



DIPUTACIÓN
DE ALICANTE

ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS
Departamento de Carreteras

CV-723

MEMORIA VALORADA DE LAS EXPROPIACIONES DEL PROYECTO “MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL ENTRE LOS PK 1+000 AL 5+000 DE LA CARRETERA CV-723 DE DENIA A AVESANA (ALICANTE)”

Nº expediente:

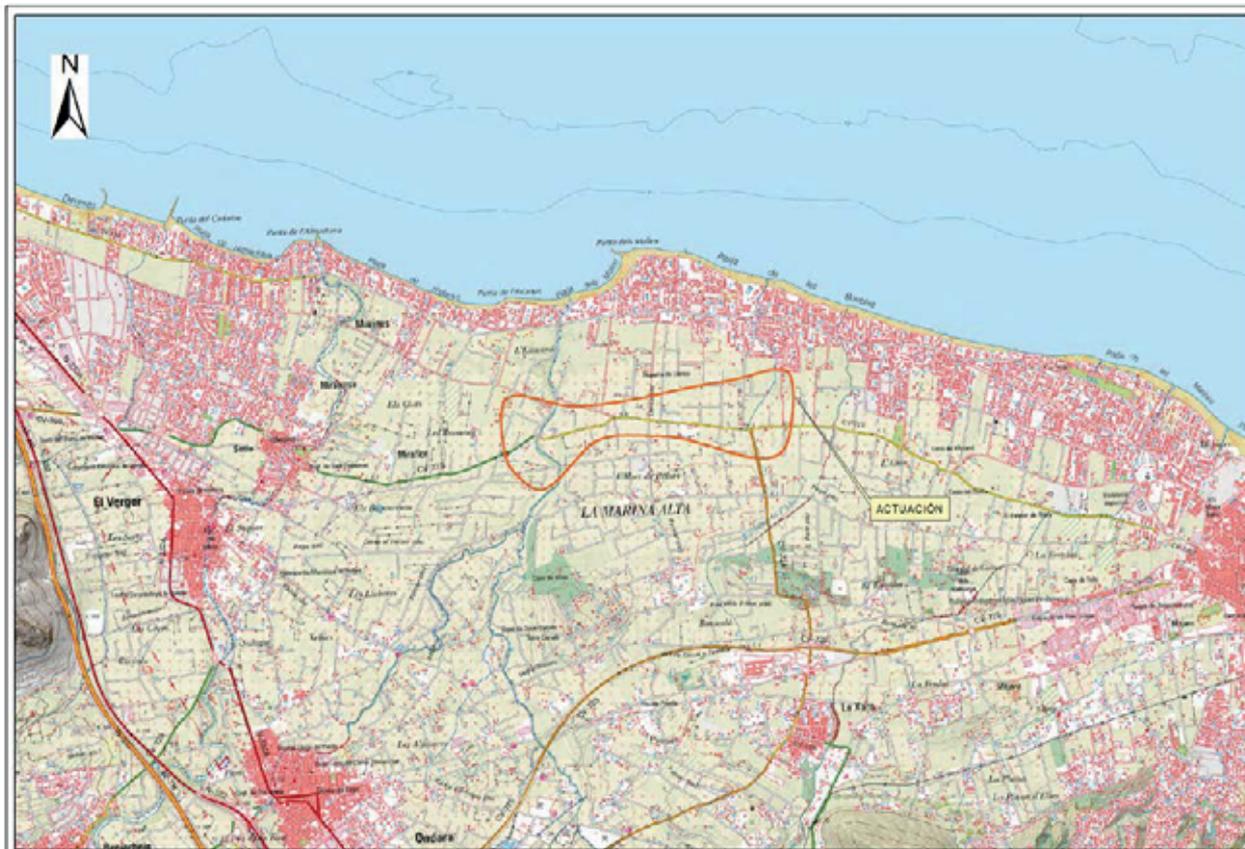
Provincia de: Alicante	Término municipal: Denia	Expediente: Ordinario Nº Fincas: 13	Superficie a expropiar Pleno dominio: 7.727 m2 Servidumbre de paso aéreo: 1.111 m2	Presupuesto de expropiaciones: 96.586,16.-€
----------------------------------	------------------------------------	--	--	---

Trámite:

INCOACIÓN DE EXPEDIENTE EXPROPIATORIO POR EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO

Fecha:

ABRIL DE 2022



INDICE

CAPITULO N° 1.- MEMORIA

ANEXO N° 1.- VALORACIÓN ANALÍTICA DEL SUELO

ANEXO N° 2.- VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

CAPITULO N° 2.- PLANOS

CAPÍTULO N° 3.- PRESUPUESTO

APÉNDICE N° 1.- CÉDULAS CATASTRALES

CAPÍTULO 1.- MEMORIA

INDICE

1. INTRODUCCIÓN	5
2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN.....	5
3.- SITUACIÓN DE LAS FINCAS AFECTADAS POR LA EXPROPIACIÓN	5
4.- IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA Y TIPIFICACION DEL ENTORNO	5
4.1. MEDIO FÍSICO	5
4.2. CARACTERIZACIÓN AGRONÓMICA.....	6
4.3. MEDIO SOCIO-ECONÓMICO.....	6
4.4. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	7
4.5. CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS	7
5.- AFECCIONES A SUELO, VUELO Y EDIFICACIONES	8
5.1. AFECCIONES GENERALES.....	8
5.1.1. Expropiación del pleno dominio.....	8
5.1.2. Indemnización por la rápida ocupación	8
5.1.3. Indemnización por imposición de servidumbre de paso de tendido aéreo	8
5.1.4. Afección por expropiación parcial.....	8
5.2. AFECCIONES PARTICULARES A LAS FINCAS OBJETO DE EXPROPIACIÓN.....	8
5.2.1. Identificación de las fincas	8
5.2.2. Elementos constructivos a valorar o reponer.....	10
6.- CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN.....	14
6.1. NORMATIVA GENERAL.....	14
6.2. MOMENTO DE LA TASACIÓN.....	14
6.3. CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO	14
6.4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.....	18
6.5. INDEMNIZACIONES POR LA RÁPIDA OCUPACIÓN	19
6.6 INDEMNIZACIONES POR SERVIDUMBRE DE PASO	19
6.7. PREMIO DE AFECCIÓN	19
7. JUSTIFICACIÓN DEL CUADRO DE PRECIOS DEL SUELO, VUELO Y EDIFICACIONES	20
7.1. VALORACIÓN DE SUELO RURAL.....	20
7.2. VALORACIÓN POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS DERIVADAS DE LA EXPLOTACIÓN	20
7.2.1. El tipo de capitalización	20
7.2.2. Valoración por capitalización de renta actual	21
7.2.3. Valoración por capitalización de renta potencial.....	21
7.2.4. Corrección al alza.....	24
7.2.5. Valor corregido al alza por localización	26
7.5. INDEMNIZACIONES DE LOS PERJUICIOS POR LA RÁPIDA OCUPACIÓN.....	27
7.6. INDEMNIZACIONES POR IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO	27
7.6. PROPUESTA CUADRO DE PRECIOS DE SUELO Y PLANTACIONES	27
7.7. INDEMNIZACIÓN POR DEPRECIACIÓN DE RESTO DE FINCA.....	28
7.8. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES	28
8. PRESUPUESTO.....	29

1. INTRODUCCIÓN

El proyecto de referencia tiene como objeto la construcción de dos glorietas, en los pk 3+950 y 4+700 de la carretera CV-723, con la finalidad de mejorar la seguridad vial en los accesos a las intersecciones actualmente existentes en esos puntos, siendo necesario para ello la adquisición de terrenos de titularidad privada.

Habida cuenta que la adecuación de esos enclaves supone una mejora importante y que se pretende realizar las obras en un plazo breve, se ha considerado necesario la incoación de un expediente expropiatorio que posibilite la obtención de los terrenos necesarios, indemnizando previamente los perjuicios causados a sus legítimos propietarios.

Para acometer las expropiaciones se necesita un acuerdo de la Diputación de Alicante sobre la aprobación del proyecto de construcción, que llevará implícita la necesidad de ocupación de los terrenos, y el sometimiento a información pública de la relación de los bienes y derechos afectados, previa aprobación de la separata de expropiaciones con la valoración de las indemnizaciones a los interesados.

La presente memoria –que se apoya en el anejo 1.2.22.- Expropiaciones del proyecto de construcción, en el que se delimitan las afecciones a consecuencia de las obras- tiene como objeto identificar las fincas afectadas y sus titulares, delimitar y cuantificar las ocupaciones necesarias y, finalmente, evaluar las indemnizaciones compensatorias que servirán de base a la pieza separada de justiprecio, todo ello con la finalidad de servir de soporte del expediente expropiatorio a tramitar para la mejora pretendida y estimar el presupuesto de expropiaciones que permita practicar la partida presupuestaria correspondiente.

