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS DERIVADAS DE LA EXPLOTACIÓN .....	18
7.2.1. <i>La tasa de capitalización</i> .....	18
7.2.2. <i>Valoración por capitalización de renta actual</i> .....	19
7.2.3. <i>Valoración por capitalización de renta potencial</i> .....	19
7.2.4. <i>Corrección al alza</i> .....	22
7.2.5. <i>Valor corregido</i> .....	25
7.3. INDEMNIZACIONES DE LOS PERJUICIOS POR LA RÁPIDA OCUPACIÓN.....	25
7.4. INDEMNIZACIÓN POR DEPRECIACIÓN DE RESTO DE FINCA .....	25
7.6. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.....	25
<b>8.- PRESUPUESTO.....</b>	<b>26</b>

## 1. INTRODUCCIÓN

El Departamento de Carreteras ha redactado un proyecto para ampliación de la plataforma que mejora las condiciones de tráfico y accesos en la intersección en el tramo comprendido entre los p.k. 1+340 AL 1+650 de la CV-875.

Habida cuenta la importante mejora que supone esta actuación y de que una gran parte de los terrenos necesarios para su construcción son de titularidad privada, se ha considerado urgente la incoación de un expediente expropiatorio que posibilite su adquisición y posterior incorporación al dominio público de la Diputación Provincial de Alicante, previo abono de los correspondientes justiprecios a los legítimos propietarios.

El primer requisito para iniciar el expediente expropiatorio es la aprobación definitiva del proyecto, que conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos que constan en la relación del proyecto, así como la aprobación del presupuesto de expropiaciones, que permitirá practicar la retención de la correspondiente partida presupuestaria para hacer frente a las indemnizaciones derivadas de la expropiación.

Es objeto del documento que se redacta identificar a los interesados y evaluar las indemnizaciones compensatorias de las fincas afectadas, partiendo de la relación de bienes y derechos del proyecto de construcción, con la finalidad de que sirvan como base a las piezas separadas de justiprecio del expediente expropiatorio a tramitar con la finalidad pretendida.

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

## 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN

La **necesidad de ocupación** vendrá implícita a la aprobación definitiva del proyecto al que hace referencia el presente documento por lo que no será necesario ningún trámite adicional al preceptivo expediente de información pública.

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

Las fincas afectadas se ubican en la partida **Algorós** del término municipal de **Elche** y son colindantes con la carretera **CV-875**. En el **Documento nº 2.- Planos** se incluye el **Plano nº 1.- Situación**, en el que se representa la zona concreta de la actuación proyectada.

## 4.- IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS Y TIPIFICACION DEL ENTORNO

La mejora a realizar se localiza en el límite de la zona urbanizada en la salida de Elche en dirección a Matola, en un entorno caracterizado por la presencia de antiguas naves en edificación abierta y afectará fincas en situación básica de Suelo Rural.

#### 4.1. Medio físico

El entorno de la zona atravesada está caracterizado por un clima de tipo **Mediterráneo subtropical** (J. Papadakis) con unos valores medios para sus variables climáticas de: Temperatura media anual: 17 a 19º C; Evotranspiración potencial (ETP) media anual 900 a 1100 mm; Precipitación media anual: 200 a 300 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.

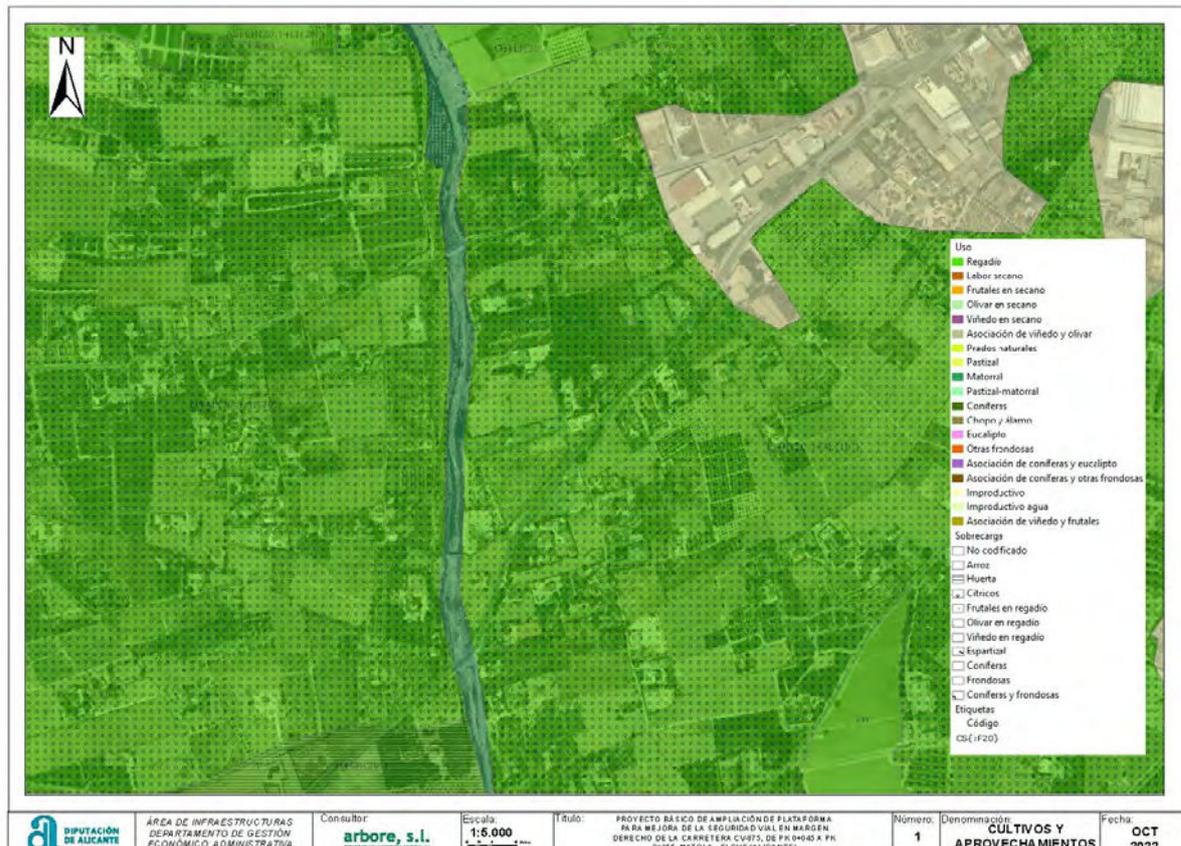
Particularizando para la zona estudiada se presentan los siguientes tipos: Tipo de invierno: Citrus (Ci); Tipo de verano Algodón (g) Arroz (o). La combinación de los tipos de invierno y verano definen un régimen térmico anual de tipo subtropical. El régimen de humedad corresponde al Mediterráneo semiárido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

A excepción de los ENTISOLES de las vegas de las ramblas, el resto de los suelos pertenece al grupo de suelos denominados ARIDISOLS típicos de climas cálidos. Son pobres en materia orgánica y textura media o arenosa que proceden de roca con cierta proporción de caliza. Suelen tener un epiedión que no es duro ni macizo en seco, OCHRICOS, pobres en materia orgánica y escaso espesor, y desarrollan horizontes diagnóstico, normalmente horizontes calizos más o menos evolucionados, desde cámbicos (Bs), en los que el movimiento de caliza es incipiente y se manifiesta en forma de pseudomicelio, hasta los potentes petrocálcicos (Km) cuyo espesor puede llegar a los 50 cm, pasando por los cálcicos (K).

La zona se encuadra conformando un relieve muy accidentado, apareciendo los terrenos cultivables tallados para la formación de bancales escalonados, ocupados por almendros y olivar, mientras que los no cultivables se mantienen en su estado natural, cubiertos de matorral o monte bajo, sin ningún tipo de aprovechamiento en la actualidad. La altitud está en torno a los **100 m** sobre el nivel del mar.

#### 4.2. Caracterización agronómica

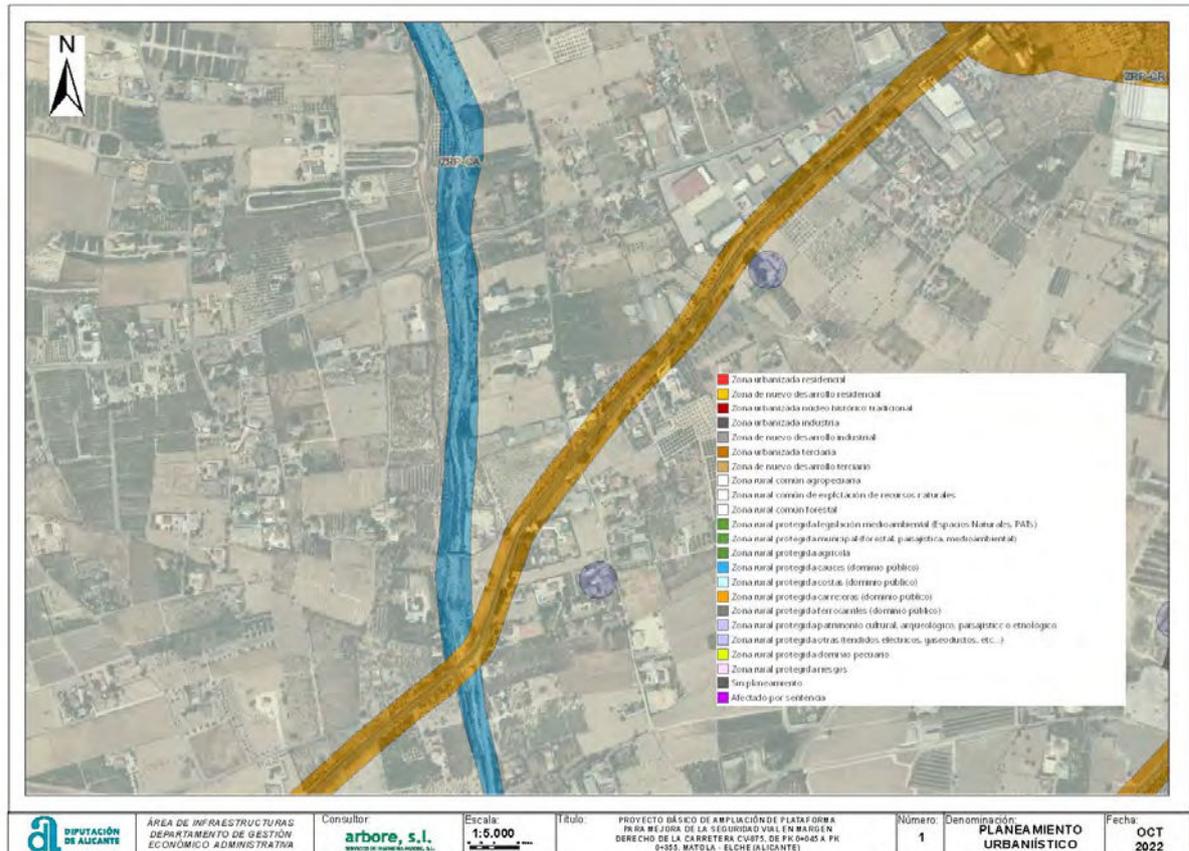
En el entorno predomina el **suelo agrícola** y destaca el aprovechamiento tradicional de **cítricos y granados de regadío**. Las superficies regables están siendo sustituidas por edificaciones industriales en diseminado que van consolidando gradualmente el suelo urbanizado en el entorno de los núcleos de población en detrimento de las zonas rurales.