El documento que se redacta se estructura de la siguiente forma: En el “**Capítulo nº 1.- Memoria**” se procede en primer lugar a recopilar el conjunto de los antecedentes administrativos más relevantes del expediente, en particular los relacionados con la **justificación de la necesidad de ocupación**; seguidamente se procede a la **identificación de las fincas y tipificación del entorno**, describiendo los datos catastrales y el entorno desde el punto de vista de los parámetros de los que dependerá su valoración, haciendo hincapié en su situación básica de suelo rural y su clasificación urbanística dentro del Suelo No Urbanizable; a continuación se analizan las **afecciones que se producirán** a causa de las obras ejecutadas, caracterizando las mismas de acuerdo a la tipificación anteriormente realizada; finalmente se fijan los **criterios generales de valoración**, basados en la normativa aplicable a cada uno de los capítulos y se redacta la **justificación del cuadro de precios** de suelo, vuelo e indemnizaciones; en el “**Capítulo nº 2.- Planos**” se incluyen los relativos a la situación de las fincas y los planos de expropiaciones del proyecto con la definición de las afecciones causadas, la identificación catastral de las fincas afectadas y la representación gráfica de sus linderos; finalmente, en el “**Capítulo nº 3.- Presupuesto**” se calcula la tasación de las hojas de aprecio correspondientes a la parcelas afectadas y se añaden el resto de capítulos que conforman el presupuesto de expropiaciones, finalizando con el resumen de los justiprecios para conocimiento de la administración, cuyo importe total servirá para justificar la retención de crédito a practicar.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN

La **necesidad de ocupación** 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 los parajes **Els Palmars y Bovetes**, del término municipal de **Denia**, ubicadas colindantes a las intersecciones de los pk 3+950 y 4+700 de la carretera **CV-723**. En el **Documento nº 2.- Planos** se incluye el **Plano nº 1.- Situación a escala 1/50.000** en el que se representa la zona en la que se ubican dichas fincas.

4.- IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA Y TIPIFICACION DEL ENTORNO

4.1. Medio físico

El entorno de la zona atravesada está caracterizado por un clima de tipo **Mediterráneo marítimo** (J. Papadakis) en límite con el **continental templado**, con unos valores medios para sus variables climáticas de: Temperatura media anual: 12 a 18º C; Evotranspiración potencial (ETP) media anual 800 a 1100 mm; Precipitación media anual: 300 a 700 mm

Proyecto: “Mejora de la seguridad vial entre los pk 1+000 al 5+000 de la carretera CV-723 de Denia a Avesana (Alicante)”

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

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

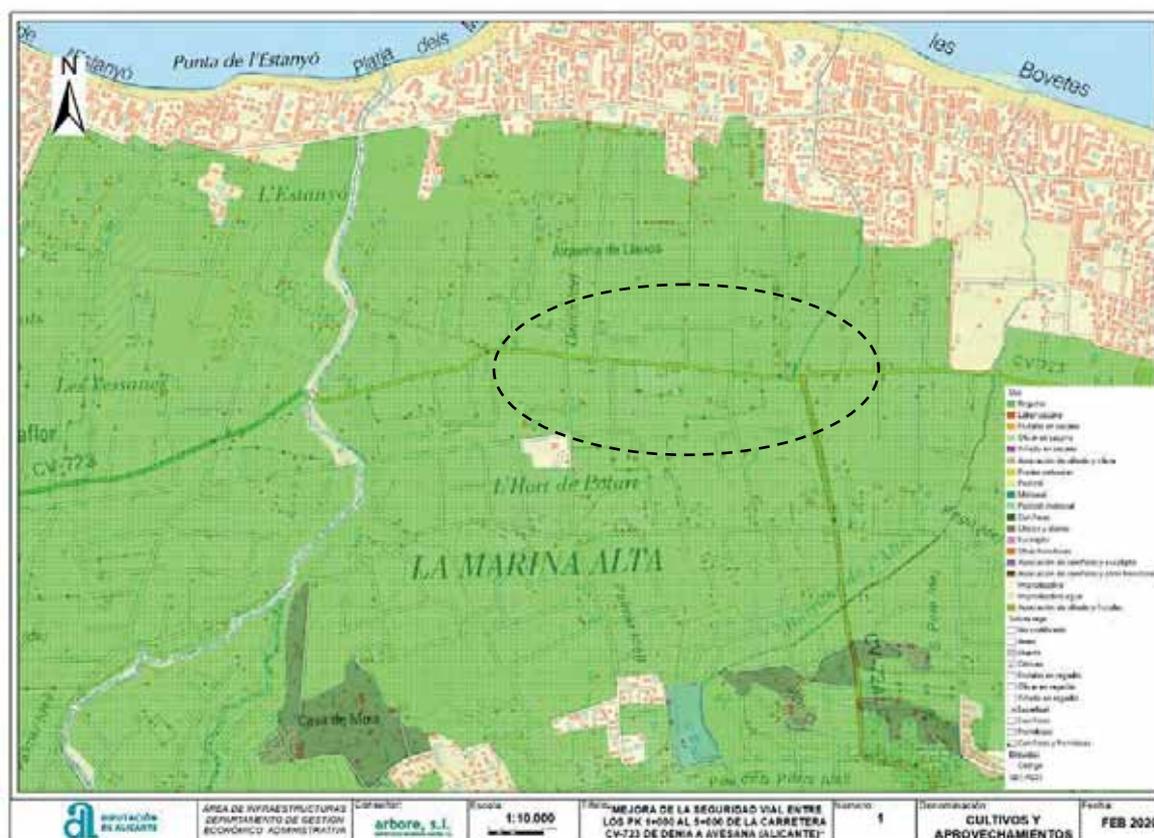
A excepción de los ENTISOLES de las vegas de las ramblas, el resto de los suelos pertenece al grupo de suelos denominados ARIDISOLS típicos de climas cálidos. Son pobres en materia orgánica y textura media o arenosa que proceden de roca con cierta proporción de caliza. Suelen tener un epiedión que no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

La zona se encuadra conformando un relieve ondulado ocupados por cultivos arbóreos regadío. La altitud es inferior a los 20 m sobre el nivel del mar.

4.2. Caracterización agronómica

Predomina en el entorno el suelo agrícola con cultivos de regadío, fundamentalmente cítricos en pequeños huertos con riego por goteo, con gran profusión de edificaciones en diseminado. Los cítricos son principalmente naranjos, generalmente en plantaciones jóvenes con marcos de plantación entre 5-6 x 5-6 m., en buen estado fitosanitario y con los cuidados necesarios.

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



4.3. Medio socio-económico

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

Proyecto: “Mejora de la seguridad vial entre los pk 1+000 al 5+000 de la carretera CV-723 de Denia a Avesana (Alicante)”

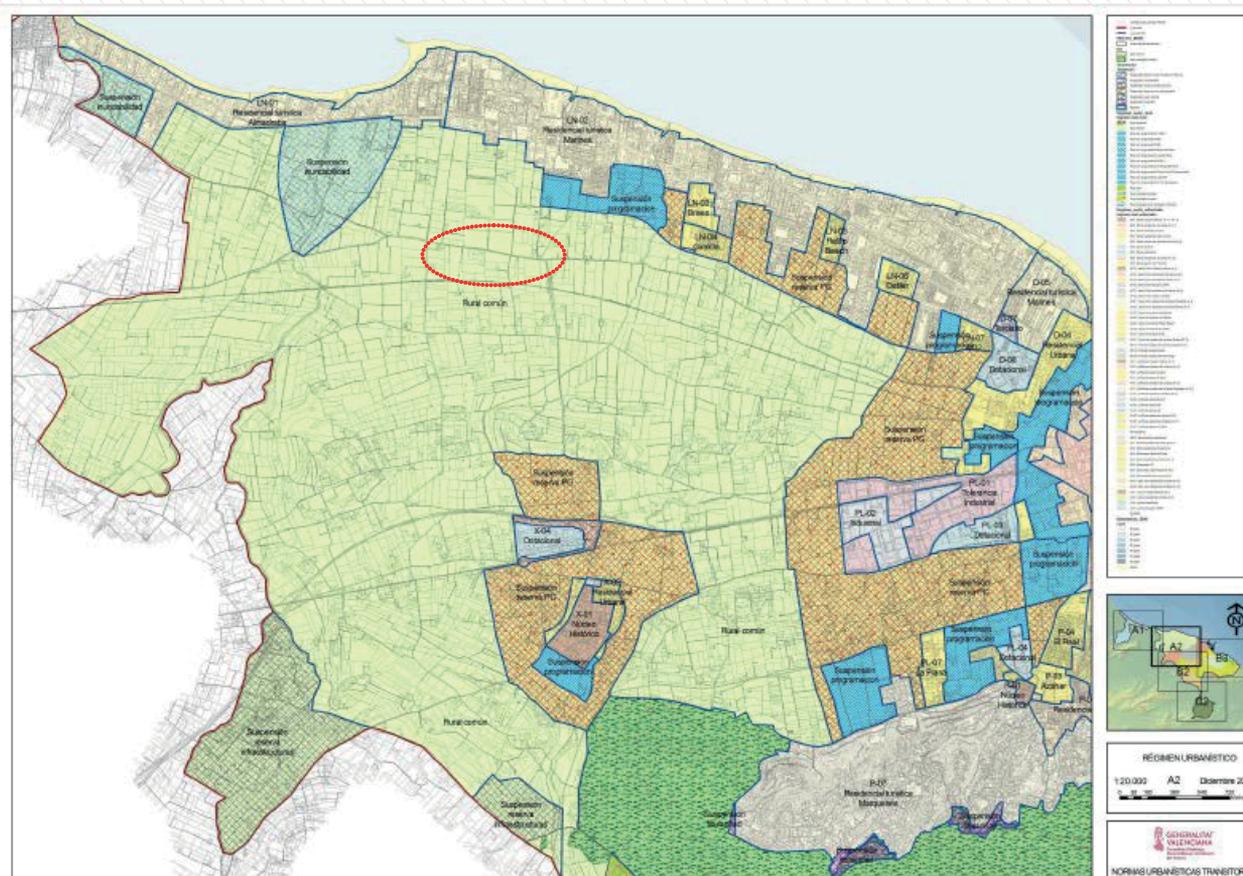
El entorno de la finca a valorar es **rústico o rural** dentro del **Suelo No Urbanizable**. El aprovechamiento fundamental de las explotaciones del entorno de las fincas objeto del presente informe es el de **agrios de regadío**.

Los núcleos de aprovisionamiento de mano de obra, materias primas: abonos, semillas, etc. son **La Xara, Els Poblets y Denia**. La comunicación de las fincas es buena, a través de la propia carretera a la que hacen fachada que conecta de forma directa con la red local y autonómica. El equipamiento de **Denia** es completo en relación a centro sanitarios, docentes, deportivos, culturales, comerciales, religiosos, etc. Como infraestructuras importantes en la zona hay que destacar la propias carreteras CV-723 y CV-724, la N-332 y la Autopista AP-7.

4.4. Clasificación urbanística

Los terrenos cuya ocupación es objeto de regularización están catalogados como **SUELO NO URBANIZABLE**, según la clasificación establecida por el instrumentos de planeamiento urbanístico vigente (Normas Urbanísticas Transitorias del Municipio de Dénia (DOGV número 8466 de 17 de enero de 2019; corrección de errores DOGV número 8483 de 11 de febrero de 2019; corrección de errores de la Consellería d Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio).

PROVINCIA	TERMINO MUNICIPAL	PLANEAMIENTO VIGENTE	CLASE DE SUELO	CALIFICACION
Alicante	Denia	Normas transitorias	Suelo No urbanizable	Común



4.5. Características Socio-económicas

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

5.- AFECCIONES A SUELO, VUELO Y EDIFICACIONES

5.1. Afecciones generales

5.1.1. Expropiación del pleno dominio

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

5.1.2. Indemnización por la rápida ocupación

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

5.1.3. Indemnización por imposición de servidumbre de paso de tendido aéreo

Se define como la superficie necesaria para efectuar los tendidos de líneas aéreas, así como para su posterior conservación y mantenimiento. Se adopta una franja de anchura variable, definida en los correspondientes planos parcelarios. La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprende: a) el vuelo sobre el predio sirviente; b) el establecimiento de poste, torres, o apoyos fijos para la sustentación de cables conductores de energía; c) el derecho de paso para atender la instalación, vigilancia, conservación y reparación de la línea y d) la ocupación temporal de los terrenos u otros bienes necesarios para el cumplimiento de los fines indicados.

5.1.4. Afección por expropiación parcial

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

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

5.2. Afecciones particulares a las fincas objeto de expropiación

Se procede en este apartado a la definición de las afecciones producidas a consecuencia de la ocupación de terrenos. La línea de ocupación queda definida en los correspondientes planos parcelarios que forman parte del **Documento nº 2.-Planos**, en concreto el **Plano nº 2.10.- Expropiaciones** (en 4 hojas extraídas del proyecto de construcción), con la representación sobre la cartografía del proyecto de: planta de construcción, dominio público de la carretera existente, linderos catastrales de las parcelas afectadas y línea de expropiación.

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

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

5.2.1. Identificación de las fincas

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

Proyecto: "Mejora de la seguridad vial entre los pk 1+000 al 5+000 de la carretera CV-723 de Denia a Avesana (Alicante)"

Los datos registrales se desconocen en tanto no se proceda al requerimiento a los afectados en la tramitación del expediente expropiatorio.

RELACIÓN DE INTERESADOS, BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Término municipal: Denia

FINCA Nº	REFERENCIA CATASTRAL		TITULAR	SITUACIÓN BÁSICA/ CLASIFICACION URBANISTICA	USO/ CULTIVO	SUPERFICIE TOTAL (m²)	SUPERFICIES AFECTADAS (m²)	
	POL.	PARC					PLENO DOMINIO	SERVIDUM BRE DE PASO
1	50474-07		Denia Urbana S.A. CIF A03416096 Carretera Provincial Barranco del MO, 4 -03700 Denia (Alicante)	RURAL/SNU	CR Labor regadío 01	26.344	73,8	-
2	28	17	Manuel-Vicente Carrió Moncho NIF [REDACTED] CL Bovetes Sur, 20 – 03700 Denia (Alicante)	RURAL/SNU	NR Agrios regadío 02	29.182	1.141,2	214,4
3	50474-08		Denia Urbana S.A. CIF A03416096 Carretera Provincial Barranco del MO, 4 -03700 Denia (Alicante)	RURAL/SNU	C Labor secano 01	12.042	1.194,5	171,3
4	28	16	Manuel-Vicente Carrió Moncho NIF [REDACTED] María Bolufer García NIF [REDACTED] CL Bovetes Sur, 20 – 03700 Denia (Alicante)	RURAL/SNU	NR Agrios regadío 02	3.995	746,4	177,9
5	28	6	María-Teresa Alfonso Palop NIF [REDACTED] PD Madrigueras, 27 – 03700 Denia (Alicante)	RURAL/SNU	NR Agrios regadío 02	17.019	423,8	194,7
6	44476-13		José-Vicente Sendra Galán NIF [REDACTED] AV Montgó, 17, 4º - pta 11 – 03700 Denia (Alicante) Jaime Sendra Galán NIF [REDACTED] CL Marqués del Campo, 37 – 03700 Denia (Alicante)	RURAL/SNU	E Erial a pastos 01	725	132,2	-
7	44476-15		José-Vicente Sendra Galán NIF [REDACTED] AV Montgó, 17, 4º - pta 11 – 03700 Denia (Alicante) Jaime Sendra Galán NIF [REDACTED] Denia (Alicante)	RURAL/SNU	C Labor secano 01	3643	45,9	-
8	44476-23		Josefa-Salvadora Sala Femenia NIF [REDACTED] CL 10 Partida Xironets – 03779 Els Poblet (Alicante)	RURAL/SNU	C Labor secano 03	5.899	1.093,6	86,6
9	25	30	Salvadora Gilbert López NIF [REDACTED] PD Palmars Nord, 30 – 03700 Denia (Alicante) Herederos de Giovanni Kockar Diovic NIF [REDACTED] CL Llac Constanza, 8 (Las Marinas) – 03700 Denia (Alicante)	RURAL/SNU	NR Agrios regadío 02	5.599	893,4	12,9
10	25	29	Pedro Salort García	RURAL/SNU	NR Agrios regadío 02	5.634	24,4	-
11	25	22	Pedro Domenech Posta	RURAL/SNU	NR Agrios regadío 02	11.514	949,2	-
12	39496-21		Gesvalmina S.L. BIF B-96858436 CL Colón, 18 – 6º - B – 46004 Valencia	RURAL/SNU	NR Agrios regadío 01	42.169	926,3	253,2
13	44476-24		José Tomás Baño NIF 21201512C CL Tosalet, 33 – 03700 Denia (Alicante) José Tomás Sala NIF [REDACTED] AV República Argentina, 57 46702 Gandía (Valencia) Silverio Tomás Sala NIF [REDACTED] CL La Plana, 18 - 03709 La Xara – Denia (Alicante)	RURAL/SNU	NR Agrios regadío 01	2.622	82,3	-

5.2.2. Elementos constructivos a valorar o reponer

Finca nº 1:

- Murete de bloque hueco de hormigón de dos hileras.
- Acequia de hormigón de 0,40 x 0,40 m interior y cajeros de 0,20 de ancho.