#### 4.3. 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 (PGOU 1998).

PROVINCIA	TERMINO MUNICIPAL	PLANEAMIENTO VIGENTE	CLASE DE SUELO	CALIFICACION
Alicante	Elche	PGOU-98	Suelo No Urbanizable	Común



## 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 recolección, mudanzas y traslados de enseres.

#### 5.1.3. Afección por expropiación parcial

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

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

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

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

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".

### 5.2.1. Identificación de las fincas

Se desconoce la identificación registral en tanto no se proceda al requerimiento de los datos en tramitación del expediente expropiatorio, por lo que las fincas se identifican de acuerdo a los datos catastrales.

#### RELACIÓN DE INTERESADOS, BIENES Y DERECHOS AFECTADOS Término municipal: Elche

FINCA Nº	REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR	SITUACIÓN BÁSICA/ CLASIFICACION URBANISTICA	USO/ CULTIVO	SUPERFICIE TOTAL (Has)	SUPERFICIE A EXPROPIAR (m²)
1	03065A01600060	ROCAMORA GARCÍA, HEREDEROS DE BENILDE CL/ DOCTOR SAPENA,1 03204 ELCHE(ALICANTE)	RURAL/S.N.U	Cítricos y frutales regadío	12.022	368
2	03065A01600078	PÉREZ TORRES, ESTILITA CL/ JUAN ORTS ROMÁN,6, Piso 2º 03201 ELCHE(ALICANTE)	RURAL/S.N.U	Labor regadío y terrenos explanados en fachadas de naves de tipología industrial	930	97
3	03065A01600061	ROMERO OLLERO, PIEDAD NIF:21989513-H MÍNGUEZ PAREDES, JOSÉ-MANUEL CL/ COSTA RICA,3, Esc. 4, Piso 2º, Puerta 1 - 03205 ELCHE(ALICANTE)	RURAL/S.N.U	Labor regadío y terrenos explanados en fachadas de naves de tipología industrial	950	99
4	03065A01600062	NÍGUEZ PASCUAL, MARÍA- ASUNCIÓN CL / ORION,2 - 03680 ASPE(ALICANTE)	RURAL/S.N.U	Labor regadío y terrenos explanados en fachadas de naves de tipología industrial	2.390	100

5	03065A01600064	VALERO RUIZ, JERÓNIMO-FRANCISCO CL / MAYOR DEL PLA,7, Esc. 1, Piso 3º, Puerta 1 - 03204 ELCHE(ALICANTE) VALERO RUIS, FEDERICO- FRANCISCO CL ASPE, 38 Esc 1, Piso 3º, Puerta 1 – 03201 ELCHE (ALICANTE)	RURAL/S.N.U	Cítricos y frutales regadío	4.570	170
---	----------------	---	-------------	--------------------------------	-------	-----

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

### 5.2.2. Elementos constructivos

Los elementos constructivos vinculados a los cerramientos de las edificaciones y redes de riego de las comunidades de regantes se han considerado como objeto de reposición durante la construcción de las obras. Las explanaciones en frentes de naves destinadas al tránsito y aparcamiento de vehículos serán indemnizadas. El arbolado ornamental, principalmente palmeras será objeto de traslado y trasplante en nuevo emplazamiento.

#### Finca nº 1:

80 m de valla de cerramiento de mallazo de alambre de acero galvanizado a simple torsión de altura H= 1,8 m (reposición a cargo de la Diputación Provincial de Alicante a realizar durante la ejecución de las obras).



**Finca nº 2:**

40 m de cerramiento en fachada a la carretera a base de murete de bloque hueco de hormigón de 0,80 m de altura, enlucido por ambas caras, sobre cimentación corrida de hormigón y, en su parte superior, cerca de mallazo de acero de acero galvanizado de 1,0 m de altura apoyado en postes cada 3,0 m, rematado con dos hileras de alambre de espino (a reponer durante la ejecución de las obras a cargo de las mismas).



**Finca nº 3:**

35 m de cerramiento en fachada a la carretera a base de murete de bloque hueco de hormigón de 0,60 m de altura, enlucido y pintado y en su parte superior malla de varilla electrosoldada enmarcada en bastidores metálicos de 1,2 m de altura apoyado en postes cada 2,5 m (a reponer durante la ejecución y a cargo de las obras).

3 Ud palmeras datileras a trasplantar (Phoenix dactylifera)



**Finca nº 4:**

17 m de valla de cerramiento de mallazo de alambre de acero galvanizado a simple torsión de altura H= 1,8 m (reposición a cargo de la Diputación Provincial de Alicante a realizar durante la ejecución de las obras).

3 Ud palmeras datileras a trasplantar (Phoenix dactylifera)



**Finca nº 5:**

126 m de valla de cerramiento de mallazo de alambre de acero galvanizado a simple torsión de altura H= 1,8 m (reposición a cargo de la Diputación Provincial de Alicante a realizar durante la ejecución de las obras).

126 m de seto vivo en fachada con la carretera (cipreses, higueras, palmera, etc.)



## 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 de acuerdo con 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) 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.
- $C_A$  = Canon de arrendamiento o compensación anual satisfechos al propietario por el uso de la tierra, en euros por hectárea.
- $DM$  = Valor anual de los derechos y mejoras atribuibles al arrendatario o usuario del suelo rural (aparcerero, enfiteuta o similar), en euros por hectárea.

#### Artículo 10. Clases de explotaciones rurales.

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

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

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

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

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

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

Donde:

- $V$  = Valor de capitalización, en euros.
  - $R_1, R_2, \dots, R_n$  = Renta anual de la explotación desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros.
  - $r$  = Tipo de capitalización.
  - $i$  = Índice de suma
  - $n$  = Número de años, siendo  $n \rightarrow \infty$ .
- b. Cuando se considere una renta de la explotación,  $R$ , constante a lo largo del tiempo, la expresión del apartado anterior se transformará en:

$$V = R/r$$

Donde:

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

#### Artículo 12. Tipos de capitalización.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Donde:

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

**Artículo 17. Factor de corrección por localización.**

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

$$V_f = V \cdot F_l$$

Donde:

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

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

- a. Por accesibilidad a núcleos de población,  $u_1$ .
- b. Por accesibilidad a centros de actividad económica,  $u_2$ .
- 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 entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:*

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

Siendo:

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

*V<sub>R</sub>* = Valor de reposición bruto, en euros.

*V<sub>F</sub>* = 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  $\beta$ , 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.

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

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

Se afectan dos fincas en situación básica de Suelo Rural, si bien ninguna tiene uso agrario: en uno de los casos se afecta el frente pavimentado de una nave industrial, con uso para el tránsito de vehículos y aparcamiento; el otro es una explanación con pavimento de aglomerado acondicionada como pista de prácticas de una autoescuela.

En ambos casos sería aplicable el Artículo 15. Capitalización de la renta real o potencial en las explotaciones comerciales, industriales y de servicios en suelo rural, del **Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo** "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". No obstante, en ninguno de los casos puede asignarse una renta de explotación de actividad comercial, por lo que a los efectos del presente documento la valoración del suelo se realizará en la consideración del entorno agrícola en el que están ubicadas, si bien al valor calculado se le añadirá el coste de reposición a neto de las mejoras y, en su caso, servicios existentes.

### 7.1. Consideraciones generales

Para el suelo los principales parámetros de la valoración serán:

- Situación básica del suelo: **SUELO RURAL**.
- Renta de la explotación: En este caso, la renta anual real o potencial de explotación, se determinará según la siguiente fórmula:  **$R = I - C$** , en donde: R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea; I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea; C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.
- Clase de explotación: **AGRÍCOLA DE 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; 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 **cítricos de regadío**. Por tanto, se considera el valor del suelo de regadío por la aptitud de la zona para las plantaciones de cítricos, 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 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 **1,48 %**, que se aproxima a la media de los tres últimos ejercicios, si bien es muy bajo para este tipo de actividad.

Año	Rentabilidad obligaciones a 30 años
2019 (oct.-diciembre)	1,20
2020	1,19
2021	1,24
2022 (enero-agosto)	2,39