Ud.	Nº Uds.
m	13,0
m	3,0



Finca nº 2:

- Valla metálica de simple torsión sobre dos hileras de bloque de hormigón.
- Puerta metálica tipo reja, de 1,0 m de ancho.
- Vallado de cañizo dispuesto sobre 2 hileras de bloque de hormigón.
- Valla metálica de alambre a simple torsión sobre bordillo de 0,50 m de altura y 0,20 m de ancho o dos hileras de bloque de hormigón, con seto vivo de cipreses de 1 pie cada 2 m.
- Muro de hormigón de 1,5 m de lateral y 0,25 m de espesor.
- Puerta metálica tipo rejas, de 5,0 m de ancho.

m	67,0
Ud	1,0
m	33,0
m	114,0
m	6,0
Ud	1,0



Finca nº 3:

- Murete de ladrillo de 0,50 m de altura.
- Acequia de hormigón de 0,40 x 0,40 m interior y cajeros de 0,20 de ancho.

m	178,0
m	156,0



Proyecto: "Mejora de la seguridad vial entre los pk 1+000 al 5+000 de la carretera CV-723 de Denia a Avesana (Alicante)"

Finca nº 4:

- Vallado de cañizo y postes de hormigón cada 2,5 m, dispuesto sobre dos hileras de bloques de hormigón. m 53,0
- Muro de bloques de hormigón de 2,0 m de altura. m 11,0



Finca nº 5

- Muro de piedra de 0,25 m de altura y 0,50 m de espesor. m 9,0
- Muro mixto de mampostería y bloque de hormigón de 2,0 m de altura. m 73,0
- Puerta metálica tipo enrejado de 1,5 m de ancho. Ud 1,0
- Acequia de hormigón de 0,40 x 0,40 m interior y cajeros de 0,20 de ancho. m 9,0



Finca nº 6



Finca nº 7



Proyecto: "Mejora de la seguridad vial entre los pk 1+000 al 5+000 de la carretera CV-723 de Denia a Avesana (Alicante)"

Finca nº 8:

- Muro de piedra de 1,0 m de altura y 0,25 m de espesor. m 37,0



Finca nº 9:

- Muro de piedra de 0,50 m de altura y 0,25 m de espesor. m 3,0
- Puerta metálica de 4,0 de ancho Ud 1,0
- Muro de piedra de 1,50 m de altura y 0,30 m de espesor y dos columnas de piedra. m 9,0
- Puerta metálica de 5,0 m de ancho. Ud 1,0
- Muro de piedra de 1,0 m de altura y 0,25 m de espesor, con seto de adelfas, 1 pie cada 2,0 m. Longitud afectada: 118,0 m. m 118,0



Finca nº 10:

- Murete de piedra de 0,50 m de altura y 0,25 m de espesor. m 3,0
- Puerta metálica de alambre a simple torsión de 4,0 m de ancho Ud 1,0



Finca nº 11:

- Valla mixta de alambre a simple torsión y postes de hormigón cada 5,0 m, sobre muro de hormigón de 0,25 m de altura y 0,25 m de espesor. m 157,0
- Puerta metálica de alambre a simple torsión de 4,5 m de ancho. Ud 1,0



Proyecto: "Mejora de la seguridad vial entre los pk 1+000 al 5+000 de la carretera CV-723 de Denia a Avesana (Alicante)"

Finca nº 12:

- Valla metálica de simple torsión. m 184,0
- Murete de hormigón de 0,25 m de altura y 0,35 m de espesor. m 188,0
- Puerta metálica de alambre a simple torsión de 6,0 m de ancho. Ud 1,0



Finca nº 13:

- Valla metálica de simple torsión sobre dos hileras de bloque de hormigón. m 16,0



6.- CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN

6.1. Normativa general

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

6.2. Momento de la tasación

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

Artículo 34.2. Las valoraciones se entienden referidas:

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

6.3. Criterios de valoración del suelo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Proyecto: “Mejora de la seguridad vial entre los pk 1+000 al 5+000 de la carretera CV-723 de Denia a Avesana (Alicante)”

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.

2. Cuando no exista explotación en el suelo rural ni pueda existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración y, por consiguiente, no se pueda determinar una renta real o potencial, se estará a lo dispuesto en el artículo 16 de este Reglamento.

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.

Proyecto: “Mejora de la seguridad vial entre los pk 1+000 al 5+000 de la carretera CV-723 de Denia a Avesana (Alicante)”

- *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:

1. *Las explotaciones agropecuarias y forestales, cuya actividad comprenda la utilización del suelo rural bien para el cultivo, tanto en secano como en regadío, o el aprovechamiento ganadero o cinegético de prados y pastizales o de cotos de caza en régimen extensivo, bien para la extracción de masa forestal de los bosques naturales e implantados, con destino a la obtención de madera, corcho, celulosa o 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:*

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

Donde:

- *V = Valor de capitalización, en euros.*
- *R₁, R₂,... R_n = Renta anual de la explotación desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros.*
- *r = Tipo de capitalización.*
- *i = Índice de suma*
- *n = Número de años, siendo n → ∞.*

- 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, 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.*
- *Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r₂, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r₁ por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento.*
- *Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades extractivas, comerciales, industriales y de servicios, se utilizará como tipo de capitalización, r₃, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización r₁ 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 r₁, 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:

- c) *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:*

$$V = \left[\frac{R_1}{(1+r_1)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_k}{(1+r_k)^k} \right] \cdot \left(\frac{(1+r_1)^k}{(1+r_1)^k - 1} \right)$$

Proyecto: “Mejora de la seguridad vial entre los pk 1+000 al 5+000 de la carretera CV-723 de Denia a Avesana (Alicante)”

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

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

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

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

Donde:

- V = Valor de capitalización, en euros.
- R_t = Renta anual de la explotación, en euros.
- r₃ = Tipo de capitalización de acuerdo con el artículo 12.
- n = Número de años, siendo n → ∞.

Artículo 16. Capitalización de la renta en caso de imposible explotación.

Cuando no existiera explotación en el suelo rural y tampoco pudiera existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración, el valor del bien se determinará capitalizando una renta teórica, R0, equivalente a la tercera parte de la renta real mínima de la tierra establecida a partir de las distintas estadísticas y estudios publicados por organismos públicos e instituciones de acuerdo con el ámbito territorial en el que se encuentre, según la siguiente expresión:

$$V = R0 / r1$$

Donde:

V = Valor del suelo rural en caso de imposible explotación, en euros.

R0 = Renta teórica anual del suelo rural en ausencia de explotación, en euros.

r1 = Tipo de capitalización de acuerdo con el artículo 12 de este Reglamento.

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:

$$Vf = V \cdot FI$$

Donde:

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

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

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

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

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

Donde:

- P₁= El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.
- P₂= El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

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, u₂, 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.

Proyecto: "Mejora de la seguridad vial entre los pk 1+000 al 5+000 de la carretera CV-723 de Denia a Avesana (Alicante)"

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_R = Valor de reposición bruto, en euros.

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

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

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

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

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

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

Siendo:

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

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

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

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

Siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

Fc = fecha de construcción o implantación.

Fr = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

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

6.5. Indemnizaciones por la rápida ocupación

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

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

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

b) Si el cultivo se encuentra en un periodo avanzado, el valor de la cosecha pendiente será el resultado de la diferencia entre las producciones esperadas y los gastos pendientes de realización descontada dicha diferencia por el periodo que reste hasta la recolección.

c) Finalmente, en el caso de que el cultivo se encuentre en un periodo muy avanzada y que la cosecha está pendiente de recolección el valor será la diferencia neta del valor de los productos y los gastos de la propia recolección.

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

6.6 Indemnizaciones por servidumbre de paso

La indemnización debe comprender los siguientes conceptos: a) el valor del terreno ocupado por los postes, apoyos o torres de sustentación; b) Demérito en el predio sirviente que se compone a su vez de: 1. Limitación del uso o aprovechamiento del pasillo cuya anchura se determinará en función de la tensión nominal y 2. Estimación de las restricciones derivadas de la limitación de altura como ocurre con las plantaciones forestales y frutales; c) Daños y perjuicios derivado de la ocupación temporal durante los trabajos de construcción de la línea. Como norma general se propone un indemnización de un 50 % del valor de capitalización del suelo.

6.7. Premio de afección

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

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

7.1. Valoración de suelo rural

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

- Situación básica del suelo: **SUELO RURAL**.
- Renta de la explotación: En este caso, la renta anual real o potencial de explotación, se determinará según la siguiente fórmula: $R = I - C$, en donde: R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea; I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea; C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.
- Clase de explotación: **AGRÍCOLA DE REGADÍO**.
- Criterios generales de capitalización: **Rentas variables que evolucionen en el tiempo en ciclos periódicos, de duración k,**
- Tipo de capitalización: Con carácter general, **r1**, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del Real Decreto legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Factor de corrección por localización: El factor global de localización que corresponda a la zona.

La renta real puede estimarse en función del Canon de Arrendamiento y, aunque la parcela actualmente está plantada de olivos, 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 por la "aptitud" de la zona para este tipo de plantaciones, asimilando este concepto al sistema de producción típico, en la consideración de que, en una zona determinada, éste evoluciona hacia la mejora de los sistemas productivos y se aproximará gradualmente a la potencialidad.

El valor del precio del suelo de secano, normalmente en parcelas en las que se ha abandonado el uso agrario por razones diversas: adquisición por expectativas en épocas pasadas, herencias, etc., se estima por la "aptitud" de la zona para de plantaciones de almendros en secano.