22. MERCADOS SECUNDARIOS DE VALORES  
A) Deuda pública

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

Millones de euros y 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
<b>19</b>	3 205 979	81 141	123 769	296 334	236 307	325 244	493 660	496 253	121 882	-0,27	-0,00	0,68	1,05	1,72
<b>19 Mar</b>	277 359	6 073	7 434	26 233	28 201	18 020	31 590	56 791	9 683	-0,13	0,24	1,15	1,64	2,32
<b>Apr</b>	263 424	5 067	12 911	21 991	19 071	21 904	34 604	43 550	7 496	-0,19	0,17	1,06	1,53	2,24
<b>May</b>	304 589	5 124	6 247	28 820	15 037	32 595	45 486	31 091	9 455	-0,23	0,08	0,90	1,36	2,09
<b>Jun</b>	309 813	844	2 107	29 524	15 648	6 672	18 801	49 456	3 115	-0,31	-0,05	0,61	1,04	1,78
<b>Jul</b>	307 121	5 889	5 770	32 223	18 208	26 304	40 772	48 900	10 215	-0,42	-0,20	0,37	0,71	1,38
<b>Ago</b>	225 755	5 690	5 423	19 204	25 696	19 863	26 032	34 543	8 063	-0,46	-0,30	0,15	0,43	1,06
<b>Sep</b>	237 837	4 981	5 630	17 228	19 140	18 820	22 435	46 506	8 533	-0,44	-0,27	0,18	0,48	1,10
<b>Oct</b>	243 606	11 676	19 283	19 718	17 755	47 052	62 431	42 853	18 464	-0,40	-0,24	0,20	0,48	1,11
<b>Nov</b>	266 353	14 832	23 628	17 709	23 025	50 560	80 146	27 328	17 609	-0,30	-0,09	0,38	0,65	1,26
<b>Dic</b>	240 095	11 898	18 241	17 111	18 202	52 625	62 290	23 543	15 124	-0,29	-0,05	0,44	0,71	1,31
<b>20 Ene</b>	324 323	18 088	26 054	16 210	25 754	64 619	77 952	56 971	23 502	-0,28	-0,09	0,42	0,70	1,30
<b>Feb</b>	304 998	15 884	21 467	16 944	36 607	43 220	55 352	58 041	19 711	-0,34	-0,17	0,27	0,64	1,11
<b>Mar</b>	384 855	5 686	11 979	20 050	48 077	28 098	57 503	56 214	20 812	-0,11	0,11	0,51	0,86	1,26
<b>Apr</b>	304 256	3 767	7 710	21 815	32 988	22 138	47 395	53 220	9 514	0,17	0,37	0,82	1,16	1,59
<b>May</b>	244 096	2 879	7 180	22 286	17 893	23 231	33 756	51 840	9 039	-0,10	0,14	0,75	1,08	1,54
<b>Jun</b>	237 239	5 820	10 998	19 418	16 500	41 741	45 578	44 993	40 501	-0,23	-0,06	0,52	0,87	1,36
<b>Jul</b>	193 557	4 394	12 883	12 096	9 610	33 570	49 348	38 560	33 083	-0,32	-0,17	0,38	0,71	1,19
<b>Ago</b>	128 542	2 664	3 898	6 249	7 262	16 135	33 315	28 228	30 791	-0,37	-0,20	0,30	0,62	1,11
<b>Sep</b>	167 602	4 197	7 904	11 369	7 774	27 357	40 491	33 664	34 846	-0,40	-0,25	0,28	0,61	1,11
<b>Oct</b>	175 504	4 769	5 347	11 361	9 092	32 737	42 000	36 622	32 810	-0,47	-0,30	0,17	0,50	0,99
<b>20</b>	2 696 745	78 238	124 630	173 664	225 311	378 154	558 945	486 164	288 636	-0,29	-0,12	0,38	0,71	1,19
<b>21</b>	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
<b>21 Ene</b>	155 271	7 231	4 728	11 230	12 432	25 173	48 450	34 826	11 200	-0,45	-0,36	0,08	0,39	0,89
<b>Feb</b>	146 041	5 215	8 418	7 895	20 784	18 998	40 920	25 837	17 973	-0,41	-0,28	0,23	0,42	1,08
<b>Mar</b>	153 861	9 112	7 301	7 337	18 457	22 086	50 398	26 926	12 244	-0,41	-0,24	0,31	-	1,24
<b>Apr</b>	148 171	8 769	6 182	8 572	20 626	19 398	46 895	26 611	9 119	-0,41	-0,24	0,37	-	1,32
<b>May</b>	145 096	7 200	5 497	8 776	16 620	24 751	57 950	16 939	8 363	-0,38	-0,15	0,52	-	1,48
<b>Jun</b>	151 607	5 656	6 251	14 514	11 932	21 035	55 868	27 039	9 311	-0,42	-0,22	0,45	-	1,42
<b>Jul</b>	138 167	7 438	8 125	12 113	12 567	21 869	42 648	23 464	9 942	-0,46	-0,29	0,33	-	1,27
<b>Ago</b>	119 128	2 379	5 029	9 702	10 382	24 551	36 862	21 858	8 365	-0,52	-0,37	0,22	-	0,55
<b>Sep</b>	165 064	4 248	7 594	12 651	13 781	30 540	37 891	35 234	22 865	-0,51	-0,32	0,33	-	0,86
<b>Oct</b>	145 160	3 699	5 254	12 068	10 576	28 108	41 859	30 176	13 420	-0,44	-0,20	0,47	-	1,33
<b>Nov</b>	141 352	5 182	7 597	14 168	8 966	29 004	46 530	16 555	13 350	-0,42	-0,14	0,48	-	1,26
<b>Dic</b>	114 053	3 205	5 562	13 503	7 456	22 335	40 067	14 050	7 875	-0,46	-0,18	0,41	-	1,19
<b>22 Ene</b>	166 644	4 705	5 775	15 699	9 003	34 200	55 092	34 360	7 810	-0,35	-0,00	0,66	0,92	1,43
<b>Feb</b>	164 030	3 912	6 018	15 654	14 955	29 601	40 177	29 365	24 346	0,11	0,51	1,11	1,43	1,77
<b>Mar</b>	163 918	4 762	7 144	17 233	14 758	27 595	40 572	36 676	15 177	0,20	0,56	1,23	1,54	1,86
<b>Apr</b>	117 742	4 280	6 594	9 570	10 365	21 817	29 319	26 927	9 878	0,67	1,07	1,69	1,86	2,21
<b>May</b>	131 298	4 902	4 416	11 893	12 425	30 299	39 678	15 009	12 675	0,98	1,37	2,05	2,39	2,68
<b>Jun</b>	137 467	4 605	9 357	8 115	8 092	25 181	40 661	27 726	13 748	1,58	1,99	2,65	2,98	3,27
<b>Jul</b>	116 311	4 580	7 285	9 690	7 288	23 094	30 993	23 632	9 839	1,15	1,56	2,33	2,70	3,04
<b>Ago</b>	114 365	7 682	6 334	7 967	9 011	22 677	26 028	25 134	9 333	1,15	1,48	2,18	2,54	2,85

Fuente (Boletines estadísticos del Banco de España)

7.2.2. Valoración por capitalización de renta actual

Se ha asimilado la renta actual al canon de arrendamiento, y sobre esta base el valor de actualización del suelo de secano para la zona referenciada (**Va**) se determina capitalizando el canon de arrendamiento de la tierra **R** con una tasa de capitalización o tipo general **r1 = 1,48 %**. No se considera necesario la aplicación del artículo 12 del Reglamento de Valoraciones.

En el caso que nos ocupa se parte de los datos publicados en las "Encuestas Sobre el Canon de Arrendamientos" que publica el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y que para la Comunidad Valenciana y el año 2019 se fija en **693.-€/Ha para el regadío**; adoptando la tasa de capitalización del **1,48 %** resultan unos valores del suelo **Vs** de:

$$Vs \text{ regadío} = 693.-\text{€/Ha}\cdot\text{año} / 0,0148 = 46.824.-\text{€/Ha}, \text{ equivalentes a } 4,68.-\text{€/m}^2.$$

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, esto es, que la potencialidad de la zona son los aprovechamientos agronómicos descritos en el **3.1.- Caracterización agronómica** del presente informe, por lo que nos limitaremos a realizar una valoración analítica del cultivo más relevante de la zona y al que se asimila el suelo de la superficie afectada en el expediente expropiatorio de **cítricos de regadío**.

### 7.2.3.1. Criterios de valoración

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

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

En las plantaciones arbóreas se adopta una **vida útil adecuada a cada plantación**. Los periodos de la vida productiva de cada cultivo se detallan en el cuadro anexo sobre "**Valoración analítica**" al que haremos continua referencia a lo largo del presente apartado. No se divide el margen "Ingresos-Costes" (I-C) en los sumandos beneficio empresarial y renta de la tierra, por considerar que se debe indemnizar la pérdida de la finca incluyendo el perjuicio empresarial que supone la pérdida del beneficio por causa de la expropiación.

### 7.2.3.2. Cálculo del margen "Ingresos-Costes"

Los costes variables son los originados por la adquisición, aplicación y retribución de factores de producción que se incorporan en un solo ciclo productivo, e incluyen los siguientes capítulos: se considerarán como costes los siguientes:

- a. Las compras a terceros de materias primas destinadas a la actividad productiva de la explotación.
- b. Los pagos por servicios prestados por terceros necesarios para el desarrollo de la actividad productiva de la explotación.
- c. El coste total de la adquisición de los equipos, maquinaria e instalaciones de la explotación, incluyendo el valor de las amortizaciones en función de su vida útil, uso y obsolescencia, o el coste de su alquiler.
- d. Los sueldos y salarios del personal laboral, incluyendo pagas extraordinarias, cargas laborales y fiscales correspondientes a la empresa, así como las indemnizaciones o suplidos por los gastos realizados por el trabajador a consecuencia de la actividad laboral.
- e. El coste de la energía eléctrica, el abastecimiento de agua, la conexión a la red de comunicación y cualesquiera otros servicios de utilidad pública suministrados a la explotación.
- f. Impuestos de distinta naturaleza y ámbito fijados sobre la explotación en su conjunto o sobre alguno de sus elementos.
- g. Interés del capital circulante.
- h. Otros costes ocasionados durante el proceso de actividad de la explotación no susceptibles de ser encuadrados en los apartados anteriores

Los gastos de explotación y/o plantación de cada año de vida productiva se reflejan en el cuadro siguiente. Los costes medios anuales a lo largo de la vida de la plantación son de de 4.460.-€/Ha para los cítricos de regadío.

Los precios de los productos se han estimado promediando y redondeando los precios percibidos por el agricultor en las últimas campañas (2016-2020), publicados en el Boletín de Estadística Agraria del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y en las publicaciones periódicas de la Consejería de Agricultura de la Comunidad Valenciana. Se adopta un precio medio de 0,26.-€/kg de naranja.

La cuota de riesgos se estima en un 0-10 %, por los años de daños climatológicos o de alteraciones de precios.

Los rendimientos de los diferentes cultivos se estiman a partir de los publicados por el Anuario de Estadística Agraria para la provincia de Alicante, si bien los rendimientos utilizados son superiores respecto de los que aparecen en dicha publicación. Se ha tomado como rendimientos una producción media para el periodo de plena producción de 27.000.-kg/Ha de naranja, que consideramos unas cifras normales en la zona.

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

Los ingresos de explotación de cada año de vida productiva se reflejan en el cuadro siguiente. Los ingresos medios anuales a lo largo de la vida de la plantación son de 5.522,40.-€/Ha de cítricos.

Finalmente, en la tabla analítica, por diferencia entre ingresos y gastos, y una vez aplicado el coeficiente de riesgo a los ingresos, se obtienen los flujos de explotación de la plantación a lo largo de toda la vida productiva.

Los márgenes anuales a lo largo de la vida productiva se reflejan en el cuadro siguiente. Los márgenes medios anuales a lo largo de la vida de la plantación son de 1.062,23.-€/Ha de cítricos.

Los valores que nos interesa obtener para su aplicación en la valoración de justiprecio es el Valor del suelo (en relación con su aptitud para la plantación frutal).

El cálculo se acompaña como Anexo.- Valoración analítica.

### 7.2.3.3. Valor del suelo

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

En el caso de plantaciones arbóreas, siguiendo el método de FICAI, se acumulan los costes e ingresos al final de la vida de la plantación (Valor Final) empleando una tasa de capitalización de terminada. El producto neto de la plantación en el momento del arranque será el resultado de la diferencia entre los ingresos y gastos acumulados en ese momento, esto es:

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

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

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

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

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

siendo VS: Valor del Suelo

Este método es prácticamente similar al que se propone en el artículo 13.c del **Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo**.-"Cuando las rentas variables evolucionen en el tiempo en ciclos periódicos, de duración k, y la valoración se realice al inicio del ciclo, el valor de capitalización, V, será:

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

Dónde:

- V = Valor de capitalización, en euros por hectárea.
- R<sub>1</sub>, R<sub>2</sub>,... R<sub>n</sub> = Renta variable desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros por hectárea.
- r<sub>2</sub> = Tipo de capitalización según lo establecido en el [artículo 12](#).
- k = Número de años de cada ciclo periódico.

CUADRO Nº 6.- VALORES UNITARIOS (€/Ha)							
APTITUD PARA PLANTACIONES DE CÍTRICOS							
TASA DE CAPITALIZACION				0,0148			
VALOR SUELO (€/Ha)	AÑO	VALOR SUELO Y VUELO (€/Ha)	VALOR VUELO (€/Ha)	VALOR SUELO (€/m2)	AÑO	VALOR SUELO Y VUELO (€/m2)	VALOR VUELO (€/m2)
56.752,56	20	71.453,82	14.701,26	5,68	20	7,15	1,47

En el Anexo nº 1 se acompaña la valoración analítica en la que resulta un valor del suelo  $V_s = 5,68.-€/m^2$ . El valor obtenido representa la **potencialidad o fuerza virtual del terreno de regadío para cítricos** en regadío en la hipótesis de que la plantación se vaya renovando cada "n" años a perpetuidad.