7.2. Valoración por capitalización de rentas derivadas de la explotación

El método de capitalización de rentas se basa en establecer el valor del suelo como suma de una serie de valores posteriores -las rentas futuras que suministrará- al momento de la valoración, previo descuento de cada uno de ellos a ese momento. Por tanto, el método requiere determinar: a) las rentas a obtener y su periodicidad; y b) el tipo de capitalización o de actualización.

La valoración por capitalización de las rentas reales establece el valor del bien en función del uso que se hace del mismo en el momento del dictamen de valoración, sin tener en cuenta el grado de utilización de sus características intrínsecas.

Por el contrario, en la valoración por potencialidad se dispone que los bienes, si son susceptibles de transformación, deben ser valorados de acuerdo a sus posibilidades productivas, si bien en la valoración debe ser tenido en cuenta el coste de la transformación.

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

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

Proyecto: "Mejora de la seguridad vial entre los pk 1+000 al 5+000 de la carretera CV-723 de Denia a Avesana (Alicante)"

	22. MERCADOS SECUNDARIOS DE VALORES										22.7 Bonos y obligaciones del Estado no segregados				
	A) Deuda pública										Operaciones simples al contado. Conjunto del mercado				
	Importes negociados										Tipos de interés				
	Total	Hasta un año	De uno a dos años	De tres 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	
19	3 205 979	81 141	123 789	296 334	236 307	325 244	493 660	496 253	121 682	-0,27	-0,00	0,68	1,05	1,72	
19 Abr	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	
19 May	263 424	5 087	12 811	21 991	19 071	21 904	34 604	43 550	7 496	-0,19	0,17	1,06	1,53	2,24	
19 Jun	304 589	5 124	6 247	28 620	15 037	32 595	45 496	31 091	9 455	-0,23	0,08	0,90	1,36	2,09	
19 Jul	305 813	844	2 107	29 524	15 648	6 572	18 801	49 456	3 115	-0,31	-0,05	0,61	1,04	1,78	
19 Ago	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	
19 Sep	225 755	5 690	5 423	18 204	25 696	19 963	26 032	34 543	8 083	-0,46	-0,30	0,15	0,43	1,06	
19 Oct	237 827	4 981	9 630	17 228	19 140	18 820	22 425	46 596	8 533	-0,44	-0,27	0,18	0,48	1,10	
19 Nov	243 806	11 676	19 383	19 718	17 765	47 052	62 431	62 853	18 484	-0,40	-0,24	0,20	0,48	1,11	
19 Dic	268 353	14 832	23 828	17 709	23 025	50 560	80 148	27 328	17 609	-0,30	-0,09	0,38	0,85	1,26	
20	240 095	11 898	18 241	17 111	18 202	52 825	62 290	23 543	15 124	-0,29	-0,05	0,44	0,71	1,31	
20 Ene	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	
20 Feb	304 968	15 884	21 467	16 944	30 607	43 200	55 952	58 041	19 711	-0,34	-0,17	0,27	0,64	1,11	
20 Mar	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	
20 Abr	304 256	3 787	7 710	21 815	32 988	22 138	47 395	53 220	9 514	0,17	0,37	0,82	1,16	1,59	
20 May	244 096	2 879	7 180	22 296	17 693	23 231	33 756	51 640	9 039	-0,10	0,14	0,75	1,08	1,54	
20 Jun	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	
20 Jul	193 557	4 394	12 683	12 096	9 610	33 570	49 348	38 560	33 083	-0,32	-0,17	0,38	0,71	1,19	
20 Ago	129 542	2 664	3 896	6 249	7 262	16 135	33 315	28 229	30 791	0,37	-0,20	0,30	0,62	1,11	
20 Sep	167 602	4 197	7 904	11 309	7 774	27 357	40 491	33 664	34 646	-0,40	-0,25	0,25	0,61	1,11	
20 Oct	175 564	4 789	5 347	11 301	8 082	32 737	42 000	36 622	32 610	-0,47	-0,30	0,17	0,50	0,99	

Fuente (Boletines estadísticos del Banco de España)

7.2.2. Valoración por capitalización de renta actual

Se ha asimilado la renta actual al canon de arrendamiento, y sobre esta base el valor de actualización del suelo de secano para la zona referenciada (Va) se determina capitalizando el canon de arrendamiento de la tierra R con una tasa de capitalización o tipo general $r1 = 1,38\%$. No se considera necesario la aplicación del artículo 12 del Reglamento de Valoraciones.

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

C. VALENCIANA	2018	2019
REGADÍO	655	693
SECANO	53	48

En el caso que nos ocupa se parte de los datos publicados en las "Encuestas Sobre el Canon de Arrendamientos" que publica el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y que para la Comunidad Valenciana y el año 2019 se fija en **693.-€/Ha para el regadío y 48.-€/m2 para el secano**; adoptando la tasa de capitalización del **1,38%** resultan unos valores del suelo Vs de:

$$Vs = 693.-€/Ha-año / 0,0138 = 50.218.-€/Ha, \text{ equivalentes a } 5,02.-€/m2$$

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

7.2.3. Valoración por capitalización de renta potencial

En la consideración de que la zona concreta a valorar se asimila a un sistema estable de producción, estos es, que la potencialidad de la zona son los aprovechamientos agronómicos descritos en el **3.1.- Caracterización agronómica** del presente informe, por lo que nos limitaremos a realizar una valoración analítica del cultivo más relevante de la zona y al que se asimila el suelo de la superficie afectada en el expediente expropiatorio de plantaciones de **agríos en la zona de regadío y almendros en la de secano**.

7.2.3.1. Criterios de valoración

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

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

En las plantaciones arbóreas se adopta una **vida útil adecuada a cada plantación**. Los periodos de la vida productiva de cada cultivo se detallan en los cuadros anexos "Valoración analítica" al que haremos continua referencia a lo largo del presente apartado. No se divide el margen "Ingresos-Costes" (I-C) en los sumandos beneficio empresarial y renta de la tierra, por

Proyecto: “Mejora de la seguridad vial entre los pk 1+000 al 5+000 de la carretera CV-723 de Denia a Avesana (Alicante)”

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 940.-€/Ha para almendros secano y 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 4,90.-€/Kg para la pepita de almendra (aprox. 1,00.-€/Kg con cáscara) y 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 1.600 kg/Ha de almendra cáscara en secano y 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 1.325.-€/Ha para el almendro secano y 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 386.-€/Ha para el almendro secano y 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 agrícola

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 en regadío y almendros en secano**.

Proyecto: “Mejora de la seguridad vial entre los pk 1+000 al 5+000 de la carretera CV-723 de Denia a Avesana (Alicante)”

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:

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

en dónde

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

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

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

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

en donde 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:

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

Donde:

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

CUADRO Nº 6.- VALORES UNITARIOS (€/Ha)							
APTITUD PARA PLANTACIONES DE CÍTRICOS							
TASA DE CAPITALIZACION				0,0138			
VALOR SUELO (€/Ha)	AÑO	VALOR SUELO Y VUELO (€/Ha)	VALOR VUELO (€/Ha)	VALOR SUELO (€/m2)	AÑO	VALOR SUELO Y VUELO (€/m2)	VALOR VUELO (€/m2)
61.787,51	20	76.413,68	14.626,18	6,18	20	7,64	1,46

CUADRO Nº 6.- VALORES UNITARIOS (€/Ha)							
APTITUD PARA PLANTACIONES DE ALMENDROS							
TASA DE CAPITALIZACION				0,0138			
VALOR SUELO (€/Ha)	AÑO	VALOR SUELO Y VUELO (€/Ha)	VALOR VUELO (€/Ha)	VALOR SUELO (€/m2)	AÑO	VALOR SUELO Y VUELO (€/m2)	VALOR VUELO (€/m2)
21.861,85	15	25.920,34	4.058,48	2,19	15	2,60	0,41

Proyecto: “Mejora de la seguridad vial entre los pk 1+000 al 5+000 de la carretera CV-723 de Denia a Avesana (Alicante)”

En el Anexo nº 1 se acompaña la valoración analítica en la que resulta un valor $V_s = 6,18.-\text{€/m}^2$ para el regadío y $2,19.-\text{€/m}^2$ para el seco. El valor obtenido representa la **potencialidad o fuerza virtual del terreno para plantaciones de regadío y seco** en la hipótesis de que dicha plantación se vaya renovando cada “n” años a perpetuidad.

7.2.3.4. Conclusiones

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

CUADRO RESUMEN DE VALORACIONES ANALITICAS

APROVECHAMIENTO	PRECIO UNITARIO (€/m2)		PROPUESTA (€/m2)
	CAPITALIZACION RENTA ACTUAL (CANON DE ARRENDAMIENTO)	CAPITALIZACION DE RENTAS AGRICOLAS POTENCIALES	
Terreno de seco	0,38	2,19	2,19
Terreno de regadío	5,02	6,18	6,18

7.2.4. Corrección al alza

Finalmente, en aplicación del **artículo 23.1 del Real Decreto 2/2008** por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, a los valores de capitalización se les aplicará, si procede un coeficiente que corrija al alza la localización, accesibilidad, etc.

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

Una vez descrito el entorno de la finca respecto de los parámetros que conforman el coeficiente al alza, el siguiente paso es la asignación de dichos coeficientes. Para este paso se propone el propuesto en el Reglamento de la Ley de Suelo, con la precisión de que en la fecha de la ocupación material estaba ya vigente, por lo que el desarrollo metodológico es perfectamente aplicable.

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

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

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

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

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

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

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

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

Donde:

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

Proyecto: "Mejora de la seguridad vial entre los pk 1+000 al 5+000 de la carretera CV-723 de Denia a Avesana (Alicante)"



POBLACIÓN	Nº HABITANTES
Gandía	79.430
Benidorm	71.198
Denia	41.672
Villajoyosa	34.344
Javea	29.067
Oliva	28.307
Altea	24.006
Calpe	22.437
L'Alfás del Pi	21.332
La Nucia	18.225
Teulada	11.824
Benissa	11.572
Pego	11.208
Callosa d'En Sarría	7.888
Pedreguer	7.438
Ondara	6.632
Finestrat	6.386
Xeraco	6.129
Gata de Gorgos	5.985
Bellreguard	4.818
El Verger	4.688
Benitachell	4.659
Villalonga	4.331
Polop	4.294
La Font d'En Carrés	4.196
Els Poblets	3.350
Xaló	3.269
Daimés	3.171
Piles	2.842
Orba	2.629
Llutxent	2.580
Almoines	2.451
Miramar	2.431
Castelló de Rugat	2.423
Xeresa	2.274
Real de Gandía	2.220
Beniarbeig	1.888

POBLACIÓN	Nº HABITANTES
Palma de Gandía	1.843
Beniarjó	1.791
Benirredrá	1.645
L'Alqueria de la Comtesa	1.540
Alcalalí	1.524
Ador	1.510
Rafelcofer	1.507
Beniarrés	1.317
Rótova	1.307
Relleu	1.279
Benidoleig	1.261
Parcent	1.085
Lliber	1.080
Potries	1.037
La Vall de Laguar	981
Palmera	965
Orxeta	875
Planes	850
Benilloba	821
Tárbena	801
Sanet y Negrals	727
El Ráfol d'Almúnia	726
Lorcha/L'Orxa	715
Adsubia	695
Vall de Gallinera	662
Montitxelvo	656
Sella	649
Benicolet	647
Murla	629
Senija	622
Llochou de Sant Jeroni	581
Benigembla	580
Benimantell	514
Castell de Castells	493
Salem	472
Sagra	465

POBLACIÓN	Nº HABITANTES
Alfauir	448
Guardamar de la Safor	442
Bolulla	423
Beniflá	421
Benimarfull	414
Benimeli	413
Tormos	380
Terrateig	335
Penáguila	324
Almiserá	307
Confrides	276
La Vall d'Ebo	272
Gorga	256
El Castell de Guadalest	246
Beniardá	230
Alcocer de Planes	230
Millena	209
Alcoleja	201
Benifato	199
Rugat	190
La Vall d'Alcalá	185
Aielo de Rugat	183
Benasau	171
Castellonet de la Conquesta	165
Balones	156
Almudaina	132
Benimassot	129
Quatretondeta	122
Facheca	107
Benillup	98
Tollos	57
Famorca	38

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

Proyecto: “Mejora de la seguridad vial entre los pk 1+000 al 5+000 de la carretera CV-723 de Denia a Avesana (Alicante)”

$P_1= 13.423$; $P_2= 546.205$; Coeficiente u_1 de distancia a núcleos de población: **1,19**.

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

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

- d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.
- En este caso particular, tomamos como referencia la población de Denia, situada a una distancia inferior a 10,0 km, y en la que existen algunos focos de actividad como son puerto, centros comerciales, etc.
- Por tanto, el coeficiente u_2 de accesibilidad a centros de actividad económica será: **1,5**

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:

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

- 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 7**, 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. **Se adopta un valor de 1**

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. **Se adopta 0.**

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

$$u_3 = 1,20$$

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

$$FI = u_1 \cdot u_2 \cdot u_3 \text{ (máximo 2,0)} = 1,19 \cdot 1,50 \cdot 1,20, \text{ por lo que se adopta coeficiente } FI = 2,00$$

7.2.5. Valor corregido al alza por localización

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 Secano	2,19	2,00	0,00	4,38
Labor regadío	6,18	2,00	0,00	12,38
Cítricos regadío	6,18	2,00	1,46	13,84

7.5. Indemnizaciones de los perjuicios por la rápida ocupación

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

7.6. Indemnizaciones por imposición de servidumbre de paso

La imposición de la servidumbre de paso para la implantación de un tendido aéreo de alta tensión supone una limitación del derecho de propiedad y por tanto debe ser objeto de indemnización. que deberá ser consecuente con el alcance de la limitación de los usos de los que es susceptible el predio objeto de la afección.

Al tratarse de un suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como Suelo No Urbanizable hay que tener en cuenta que, desde el punto de vista de su uso agrícola actual -aprovechamiento de labor regadío y plantación de cítricos- no se producirá ningún tipo de restricción en relación con la práctica del laboreo agrícola, que podrán seguir siendo realizado con el mismo grado e intensidad que lo era anteriormente, sin que se puedan plantear otras limitaciones al respecto de su situación actual.

En el caso particular que nos ocupa:

Valor del terreno ocupado por los postes y apoyos: Precio unitario similar a la de la expropiación en pleno dominio.

Demérito en el predio sirviente por limitación de uso y restricciones derivadas de la altura del tendido en el pasillo sobre el que se impone la servidumbre: Debe fijarse un porcentaje o cuota proporcional en relación con el valor del terreno cuyo alcance deberá establecerse en función de las limitaciones o perjuicios que sean consecuencia directa del establecimiento de la línea y que altere el uso o aprovechamiento “real” de que el predio sea susceptible. En el caso que nos ocupa los usos actuales, principalmente agrícolas, no se ven perjudicados ni hay restricciones en altura en relación con los aprovechamientos habituales (cultivos hortícolas o cítricos). Como norma general se propone un indemnización por este concepto de un 40 % del valor de capitalización del suelo.

Daños y perjuicios derivados de la ocupación temporal: Como ya se ha mencionado en el apartado correspondiente a la indemnización por ocupación temporal, El artículo 155 de la Ley de Expropiación Forzosa dispone que “las tasaciones, en los casos de ocupación temporal, se referirán siempre a la apreciación de los rendimientos que el propietario hubiese dejado de percibir por las rentas vencidas durante la ocupación, agregando además los perjuicios causados en la finca o los gastos que suponga restituirla a su primitivo estado. Nunca deberá alcanzar la tasación de una ocupación el valor de la finca”. Como norma general, y entendiendo que se trata de obras con duración inferior a un ejercicio, se propone un 10 % del valor del suelo (valor de capitalización de rentas) que cubre sobradamente los rendimientos no obtenidos durante ese periodo.

En resumen se cuantifica el terreno ocupado por los apoyos por su valor total como expropiación del pleno dominio y el pasillo afectado por la servidumbre de paso aéreo de línea eléctrica por un 50 % del valor del suelo. Se detallan los precios por término municipal y aprovechamiento en el CUADRO DE PRECIOS DE SUELO Y ARBOLADO.

7.6. Propuesta cuadro de precios de suelo y plantaciones

CLASIFICACION URBANISTICA	CULTIVO O USO	TIPO DE AFECCION	PRECIO (€/m2)
SUELO NO URBANIZABLE	Labor seco	Pleno dominio	4,38
		Ocupación temporal	0,44
		Servidumbre	2,19
	Labor regadío	Pleno dominio	12,38
		Ocupación temporal	1,24
		Servidumbre	6,18
	Cítricos regadío	Pleno dominio	13,84
		Ocupación temporal	2,85
		Servidumbre	7,64

7.7. 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.

Se considera que las afecciones del proyecto no producen incidencias que conlleven perjuicios adicionales respecto de las fincas en relación la minoración de superficie.

7.8. Valoración de las construcciones e instalaciones

Se valorarán aquellos elementos constructivos afectados distintos de los 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.).

Los muros de piedra, cerramientos de obra y vallados diversos serán objeto de demolición pudiendo los propietarios optar por una reposición con valla diáfana y sin ningún elemento de obra o la indemnización de su valor de reposición a neto. En caso de optar por la reposición con vallado diáfano se instalará a cargo de la obra un cerramiento de 1,80 m de altura, de mallazo de alambre trenzado a simple torsión de acero galvanizado instalado sobre postes tubulares de acero galvanizado, ubicados cada 3,0 m, emplazados en la línea de expropiación. Las puertas de acceso serán de la misma tipología y se dispondrán, en su caso, en los emplazamientos definidos en los planos del proyecto.

Se repondrá el servicio de riego desplazando los elementos que resulten afectados: acometidas, contadores, cabezales, etc., y se adaptarán la redes de goteo a la nueva situación tras la expropiación. En cuanto a las instalaciones de riego tradicional deberá realizarse un análisis del uso actual, para decidir sobre la conveniencia de su reposición o la indemnización de su valor residual.