#### 7.2.3.4. Conclusiones

Como resumen de todo lo anteriormente expuesto y a partir de los resultados obtenidos en las valoraciones analíticas desarrolladas, se recoge a continuación el Cuadro de precios del suelo

CUADRO RESUMEN DE VALORACIONES ANALITICAS

APROVECHAMIENTO	PRECIO UNITARIO (€/m2)		PROPUESTA (€/m2)
	CAPITALIZACION RENTA ACTUAL (CANON DE ARRENDAMIENTO)	CAPITALIZACION DE RENTAS AGRICOLAS POTENCIALES	
Regadío	4,68	5,68	5,68

#### 7.2.4. Corrección al alza

Finalmente, en aplicación del **artículo 17 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**, a los valores de capitalización se les aplicará, si procede un coeficiente que corrija al alza la localización, accesibilidad, etc.

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

Una vez descrito el entorno de la finca respecto de los parámetros que conforman el coeficiente al alza, el siguiente paso es la asignación de dichos coeficientes. Para este paso se propone el propuesto en el Reglamento de la Ley de Suelo.

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

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

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

*El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos. Por accesibilidad a núcleos de población,  $u_1$ .*

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

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

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

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

Donde:

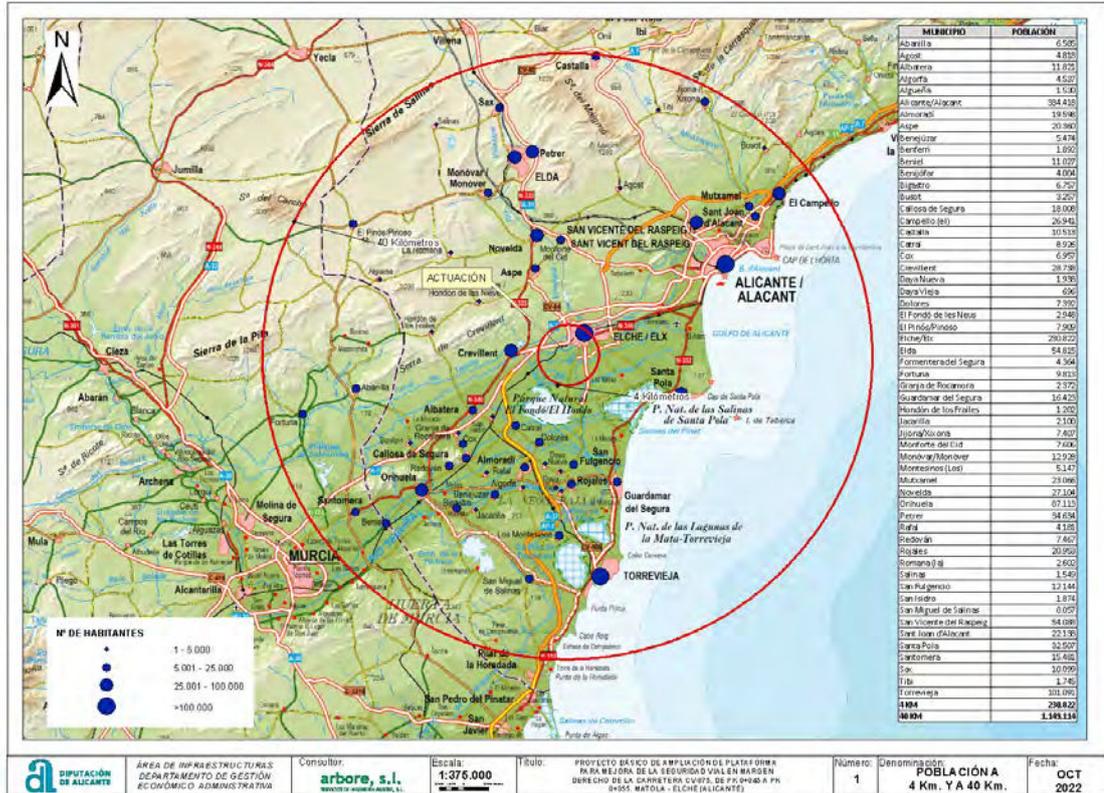
- $P_2$ = El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

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

POBLACIÓN	Nº HABITANTES
Alicante/Alacant	334.418
Elche/Elx	230.822
Torreveja	101.091
Elda	54.815
San Vicente del Raspeig	54.088
Petrer	34.634
Villajoyosa/La Vila Joiosa	34.344
Santa Pola	32.507
Crevillent	28.738
Novelda	27.104
Campello (el)	26.941
Ibi	23.861
Mutxamel	23.066
Sant Joan d'Alacant	22.138
Rojales	20.953
Aspe	20.360
Almoradí	19.598
Callosa de Segura	18.008

POBLACIÓN	Nº HABITANTES
Guardamar del Segura	16.423
Monóvar/Monòver	12.928
San Fulgencio	12.144
Albatera	11.821
Castalla	10.513
Sax	10.099
Catral	8.926
San Miguel de Salinas	8.057
Monforte del Cid	7.606
Redován	7.467
Jijona/Xixona	7.407
Dolores	7.392
Cox	6.957
Bigastro	6.757
Benejúzar	5.474
Montesinos (Los)	5.147
Agost	4.818
Algorfa	4.537

POBLACIÓN	Nº HABITANTES
Formentera del Segura	4.364
Rafal	4.181
Benijófar	4.004
Busot	3.257
Hondón de las Nieves	2.948
Romana (la)	2.602
Granja de Rocamora	2.372
Jacarilla	2.100
Daya Nueva	1.938
Benferri	1.892
San Isidro	1.874
Tibi	1.745
Algueña	1.530
Hondón de los Frailes	1.202
Aigües	1.084
Torremanzanas	788
Daya Vieja	696



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

$$P_1 = 230.822; P_2 = 1.106.442; \text{Coeficiente } u_1 \text{ de distancia a núcleos de población: } 1,60.$$

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,  $u_2$ , 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 las poblaciones de Elche, situada a una distancia inferior a 4,0 km, y Alicante, a menos de 25 km, en las que existen algunos focos de actividad como son aeropuerto internacional, puerto, centros comerciales, etc.
- Por tanto, el coeficiente  $u_2$  de accesibilidad a centros de actividad económica será: 1,35.

Quando 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 **u3** 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.

$$u3 = 1,0:$$

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

$$FI = u1 * u2 * u3 \text{ (máximo 2,0)} = 1,43 * 1,51 * 1,00, \text{ por lo que se adopta coeficiente} \\ FI = 2,16$$

#### 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)
Labor regadío y zonas explanadas de naves	5,68	2,16	0,00	12,27
Cítricos regadío	5,68	2,16	1,47	13,74

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

No procede.

#### 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 y reordenación de accesos, no conllevará perjuicios adicionales por minoración de superficie ni tampoco en ningún caso originará división de las fincas afectadas.

#### 7.6. Valoración de las construcciones e instalaciones

Se valoran los 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.).

<b>Finca nº 1:</b> 80 m de valla de cerramiento de mallazo de alambre de acero galvanizado a simple torsión de altura H= 1,8 m (reposición a cargo de la Diputación Provincial de Alicante a realizar durante la ejecución de las obras).	Reposición muro tipo 1
<b>Finca nº 2:</b> 40 m de cerramiento en fachada a la carretera a base de murete de bloque hueco de hormigón de 0,80 m de altura, enlucido por ambas caras, sobre cimentación corrida de hormigón y, en su parte superior, cerca de mallazo de acero de acero galvanizado de 1,0 m de altura apoyado en postes cada 3,0 m, rematado con dos hileras de alambre de espino (a reponer durante la ejecución de las obras y a cargo de las mismas).	Reposición muro tipo 2
<b>Finca nº 3:</b> 35 m de cerramiento en fachada a la carretera a base de murete de bloque hueco de hormigón de 0,60 m de altura, enlucido y pintado y en su parte superior malla de varilla electrosoldada enmarcada en bastidores metálicos de 1,2 m de altura apoyado en postes cada 2,5 m (a reponer durante la ejecución y a cargo de las obras).  3 Ud palmeras datileras a trasplantar (Phoenix dactylifera)	Reposición muro tipo 2  Trasplante
<b>Finca nº 4:</b> 17 m de valla de cerramiento de mallazo de alambre de acero galvanizado a simple torsión de altura H= 1,8 m (reposición a cargo de la Diputación Provincial de Alicante a realizar durante la ejecución de las obras).  3 Ud palmeras datileras a trasplantar (Phoenix dactylifera)	Reposición muro tipo 2  Trasplante
<b>Finca nº 5:</b> 126 m de valla de cerramiento de mallazo de alambre de acero galvanizado a simple torsión de altura H= 1,8 m (reposición a cargo de la Diputación Provincial de Alicante a realizar durante la ejecución de las obras).  126 m de seto vivo en fachada con la carretera (cipreses, higueras, palmera, etc.)	Reposición muro tipo 2  Trasplante palmeras

## 8.- PRESUPUESTO

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

FINCA	DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA AFECTADA			PRESUPUESTO DE EXPROPIACIONES (€)				
	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	USO/CULTIVO	PLENO DOMINIO	SUELO	MEJORAS	INDEM.	IRO	TOTAL
1.	Rústico/No urbanizable	Cítricos y frutales regadío	368	5.056,32	0,00	0,00	0,00	5.056,32
2.	Rústico/No urbanizable	Labor de regadío y terrenos explanados en fachadas de naves de tipología industrial	97	1.189,22	0,00	0,00	0,00	1.189,22
3.	Rústico/No urbanizable	Labor de regadío y terrenos explanados en fachadas de naves de tipología industrial	99	1.213,74	0,00	0,00	0,00	1.213,74
4.	Rústico/No urbanizable	Labor de regadío y terrenos explanados en fachadas de naves de tipología industrial	100	1.226,00	0,00	0,00	0,00	1.226,00
5.	Rústico/No urbanizable	Cítricos y frutales de regadío	170	2.335,80	0,00	0,00	0,00	2.335,80
			<b>834</b>					<b>11.021,08</b>

Asciende el presupuesto de expropiaciones de la actuación para la "AMPLIACIÓN DE PLATAFORMA PARA MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL EN MARGEN DERECHO DE LA CARRETERA CV-875, DE PK 0+045 A PK 0+355. MATOLA-ELCHE (ALICANTE)" a la expresada cantidad de **ONCE MIL VEINTIÚN EUROS Y OCHO CÉNTIMOS (11.021,08.-€)**.