A efectos de la presente memoria valorada se considera una partida alzada a justificar de 6.000.-€ para indemnizar el valor de reposición a neto de los elementos constructivos a demoler y cuya reposición no sea posible (muros, construcciones, etc.) o se considere innecesaria.

Se acompaña cuadro de valoración en Anexo nº 2 para aplicar a las afecciones que no sean o no se opte por la reposición.

8. PRESUPUESTO

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

FINCA Nº	SITUACIÓN BÁSICA/ CLAS. URBANÍSTICA	USO/CULTIVO	SUPERFICIE A OCUPAR (m²)		PRECIO UNITARIO (€/m²)		TOTAL JUSTIPRECIO (€)		TOTAL (€)	
			PLENO DOMINIO	SERVIDUMBRE DE PASO	PLENO DOMINIO	SERVIDUMBRE DE PASO	PLENO DOMINIO	SERVIDUMBRE DE PASO		
1	RURAL/SNU	CR Labor regadío 01	73,80	0,00	12,38	6,18	913,64	0,00	913,64	
2	RURAL/SNU	NR Agrios regadío 02	1.141,20	214,40	13,84	7,64	15.794,21	1.638,02	17.432,22	
3	RURAL/SNU	C Labor secano 01	1.194,50	171,30	4,38	2,19	5.231,91	375,15	5.607,06	
4	RURAL/SNU	NR Agrios regadío 02	746,40	177,90	13,84	7,64	10.330,18	1.359,16	11.689,33	
5	RURAL/SNU	NR Agrios regadío 02	423,80	194,70	13,84	7,64	5.865,39	1.487,51	7.352,90	
6	RURAL/SNU	E Erial a pastos 01	132,20	0,00	4,38	2,19	579,04	0,00	579,04	
7	RURAL/SNU	C Labor secano 01	45,90	0,00	4,38	2,19	201,04	0,00	201,04	
8	RURAL/SNU	C Labor secano 03	1.093,60	86,60	4,38	2,19	4.789,97	189,65	4.979,62	
9	RURAL/SNU	NR Agrios regadío 02	893,40	12,90	13,84	7,64	12.364,66	98,56	12.463,21	
10	RURAL/SNU	NR Agrios regadío 02	24,40	0,00	13,84	7,64	337,70	0,00	337,70	
11	RURAL/SNU	NR Agrios regadío 02	949,20	0,00	13,84	7,64	13.136,93	0,00	13.136,93	
12	RURAL/SNU	NR Agrios regadío 01	926,30	253,20	13,84	7,64	12.819,99	1.934,45	14.754,44	
13	RURAL/SNU	NR Agrios regadío 01	82,30	0,00	13,84	7,64	1.139,03	0,00	1.139,03	
			7.727,00	1.111,00			Subtotal:		90.586,16	
Partida alzada a justificar para indemnizar los elementos constructivos a demoler cuya reposición no sea posible (muros, construcciones, etc.) o se considere innecesaria.									6.000,00	
									Total:	96.586,16

Asciende el presupuesto de expropiaciones de la actuación para la "Mejora de la seguridad vial entre los pk 1+000 al 5+000 de la carretera CV-723 de Denia a Avesana (Alicante)" a la cantidad de **NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS Y DIECISÉIS CÉNTIMOS (96.586,16.-€)**.

Alicante, a

El Autor del Proyecto

Fdo.: Emilio Goy Salazar

Ingeniero Agrónomo

(firmado electrónicamente)

VºBº

El Ingeniero Jefe de Área

Fdo.- Antonio Medina García

(firmado electrónicamente)

ANEXO Nº 1.- VALORACIÓN ANALÍTICA

Proyecto: "Mejora de la seguridad vial entre los pk 1+000 al 5+000 de la carretera CV-723 de Denia a Avesana (Alicante)"

PLANTACION	CITRICOS REGADIO
------------	------------------

VIDA UTIL (n) 40 AÑOS

CUADRO Nº 1.-PRECIOS UNITARIOS BASICOS

MANO DE OBRA	
ESPECIALISTA (hora)	10,00
PEON ORDINARIO (hora)	8,00
MATERIAS PRIMAS	
ESTIERCOL (kg)	0,04
NITRATO AMONICO (33%) (kg)	0,22
SUPERFOSFATO (18%) (kg)	0,18
POTASA (50 %) (kg)	0,30
COMPLEJO 12-24-8 (kg)	0,48
COMPLEJO 15-15-15 (kg)	0,48
TRATAMIENTOS	150,00
PLANTONES	3,00
AGUA (m3)	0,30
MAQUINARIA	
TRACTOR+SOLSOLADOR (hora)	30,00
TRACTOR+REMOLQUE DISTRIBUIDOR (hora)	24,00
TRACTOR+ABONADORA CENTRIFUGA (hora)	24,00
TRACTOR+CULTIVADOR (hora)	24,00
TRACTOR+REMOLQUE DE CARGA (hora)	24,00
TRACTOR+PULVERIZADOR (hora)	24,00

CUADRO Nº 2.- NECESIDADES EN LA PLANTACION (Uds/Ha)

	1º AÑO	2º AÑO	3º AÑO	4º AÑO	5º AÑO	6º AÑO	7º AÑO	8º AÑO	9º-nº AÑO
MANO DE OBRA									
DEFONDAR (hora)	19,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTERCOLAR (hora)	14,40	0,00	0,00	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
REPLANTEO (hora)	28,80	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
ABONADO (hora)	14,40	4,80	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
PODA (hora)	9,60	19,20	38,40	48,00	57,60	67,20	76,80	86,40	86,40
RECOLECCION (hora)	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
MATERIAS PRIMAS									
ESTIERCOL (KG)	5.400,00	0,00	0,00	1.800,00	0,00	0,00	1.800,00	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
SUPERFOSFATO (18%)(KG)	1.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
POTASA (50 %)(KG)	900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
COMPLEJO 12-24-8(KG)	0,00	180,00	270,00	360,00	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
TRATAMIENTOS (HA)	0,00	1,44	2,88	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
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
MAQUINARIA									
TRACTOR+SOLSOLADOR (hora)	28,80	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
TRACTOR+ABONADORA CENTRIFUGA (hora)	14,40	4,80	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
TRACTOR+REMOLQUE DE CARGA (hora)	3,60	3,60	3,60	3,60	7,20	10,80	14,40	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

CUADRO Nº 3.- COSTES DE LA PLANTACION (€/Ha)

€/Ud	1º AÑO	2º AÑO	3º AÑO	4º AÑO	5º AÑO	6º AÑO	7º AÑO	8º AÑO	9º-nº AÑO
MANO DE OBRA	1.478,40	518,40	844,80	1.036,80	1.152,00	1.305,60	1.497,60	1.625,47	1.625,47
DEFONDAR (hora)	10,00	192,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTERCOLAR (hora)	8,00	115,20	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
REPLANTEO (hora)	16,00	460,80	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
ABONADO (hora)	8,00	115,20	38,40	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
PODA (hora)	16,00	153,60	307,20	614,40	768,00	921,60	1.075,20	1.228,80	1.382,40
RECOLECCION (hora)	9,00	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
MATERIAS PRIMAS	2.229,60	711,90	1.071,00	1.572,00	1.693,20	1.843,20	1.915,20	1.872,00	1.872,00
ESTIERCOL (KG)	0,04	216,00	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
SUPERFOSFATO (18%)(KG)	0,18	324,00	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
COMPLEJO 12-24-8(KG)	0,48	0,00	86,40	129,60	172,80	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
TRATAMIENTOS (HA)	150,00	0,00	216,00	432,00	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
AGUA	0,30	300,00	360,00	450,00	600,00	750,00	900,00	900,00	900,00
MAQUINARIA	2.160,00	662,40	892,80	892,80	979,20	1.065,60	1.152,00	1.324,80	1.324,80
TRACTOR+SOLSOLADOR (hora)	30,00	864,00	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
TRACTOR+ABONADORA CENTRIFUGA (hora)	24,00	345,60	115,20	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
TRACTOR+REMOLQUE DE CARGA (hora)	24,00	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
OTROS GASTOS	603,38	210,53	331,03	406,54	449,05	504,53	569,76	613,93	613,93
SEGURIDAD SOCIAL	443,52	155,52	253,44	311,04	345,60	391,68	449,28	487,64	487,64
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
	5.732,18	1.844,03	2.717,23	3.389,74	3.697,45	4.066,13	4.385,76	4.623,46	4.623,46

Proyecto: "Mejora de la seguridad vial entre los pk 1+000 al 5+000 de la carretera CV-723 de Denia a Avesana (Alicante)"