VºBº

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

## **ANEXO Nº 1.- VALORACIÓN ANALÍTICA**

Proyecto de expropiaciones para la ejecución de las obras de "AMPLIACIÓN DE PLATAFORMA PARA MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL EN MARGEN DERECHO DE LA CARRETERA CV-875, DE PK 1+340 A PK 1+650. MATOLA-ELCHE (ALICANTE)"

PLANTACION		CITRICOS REGADIO	
<b>CUADRO Nº 1.-PRECIOS UNITARIOS BASICOS</b>			
<b>MANO DE OBRA</b>			
ESPECIALISTA (hora)			10,00
PEON ORDINARIO (hora)			8,00
<b>MATERIAS PRIMAS</b>			
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			150,00
PLANTONES			3,00
AGUA (m3)			0,30
<b>MAQUINARIA</b>			
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) 40 AÑOS

<b>CUADRO Nº 2.- NECESIDADES EN LA PLANTACION (Uds/Ha)</b>										
	1º AÑO	2º AÑO	3º AÑO	4º AÑO	5º AÑO	6º AÑO	7º AÑO	8º AÑO	9º-nº AÑO	
<b>MANO DE OBRA</b>										
DESFONDAR (hora)	19,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTERCOLAR (hora)	14,40	0,00	0,00	0,00	4,80	0,00	0,00	4,80	1,58	1,58
MARQUEO (hora)	19,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
REPLANTEO (hora)	28,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LABOREO (hora)	14,40	14,40	14,40	14,40	14,40	14,40	14,40	14,40	14,40	14,40
ABONADO (hora)	14,40	4,80	7,20	7,20	7,20	7,20	7,20	7,20	7,20	7,20
TRATAMIENTOS (hora)	0,00	4,80	4,80	4,80	4,80	4,80	4,80	4,80	4,80	4,80
PODA (hora)	9,60	19,20	38,40	48,00	57,60	67,20	76,80	86,40	86,40	86,40
RECOLECCION (hora)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TRANSPORTE (hora)	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40
<b>MATERIAS PRIMAS</b>										
ESTIERCOL (KG)	5.400,00	0,00	0,00	1.800,00	0,00	0,00	1.800,00	720,00	720,00	720,00
NITRATO AMONICO (33%)(KG)	180,00	225,00	270,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00
SUPERFOSFATO (18%)(KG)	1.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
POTASA (50 %)(KG)	900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
COMPLEJO 12-24-8(KG)	0,00	180,00	270,00	360,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00
COMPLEJO 15-15-15(KG)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TRATAMIENTOS (HA)	0,00	1,44	2,88	4,32	4,32	4,32	4,32	4,32	4,32	4,32
PLANTONES	360,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AGUA	1.000,00	1.200,00	1.500,00	2.000,00	2.500,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
<b>MAQUINARIA</b>										
TRACTOR+SUBSOLADOR (hora)	28,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TRACTOR+REMOLQUE DISTRIBUIDOR (hora)	21,60	0,00	7,20	7,20	7,20	7,20	7,20	7,20	7,20	7,20
TRACTOR+ABONADORA CENTRIFUGA (hora)	14,40	4,80	7,20	7,20	7,20	7,20	7,20	7,20	7,20	7,20
TRACTOR+CULTIVADOR (hora)	14,40	14,40	14,40	14,40	14,40	14,40	14,40	14,40	14,40	14,40
TRACTOR+REMOLQUE DE CARGA (hora)	3,60	3,60	3,60	3,60	7,20	10,80	14,40	21,60	21,60	21,60
TRACTOR+PULVERIZADOR (hora)	0,00	4,80	4,80	4,80	4,80	4,80	4,80	4,80	4,80	4,80

<b>CUADRO Nº 3.- COSTES DE LA PLANTACION (€/Ha)</b>										
	€/Ud	1º AÑO	2º AÑO	3º AÑO	4º AÑO	5º AÑO	6º AÑO	7º AÑO	8º AÑO	9º-nº AÑO
<b>MANO DE OBRA</b>										
DESFONDAR (hora)	10,00	192,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTERCOLAR (hora)	8,00	115,20	0,00	0,00	38,40	0,00	0,00	38,40	12,67	12,67
MARQUEO (hora)	16,00	307,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
REPLANTEO (hora)	16,00	460,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LABOREO (hora)	8,00	115,20	115,20	115,20	115,20	115,20	115,20	115,20	115,20	115,20
ABONADO (hora)	8,00	115,20	38,40	57,60	57,60	57,60	57,60	57,60	57,60	57,60
TRATAMIENTOS (hora)	8,00	0,00	38,40	38,40	38,40	38,40	38,40	38,40	38,40	38,40
PODA (hora)	16,00	153,60	307,20	614,40	768,00	921,60	1.075,20	1.228,80	1.382,40	1.382,40
RECOLECCION (hora)	9,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TRANSPORTE (hora)	8,00	19,20	19,20	19,20	19,20	19,20	19,20	19,20	19,20	19,20
<b>MATERIAS PRIMAS</b>										
		<b>2.229,60</b>	<b>711,90</b>	<b>1.071,00</b>	<b>1.572,00</b>	<b>1.693,20</b>	<b>1.843,20</b>	<b>1.915,20</b>	<b>1.872,00</b>	<b>1.872,00</b>
ESTIERCOL (KG)	0,04	216,00	0,00	0,00	72,00	0,00	0,00	72,00	28,80	28,80
NITRATO AMONICO (33%)(KG)	0,22	39,60	49,50	59,40	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20
SUPERFOSFATO (18%)(KG)	0,18	324,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
POTASA (50 %)(KG)	0,30	270,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
COMPLEJO 12-24-8(KG)	0,48	0,00	86,40	129,60	172,80	216,00	216,00	216,00	216,00	216,00
COMPLEJO 15-15-15(KG)	0,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TRATAMIENTOS (HA)	150,00	0,00	216,00	432,00	648,00	648,00	648,00	648,00	648,00	648,00
PLANTONES	3,00	1.080,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AGUA	0,30	300,00	360,00	450,00	600,00	750,00	900,00	900,00	900,00	900,00
<b>MAQUINARIA</b>										
		<b>2.160,00</b>	<b>662,40</b>	<b>892,80</b>	<b>892,80</b>	<b>979,20</b>	<b>1.065,60</b>	<b>1.152,00</b>	<b>1.324,80</b>	<b>1.324,80</b>
TRACTOR+SUBSOLADOR (hora)	30,00	864,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TRACTOR+REMOLQUE DISTRIBUIDOR (hora)	24,00	518,40	0,00	172,80	172,80	172,80	172,80	172,80	172,80	172,80
TRACTOR+ABONADORA CENTRIFUGA (hora)	24,00	345,60	115,20	172,80	172,80	172,80	172,80	172,80	172,80	172,80
TRACTOR+CULTIVADOR (hora)	24,00	345,60	345,60	345,60	345,60	345,60	345,60	345,60	345,60	345,60
TRACTOR+REMOLQUE DE CARGA (hora)	24,00	86,40	86,40	86,40	86,40	172,80	259,20	345,60	518,40	518,40
TRACTOR+PULVERIZADOR (hora)	24,00	0,00	115,20	115,20	115,20	115,20	115,20	115,20	115,20	115,20
<b>OTROS GASTOS</b>										
		<b>603,38</b>	<b>210,53</b>	<b>331,03</b>	<b>406,54</b>	<b>449,05</b>	<b>504,53</b>	<b>569,76</b>	<b>613,93</b>	<b>613,93</b>
SEGURIDAD SOCIAL		443,52	155,52	253,44	311,04	345,60	391,68	449,28	487,64	487,64

Proyecto de expropiaciones para la ejecución de las obras de "AMPLIACIÓN DE PLATAFORMA PARA MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL EN MARGEN DERECHO DE LA CARRETERA CV-875, DE PK 1+340 A PK 1+650. MATOLA-ELCHE (ALICANTE)"

CONTRIBUCIONES		6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
GESTION Y ADMON		153,86	49,01	71,59	89,50	97,45	106,85	114,48	120,29	120,29
		<b>5.732,18</b>	<b>1.844,03</b>	<b>2.717,23</b>	<b>3.389,74</b>	<b>3.697,45</b>	<b>4.066,13</b>	<b>4.385,76</b>	<b>4.623,46</b>	<b>4.623,46</b>

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

		1º AÑO	2º AÑO	3º AÑO	4º AÑO	5º AÑO	6º AÑO	7º AÑO	8º AÑO	9-n AÑO
PRODUCCION (kg/Ha)		0,00	0,00	0,00	4.000,00	12.000,00	18.000,00	21.000,00	25.000,00	27.000,00
PRECIO (€/kg)	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26
INGRESOS (€/Ha)		0,00	0,00	0,00	1.040,00	3.120,00	4.680,00	5.460,00	6.500,00	7.020,00
CUOTA RIESGO	0,10	0,00	0,00	0,00	104,00	312,00	468,00	546,00	650,00	702,00
INGRESOS CORREGIDOS (€/Ha)		0,00	0,00	0,00	936,00	2.808,00	4.212,00	4.914,00	5.850,00	6.318,00

**CUADRO Nº 5.- FLUJOS DE CAJA (€/Ha)**

MARGEN INGRESOS-COSTES		-5.732,18	-1.844,03	-2.717,23	-2.453,74	-889,45	145,87	528,24	1.226,54	1.694,54
MINORACION RENTA DE LA TIERRA	0,94	-5.388,25	-1.733,38	-2.554,19	-2.306,51	-836,08	137,12	496,55	1.152,94	1.592,86
INCREMENTO RENTA DE LA TIERRA	1,06	-6.076,12	-1.954,67	-2.880,26	-2.600,96	-942,82	154,62	559,93	1.300,13	1.796,21

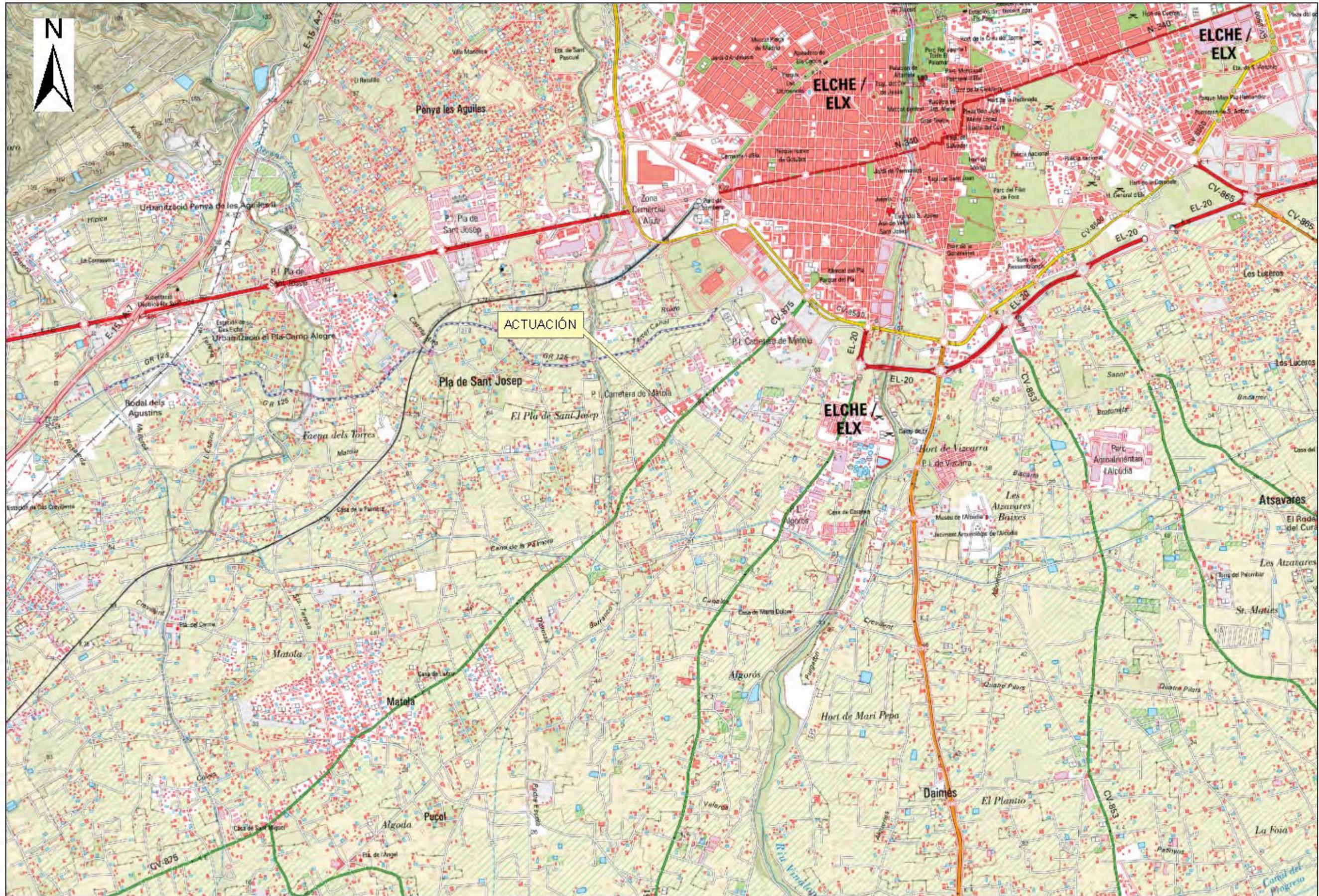
**CUADRO Nº 6.- VALORES UNITARIOS (€/Ha)**

TASA DE CAPITALIZACION			1,4800%		
1		-9.556,21	-10.166,18	-10.776,16	
2		-3.029,37	-3.222,73	-3.416,10	
3		-4.398,76	-4.679,54	-4.960,31	
4		-3.914,28	-4.164,13	-4.413,98	
5		-1.398,19	-1.487,44	-1.576,68	
6		225,96	240,39	254,81	
7		806,33	857,80	909,27	
8		1.844,94	1.962,71	2.080,47	
9		62.085,53	66.048,44	70.011,34	
VALOR FINAL RENTAS		42.665,95	45.389,31	48.112,67	
VALOR SUELO		53.347,40	56.752,56	60.157,71	
VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		63.564,58	67.621,89	71.679,20	
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	4	68.891,00	73.288,30	77.685,60	
VALOR VUELO AÑO		15.543,60	16.535,74	17.527,89	
VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		63.930,47	68.011,14	72.091,81	
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	8	73.289,44	77.967,49	82.645,54	
VALOR VUELO AÑO		19.942,04	21.214,93	22.487,83	
VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		36.760,41	39.106,82	41.453,23	
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	20	67.166,59	71.453,82	75.741,05	
VALOR VUELO AÑO		13.819,18	14.701,26	15.583,34	
VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		8.203,58	8.727,21	9.250,84	
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	35	57.191,66	60.842,19	64.492,72	
VALOR VUELO AÑO		3.844,26	4.089,63	4.335,01	

**DOCUMENTO Nº 2.- PLANOS**

**PLANO Nº 1.- PLANO DE SITUACIÓN**

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



ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS  
DEPARTAMENTO DE GESTIÓN  
ECONÓMICO ADMINISTRATIVA

Consultor:  
**arbore, s.l.**  
SERVICIOS DE INGENIERIA ARBORE, S.L.

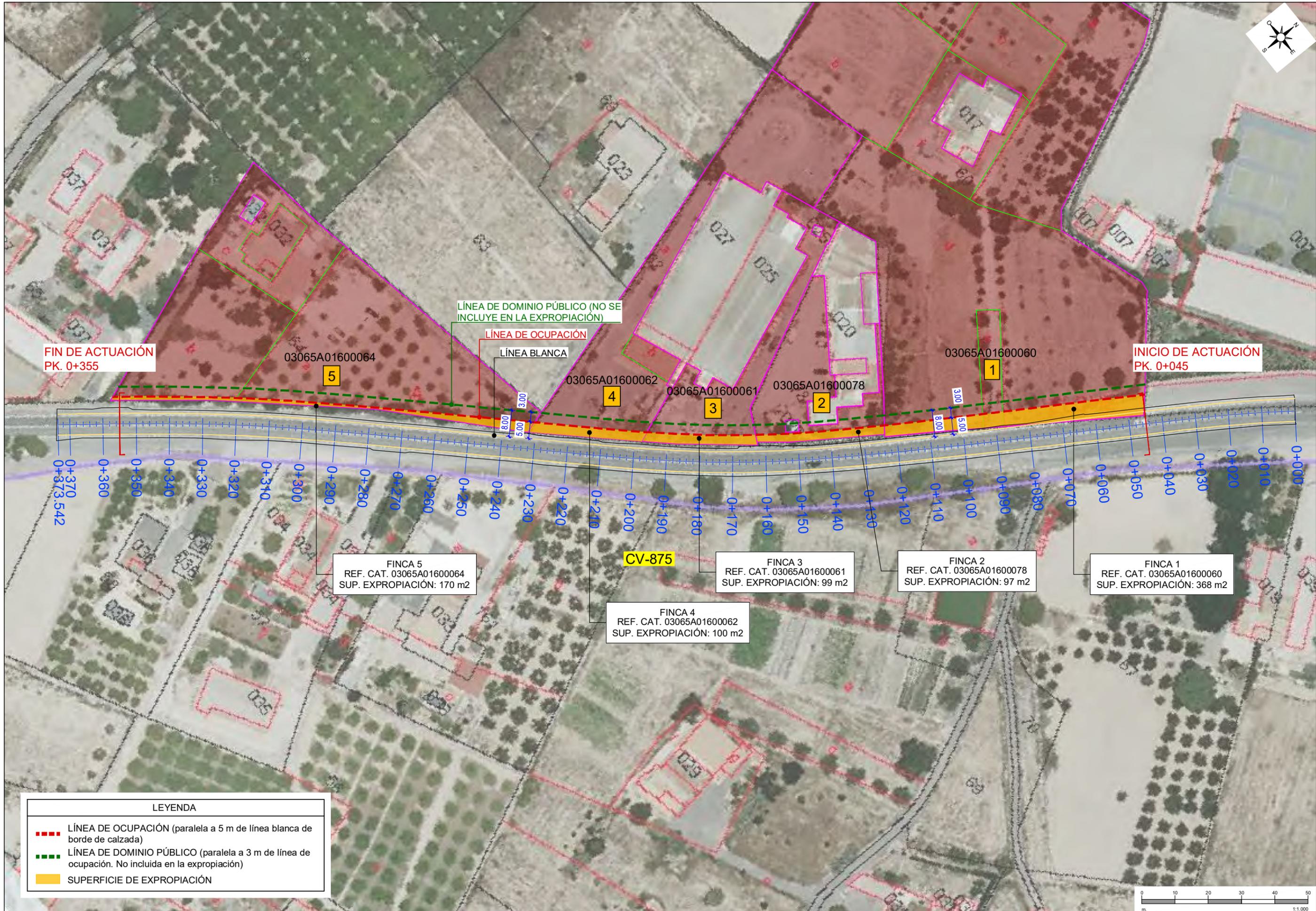
Escala:  
**1:25.000**

Título:  
PROYECTO BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE PLATAFORMA  
PARA MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL EN MARGEN  
DERECHO DE LA CARRETERA CV-875, DE PK 0+045 A PK  
0+355. MATOLA - ELCHE (ALICANTE)

Número:  
**1**

Denominación:  
**SITUACIÓN**

Fecha:  
**OCT  
2022**



FIN DE ACTUACIÓN  
PK. 0+355

INICIO DE ACTUACIÓN  
PK. 0+045

LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO (NO SE INCLUYE EN LA EXPROPIACIÓN)

LÍNEA DE OCUPACIÓN

LÍNEA BLANCA

FINCA 5  
REF. CAT. 03065A01600064  
SUP. EXPROPIACIÓN: 170 m<sup>2</sup>

FINCA 4  
REF. CAT. 03065A01600062  
SUP. EXPROPIACIÓN: 100 m<sup>2</sup>

FINCA 3  
REF. CAT. 03065A01600061  
SUP. EXPROPIACIÓN: 99 m<sup>2</sup>

FINCA 2  
REF. CAT. 03065A01600078  
SUP. EXPROPIACIÓN: 97 m<sup>2</sup>

FINCA 1  
REF. CAT. 03065A01600060  
SUP. EXPROPIACIÓN: 368 m<sup>2</sup>

FINCA 4  
REF. CAT. 03065A01600062  
SUP. EXPROPIACIÓN: 100 m<sup>2</sup>

FINCA 3  
REF. CAT. 03065A01600061  
SUP. EXPROPIACIÓN: 99 m<sup>2</sup>

FINCA 2  
REF. CAT. 03065A01600078  
SUP. EXPROPIACIÓN: 97 m<sup>2</sup>

FINCA 5  
REF. CAT. 03065A01600064  
SUP. EXPROPIACIÓN: 170 m<sup>2</sup>

FINCA 4  
REF. CAT. 03065A01600062  
SUP. EXPROPIACIÓN: 100 m<sup>2</sup>

LEYENDA	
	LÍNEA DE OCUPACIÓN (paralela a 5 m de línea blanca de borde de calzada)
	LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO (paralela a 3 m de línea de ocupación. No incluida en la expropiación)
	SUPERFICIE DE EXPROPIACIÓN

**DOCUMENTO Nº 3.- PRESUPUESTO**

# VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: "PROYECTO BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE PLATAFORMA PARA MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL EN MARGEN DERECHO DE LA C"

Termino Municipal: ELCHE

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
1			

SUELO	MA €/m²	IRO €/m²	Importe MA	Importe IRO	Total
<b>Pleno dominio</b>			5.056,32	0,00	5.056,32
Clasificación urbanística : <b>Rústico/No urbanizable</b>			5.056,32	0,00	5.056,32
368,00 m2 Cítricos y frutales regadío	13,74	0,00	5.056,32	0,00	5.056,32
<b>Totales SUELO...</b>			<b>5.056,32</b>	<b>0,00</b>	<b>5.056,32</b>

MEJORAS	MA €/Ud	IRO €/Ud	Importe MA	Importe IRO	Total
<b>Cerramiento.</b>			0,00	0,00	0,00
80,00 Valla de cerramiento de mallazo de alambre de acero galvanizado a simple torsión de altura H= 1,8 m (reposición a cargo de la Diputación Provincial de Alicante a realizar durante la ejecución de las obras).					
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total GENERAL....</b>			<b>5.056,32</b>	<b>0,00</b>	<b>5.056,32</b>

# VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: "PROYECTO BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE PLATAFORMA PARA MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL EN MARGEN DERECHO DE LA C"

Termino Municipal: ELCHE

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
2			

SUELO	MA €/m²	IRO €/m²	Importe MA	Importe IRO	Total
<b>Pleno dominio</b>			1.189,22	0,00	1.189,22
Clasificación urbanística : <b>Rústico/No urbanizable</b>			1.189,22	0,00	1.189,22
97,00 m2 Labor regadío y terrenos explanados en fachadas de naves de tipología industrial	12,26	0,00	1.189,22	0,00	1.189,22
<b>Totales SUELO...</b>			<b>1.189,22</b>	<b>0,00</b>	<b>1.189,22</b>

MEJORAS	MA €/Ud	IRO €/Ud	Importe MA	Importe IRO	Total
<b>Cerramiento.</b>			0,00	0,00	0,00
40,00 Cerramiento en fachada a la carretera a base de murete de bloque hueco de hormigón de 0,80 m de altura, enlucido por ambas caras, sobre cimentación corrida de hormigón y, en su parte superior, cerca de mallazo de acero de acero galvanizado de 1,0 m de alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total GENERAL....</b>			<b>1.189,22</b>	<b>0,00</b>	<b>1.189,22</b>

# VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: "PROYECTO BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE PLATAFORMA PARA MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL EN MARGEN DERECHO DE LA CARRERA"

Termino Municipal: ELCHE

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
3			

SUELO	MA €/m²	IRO €/m²	Importe MA	Importe IRO	Total
<b>Pleno dominio</b>			1.213,74	0,00	1.213,74
Clasificación urbanística : <b>Rústico/No urbanizable</b>			1.213,74	0,00	1.213,74
99,00 m2 Labor regadío y terrenos explanados en fachadas de naves de tipología industrial	12,26	0,00	1.213,74	0,00	1.213,74
<b>Totales SUELO...</b>			<b>1.213,74</b>	<b>0,00</b>	<b>1.213,74</b>

MEJORAS	MA €/Ud	IRO €/Ud	Importe MA	Importe IRO	Total
<b>Cerramiento.</b>			0,00	0,00	0,00
35,00 Cerramiento en fachada a la carretera a base de murete de bloque hueco de hormigón de 0,60 m de altura, enlucido y pintado y en su parte superior malla de varilla electrosoldada enmarcada en bastidores metálicos de 1,2 m de altura apoyado en postes cada	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total GENERAL....</b>			<b>1.213,74</b>	<b>0,00</b>	<b>1.213,74</b>

# VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: "PROYECTO BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE PLATAFORMA PARA MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL EN MARGEN DERECHO DE LA C/...

Termino Municipal: ELCHE

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
4			

SUELO	MA €/m²	IRO €/m²	Importe MA	Importe IRO	Total
<b>Pleno dominio</b>			1.226,00	0,00	1.226,00
Clasificación urbanística : <b>Rústico/No urbanizable</b>			1.226,00	0,00	1.226,00
100,00 m2 Labor regadío y terrenos explanados en fachadas de naves de tipología industrial	12,26	0,00	1.226,00	0,00	1.226,00
<b>Totales SUELO...</b>			<b>1.226,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.226,00</b>

MEJORAS	MA €/Ud	IRO €/Ud	Importe MA	Importe IRO	Total
<b>Cerramiento.</b>			0,00	0,00	0,00
17,00 Valla de cerramiento de mallazo de alambre de acero galvanizado a simple torsión de altura H= 1,8 m (reposición a cargo de la Diputación Provincial de Alicante a realizar durante la ejecución de las obras).	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total GENERAL...</b>			<b>1.226,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.226,00</b>

# VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: "PROYECTO BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE PLATAFORMA PARA MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL EN MARGEN DERECHO DE LA CARRERA"

Termino Municipal: ELCHE

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
5			

SUELO		MA €/m <sup>2</sup>	IRO €/m <sup>2</sup>	Importe MA	Importe IRO	Total
<b>Pleno dominio</b>				2.335,80	0,00	2.335,80
Clasificación urbanística : <b>Rústico/No urbanizable</b>				2.335,80	0,00	2.335,80
170,00 m2 Cítricos y frutales regadío		13,74	0,00	2.335,80	0,00	2.335,80
<b>Totales SUELO...</b>				<b>2.335,80</b>	<b>0,00</b>	<b>2.335,80</b>
MEJORAS		MA €/Ud	IRO €/Ud	Importe MA	Importe IRO	Total
<b>Arbolado</b>				0,00	0,00	0,00
126,00 Seto vivo en fachada con la carretera (cipreses, higueras, palmera, etc.)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Cerramiento.</b>				0,00	0,00	0,00
126,00 Valla de cerramiento de mallazo de alambre de acero galvanizado a simple torsión de altura H= 1,8 m (reposición a cargo de la Diputación Provincial de Alicante a realizar durante la ejecución de las obras).		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total GENERAL....</b>				<b>2.335,80</b>	<b>0,00</b>	<b>2.335,80</b>

## **APÉNDICE Nº 1.- CÉDULAS CATASTRALES**

## Consulta y certificación de Bien Inmueble

### FECHA Y HORA

Fecha

4/11/2022

Hora

12:28:49

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

03065A016000600000BZ

Localización

Polígono 16 Parcela 60

ALGOROS. ELCHE/ELX (ALICANTE)

Clase

Rústico

Uso principal

Agrario

Valor catastral

3.243,01 €

Año valor

2022

Valor catastral suelo

3.243,01 €

Valor catastral construcción

0,00 €

Fecha de modificación en Catastro

20/09/2022

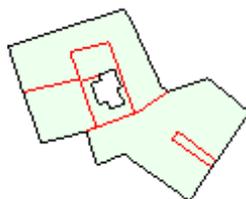
Fecha de la alteración

19/09/2022

Expediente

1861602.3/22

### PARCELA CATASTRAL



Localización

Polígono 16 Parcela 60

ALGOROS. ELCHE/ELX (ALICANTE)

Superficie gráfica

12.022 m<sup>2</sup>

**TITULARIDAD**

Apellidos Nombre/Razón Social  
 ROCAMORA GARCIA BENILDE (HEREDEROS DE)

NIF/NIE  
 [REDACTED]

Domicilio fiscal  
 CL DR SAPENA 1 ELX/ELCHE  
 03204 ELCHE/ELX (ALICANTE)

Derecho  
 100,00% de Propiedad

Fecha de modificación en Catastro  
 03/02/2003

Fecha de la alteración  
 30/01/2003

Expediente  
 38565.57/3

**CULTIVO**

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	OR Olivos regadío	00	3.705
b	CR Labor o labradío regadío	02	1.622
c	NR Agrios regadío	01	632
d	RR Higueras regadío	00	5.220
e	OR Olivos regadío	00	229
f	I- Improductivo	00	614

## Consulta y certificación de Bien Inmueble

### FECHA Y HORA

Fecha

4/11/2022

Hora

12:33:17

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

03065A016000620000BH

Localización

Polígono 16 Parcela 62

ALGOROS. ELCHE/ELX (ALICANTE)

Clase

Rústico

Uso principal

Agrario

Valor catastral

0,00 €

Año valor

2022

Valor catastral suelo

0,00 €

Fecha de modificación en Catastro

03/02/2003

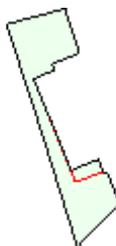
Fecha de la alteración

30/01/2003

Expediente

38565.57/3

### PARCELA CATASTRAL



Localización

Polígono 16 Parcela 62

ALGOROS. ELCHE/ELX (ALICANTE)

Superficie gráfica

2.390 m<sup>2</sup>

### TITULARIDAD

Apellidos Nombre/Razón Social  
ÑIGUEZ PASCUAL MARIA ASUNCION

NIF/NIE  
[REDACTED]

Domicilio fiscal  
CL ORION 2  
03680 ASPE (ALICANTE)

Derecho  
100,00% de Propiedad

Fecha de modificación en Catastro  
26/11/2018

Fecha de la alteración  
19/11/2018

Expediente  
18128452.98/18

### CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	I- Improductivo	00	2.339
b	I- Improductivo	00	1.106



# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 03065A016000610000BU

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** Polígono 16 Parcela 61 ALGOROS. ELCHE/ELX [ALICANTE]

**Clase:** Rústico

**Uso principal:** Agrario

<b>Valor catastral [2022]:</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Valor catastral suelo:</b>	0,00 €
<b>Valor catastral construcción:</b>	0,00 €

### Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
ROMERO OLLERO PIEDAD 50,00% de		propiedad	CL COSTA RICA 3 Es:4 Pl:02 Pt:01 ELX/ELCHE 03205 ELCHE/ELX [ALICANTE]
MINGUEZ PAREDES JOSE MANUEL		50,00% de propiedad	CL COSTA RICA 3 Es:4 Pl:02 Pt:01 ELX/ELCHE 03205 ELCHE/ELX [ALICANTE]

### Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m <sup>2</sup>	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	950				

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 950 m<sup>2</sup>



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:** EXPROPIACION

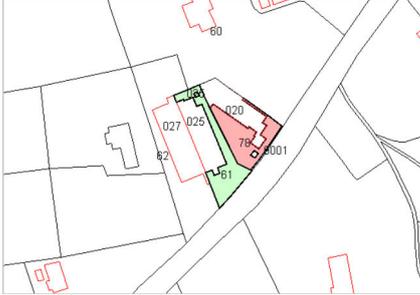
**Fecha de emisión:** 04/11/2022



# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 03065A016000610000BU

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



**Referencia catastral:** 03065A016000780000BK

**Localización:** Polígono 16 Parcela 78  
ALGOROS. ELCHE/ELX [ALICANTE]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
PEREZ TORRES ESTILITA		CL JUAN ORTS ROMAN 6 PI:02 03201 ELCHE/ELX [ALICANTE]

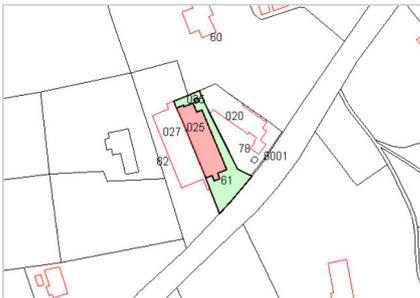


**Referencia catastral:** 002002000XH93F0001DX

**Localización:** PD ALGOROS 1256  
ELCHE/ELX [ALICANTE]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
PEREZ TORRES ESTILITA		CL JUAN ORTS ROMAN 6 PI:02 03201 ELCHE/ELX [ALICANTE]



**Referencia catastral:** 002002500XH93F0001SX

**Localización:** PD ALGOROS 1257  
ELCHE/ELX [ALICANTE]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ROMERO OLLERO PIEDAD		CL COSTA RICA 3 Es:4 PI:02 Pt:01 ELX/ELCHE 03205 ELCHE/ELX [ALICANTE]



**Referencia catastral:** 03065A016000620000BH

**Localización:** Polígono 16 Parcela 62  
ALGOROS. ELCHE/ELX [ALICANTE]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ÑIGUEZ PASCUAL MARIA ASUNCION		CL ORION 2 03680 ASPE [ALICANTE]



**Referencia catastral:** 002002700XH93F0001UX

**Localización:** PD ALGOROS 1258  
ELCHE/ELX [ALICANTE]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ÑIGUEZ PASCUAL MARIA ASUNCION		CL ORION 2 03680 ASPE [ALICANTE]



# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 03065A016000610000BU

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



**Referencia catastral:** 03065A016000600000BZ

**Localización:** Polígono 16 Parcela 60  
ALGOROS. ELCHE/ELX [ALICANTE]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ROCAMORA GARCIA BENILDE		CL DR SAPENA 1 ELX/ELCHE 03204 ELCHE/ELX [ALICANTE]



**Referencia catastral:** 03065A016090010000BL

**Localización:** Polígono 16 Parcela 9001  
ALGOROS. ELCHE/ELX [ALICANTE]

**Titularidad principal**

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



# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 03065A016000640000BA

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** Polígono 16 Parcela 64 ALGOROS. ELCHE/ELX [ALICANTE]

**Clase:** Rústico

**Uso principal:** Agrario

**Valor catastral [2022]:** 1.821,75 €  
**Valor catastral suelo:** 1.821,75 €  
**Valor catastral construcción:** 0,00 €

### Titularidad

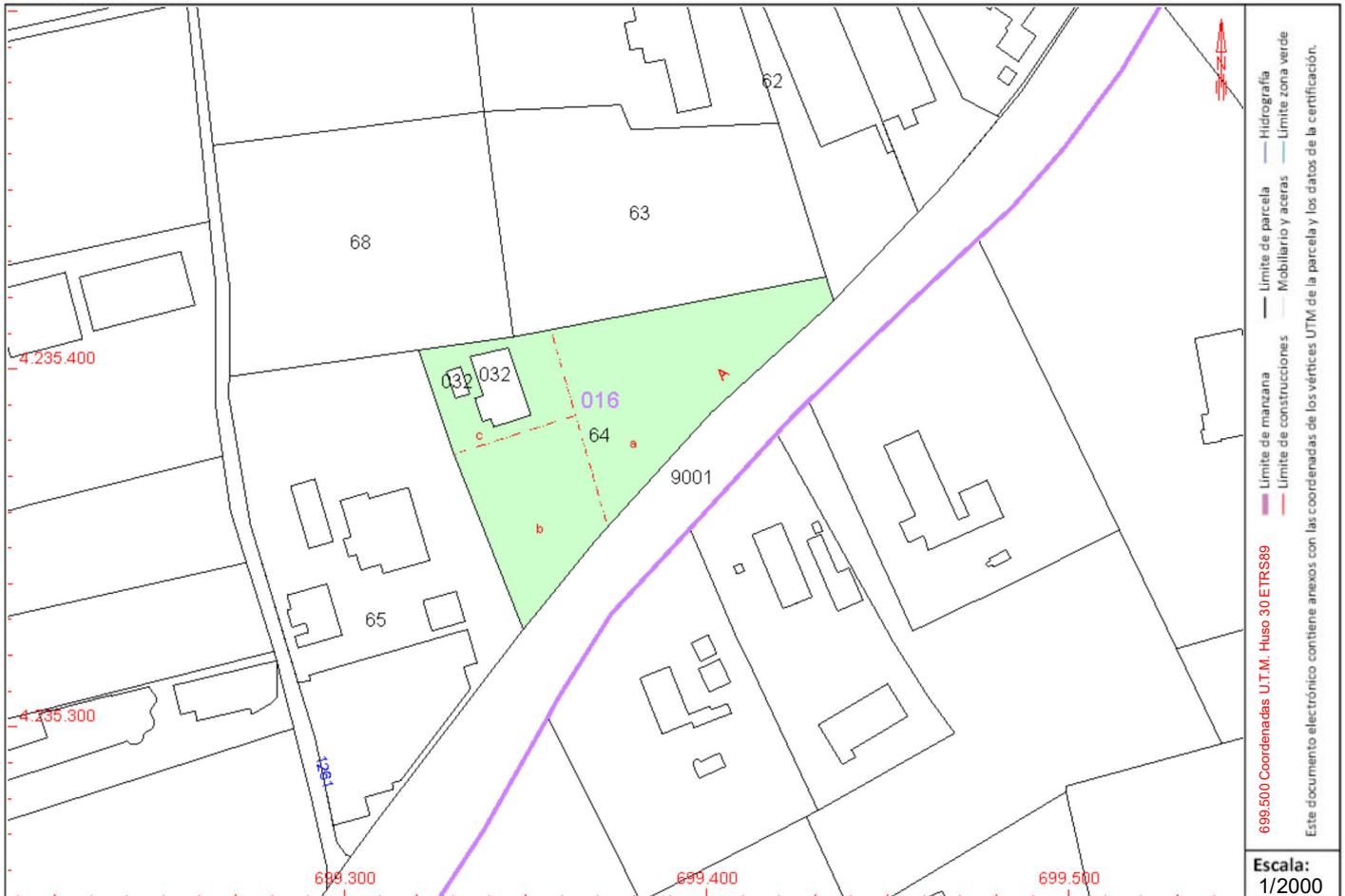
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
VALERO RUIZ JERONIMO FRANCISCO		50,00% de propiedad	CL MAJOR DEL PLA 7 Es:1 Pl:03 Pt:01 ELX/ELCHE 03204 ELCHE/ELX [ALICANTE]
VALERO RUIZ FEDERICO FRANCISCO		50,00% de propiedad	CL ASP 38 Es:1 Pl:03 Pt:01 ELX/ELCHE 03201 ELCHE/ELX [ALICANTE]

### Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m <sup>2</sup>	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m <sup>2</sup>
a	NR Agrios regadío	02	2.312	b	FR Frutales regadío	02	1.326
c	I- Improductivo	00	932				

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 4.570 m<sup>2</sup>



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:** EXPROPIACION

**Fecha de emisión:** 04/11/2022



# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 03065A016000640000BA

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



**Referencia catastral:** 03065A016000650000BB

**Localización:** Polígono 16 Parcela 65  
ALGOROS. ELCHE/ELX [ALICANTE]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
MIRALLES BOIX ANTONIA		CL LOS MONTESINOS 2 Es:1 Pl:01 Pt:05 ELX/ELCHE 03203 ELCHE/ELX [ALICANTE]



**Referencia catastral:** 03065A016000620000BH

**Localización:** Polígono 16 Parcela 62  
ALGOROS. ELCHE/ELX [ALICANTE]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ÑIGUEZ PASCUAL MARIA ASUNCION		CL ORION 2 03680 ASPE [ALICANTE]



**Referencia catastral:** 002003200XH93F0001WX

**Localización:** PD ALGOROS 1260  
ELCHE/ELX [ALICANTE]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
VALERO RUIZ JERONIMO FRANCISCO		CL MAJOR DEL PLA 7 Es:1 Pl:03 Pt:01 ELX/ELCHE 03204 ELCHE/ELX [ALICANTE]

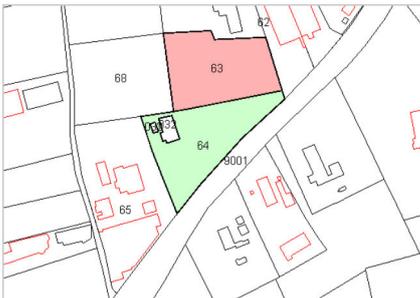


**Referencia catastral:** 03065A016000680000BQ

**Localización:** Polígono 16 Parcela 68  
ALGOROS. ELCHE/ELX [ALICANTE]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
JMS INVERSIONES AGRICOLAS ILICITANAS, S.L.	B54610944	CL ENRIQUE PIRE GARCIA 35 Pl:2 03204 ELCHE/ELX [ALICANTE]



**Referencia catastral:** 03065A016000630000BW

**Localización:** Polígono 16 Parcela 63  
ALGOROS. ELCHE/ELX [ALICANTE]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
GARCIA BROTONS VICENTE		PD DERRAMADOR 15 03330 CREVILLENT [ALICANTE]



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: 03065A016000640000BA

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



**Referencia catastral:** 03065A016090010000BL

**Localización:** Polígono 16 Parcela 9001  
ALGOROS. ELCHE/ELX [ALICANTE]

### Titularidad principal

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



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: 03065A016000780000BK

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** Polígono 16 Parcela 78 ALGOROS. ELCHE/ELX [ALICANTE]

**Clase:** Rústico

**Uso principal:** Agrario

<b>Valor catastral [2022]:</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Valor catastral suelo:</b>	0,00 €
<b>Valor catastral construcción:</b>	0,00 €

### Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
PEREZ TORRES ESTILITA		100,00% de propiedad	CL JUAN ORTOS ROMAN 6 PI:02 03201 ELCHE/ELX [ALICANTE]

### Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m <sup>2</sup>	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- IMPRODUCTIVO	00	930				

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 930 m<sup>2</sup>



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:** EXPROPIACION

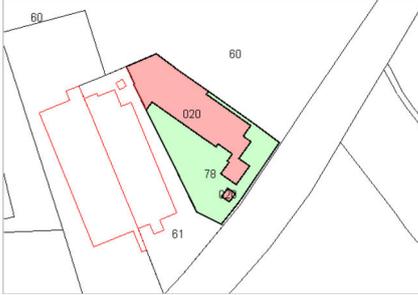
**Fecha de emisión:** 04/11/2022



# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 03065A016000780000BK

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



**Referencia catastral:** 002002000XH93F0001DX

**Localización:** PD ALGOROS 1256  
ELCHE/ELX [ALICANTE]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
PEREZ TORRES ESTILITA		CL JUAN ORTS ROMAN 6 PI:02 03201 ELCHE/ELX [ALICANTE]

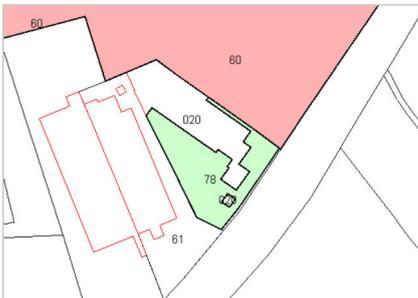


**Referencia catastral:** 03065A016000610000BU

**Localización:** Polígono 16 Parcela 61  
ALGOROS. ELCHE/ELX [ALICANTE]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ROMERO OLLERO PIEDAD		CL COSTA RICA 3 Es:4 PI:02 Pt:01 ELX/ELCHE 03205 ELCHE/ELX [ALICANTE]



**Referencia catastral:** 03065A016000600000BZ

**Localización:** Polígono 16 Parcela 60  
ALGOROS. ELCHE/ELX [ALICANTE]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ROCAMORA GARCIA BENILDE		CL DR SAPENA 1 ELX/ELCHE 03204 ELCHE/ELX [ALICANTE]