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				
		1,3800%		
1		-9.195,75	-9.782,71	-10.369,68
2		-2.917,97	-3.104,23	-3.290,48
3		-4.241,19	-4.511,91	-4.782,62
4		-3.777,79	-4.018,93	-4.260,06
5		-1.350,77	-1.436,99	-1.523,21
6		218,51	232,46	246,41
7		780,52	830,34	880,16
8		1.787,65	1.901,75	2.015,86
9		61.105,88	65.006,26	68.906,63
VALOR FINAL RENTAS		42.409,08	45.116,05	47.823,01
VALOR SUELO		58.080,26	61.787,51	65.494,76

VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		62.541,80	66.533,83	70.525,86
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	4	73.645,19	78.345,95	83.046,70
VALOR VUELO AÑO		15.564,93	16.558,44	17.551,95

VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		62.893,53	66.908,01	70.922,49
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	8	78.022,18	83.002,32	87.982,46
VALOR VUELO AÑO		19.941,93	21.214,81	22.487,70

VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		36.400,80	38.724,25	41.047,71
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	20	71.828,86	76.413,68	80.998,50
VALOR VUELO AÑO		13.748,60	14.626,18	15.503,75

VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		8.187,19	8.709,78	9.232,36
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	35	61.878,36	65.828,04	69.777,73
VALOR VUELO AÑO		3.798,10	4.040,54	4.282,97

Proyecto: "Mejora de la seguridad vial entre los pk 1+000 al 5+000 de la carretera CV-723 de Denia a Avesana (Alicante)"

PLANTACION	ALMENDROS SECANO
------------	------------------

VIDA UTIL (n) 25 AÑOS

CUADRO Nº 1.-PRECIOS UNITARIOS BASICOS

MANO DE OBRA	
ESPECIALISTA (hora)	7,00
PEON ORDINARIO (hora)	6,00
MATERIAS PRIMAS	
ESTIERCOL (kg)	0,04
NITRATO AMONICO (33%) kg	0,22
SUPERFOSFATO (18%) kg	0,18
POTASA (50 %) kg	0,30
COMPLEJO 12-24-8 kg	0,48
COMPLEJO 15-15-15 kg	0,48
TRATAMIENTOS (ud)	70,00
PLANTONES (ud)	3,00
AGUA DE RIEGO (m3)	0,30
MAQUINARIA	
TRACTOR+SUBSOLADOR (hora)	30,00
TRACTOR+REMOLQUE DISTRIBUIDOR (hora)	24,00
TRACTOR+ABONADORA CENTRIFUGA (hora)	24,00
TRACTOR+CULTIVADOR (hora)	24,00
TRACTOR+REMOLQUE DE CARGA (hora)	24,00
TRACTOR+PULVERIZADOR (hora)	24,00

CUADRO Nº 2.- NECESIDADES EN LA PLANTACION (Uds/Ha)

	1º AÑO	2º AÑO	3º AÑO	4º AÑO	5º AÑO	6º AÑO	7º AÑO	8º AÑO	9-n AÑO
MANO DE OBRA									
DESFONDAR (hora)	19,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTERCOLAR (hora)	14,40	0,00	0,00	4,80	0,00	0,00	4,80	0,00	1,58
MARQUEO (hora)	19,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
REPLANTEO (hora)	28,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LABOREO (hora)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
ABONADO (hora)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
TRATAMIENTOS (hora)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
PODA Y LABORES MANUALES (hora)	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00
RECOLECCION (hora)	0,00	0,00	0,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	10,00
TRANSPORTE (hora)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
MATERIAS PRIMAS									
ESTIERCOL (KG)	3.000,00	0,00	0,00	1.800,00	0,00	0,00	1.800,00	0,00	720,00
NITRATO AMONICO (33%)(KG)	180,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUPERFOSFATO (18%)(KG)	1.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
POTASA (50 %)(KG)	900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
COMPLEJO 12-24-8(KG)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
COMPLEJO 15-15-15(KG)	0,00	100,00	150,00	150,00	200,00	250,00	300,00	300,00	300,00
TRATAMIENTOS (HA)	0,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	3,00	3,00
PLANTONES	360,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MAQUINARIA									
TRACTOR+SUBSOLADOR (hora)	19,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TRACTOR+REMOLQUE DISTRIBUIDOR (hora)	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00
TRACTOR+ABONADORA CENTRIFUGA (hora)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
TRACTOR+APEROS (hora)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
TRACTOR+REMOLQUE DE CARGA (hora)	1,00	1,00	1,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	10,00
TRACTOR+PULVERIZADOR (hora)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

CUADRO Nº 3.- COSTES DE LA PLANTACION (€/Ha)

	€/Ud	1º AÑO	2º AÑO	3º AÑO	4º AÑO	5º AÑO	6º AÑO	7º AÑO	8º AÑO	9-nº AÑO
MANO DE OBRA										
DESFONDAR (hora)	7,00	134,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTERCOLAR (hora)	6,00	86,40	0,00	0,00	28,80	0,00	0,00	28,80	0,00	9,50
MARQUEO (hora)	12,00	230,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
REPLANTEO (hora)	12,00	345,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LABOREO (hora)	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
ABONADO (hora)	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
TRATAMIENTOS (hora)	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
PODA (hora)	12,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	48,00
RECOLECCION (hora)	9,00	0,00	0,00	0,00	27,00	36,00	45,00	54,00	63,00	90,00
TRANSPORTE (hora)	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
MATERIAS PRIMAS		1.833,60	118,00	142,00	214,00	236,00	260,00	356,00	354,00	382,80
ESTIERCOL (KG)	0,04	120,00	0,00	0,00	72,00	0,00	0,00	72,00	0,00	28,80
NITRATO AMONICO (33%)(KG)	0,22	39,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUPERFOSFATO (18%)(KG)	0,18	324,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
POTASA (50 %)(KG)	0,30	270,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
COMPLEJO 12-24-8(KG)	0,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
COMPLEJO 15-15-15(KG)	0,48	0,00	48,00	72,00	72,00	96,00	120,00	144,00	144,00	144,00
TRATAMIENTOS (HA)	70,00	0,00	70,00	70,00	70,00	140,00	140,00	140,00	210,00	210,00
PLANTONES	3,00	1.080,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MAQUINARIA		696,00	120,00	120,00	168,00	168,00	216,00	240,00	264,00	336,00
TRACTOR+SUBSOLADOR (hora)	30,00	576,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TRACTOR+REMOLQUE DISTRIBUIDOR (hora)	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	0,00	24,00	24,00	24,00	24,00
TRACTOR+ABONADORA CENTRIFUGA (hora)	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00
TRACTOR+CULTIVADOR (hora)	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00
TRACTOR+REMOLQUE DE CARGA (hora)	24,00	24,00	24,00	24,00	72,00	96,00	120,00	144,00	168,00	240,00
TRACTOR+PULVERIZADOR (hora)	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00
OTROS GASTOS		197,56	21,24	21,96	33,09	31,08	34,46	43,16	41,15	50,72
SEGURIDAD SOCIAL		102,82	7,20	7,20	13,90	11,52	12,60	17,14	14,76	20,58
CONTRIBUCIONES		6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
GESTION Y ADMON		88,74	8,04	8,76	13,20	13,56	15,86	20,02	20,39	24,14
		3.583,96	319,24	343,96	530,89	531,08	615,46	781,96	782,15	941,02

Proyecto: "Mejora de la seguridad vial entre los pk 1+000 al 5+000 de la carretera CV-723 de Denia a Avesana (Alicante)"

CUADRO Nº 4.- INGRESOS DE LA PLANTACION (€/Ha)										
		1º AÑO	2º AÑO	3º AÑO	4º AÑO	5º AÑO	6º AÑO	7º AÑO	8º AÑO	9-nº AÑO
PRODUCCION (kg/Ha)		0,00	0,00	150,00	300,00	500,00	800,00	1.100,00	1.500,00	1.600,00
PRECIO (€/kg)	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
INGRESOS (€/Ha)		0,00	0,00	157,50	315,00	525,00	840,00	1.155,00	1.575,00	1.680,00
CUOTA RIESGO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INGRESOS CORREGIDOS (€/Ha)		0,00	0,00	157,50	315,00	525,00	840,00	1.155,00	1.575,00	1.680,00

CUADRO Nº 5.- FLUJOS DE CAJA (€/Ha)										
MARGEN INGRESOS-COSTES		-3.583,96	-319,24	-186,46	-215,89	-6,08	224,55	373,04	792,86	738,98
BENEFICIO EMPRESARIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MARGEN NETO		-3.583,96	-319,24	-186,46	-215,89	-6,08	224,55	373,04	792,86	738,98
MINORACION RENTA DE LA TIERRA	0,94	-3.368,92	-300,09	-175,27	-202,94	-5,72	211,07	350,66	745,28	694,64
INCREMENTO RENTA DE LA TIERRA	1,06	-3.798,99	-338,39	-197,65	-228,85	-6,44	238,02	395,42	840,43	783,32

CUADRO Nº 6.- VALORES UNITARIOS (€/Ha)					
TASA DE CAPITALIZACION	1,3800%	VARIACION (-)	RESULTADO	VARIACION (+)	
1		-4.681,07	-4.979,86	-5.278,66	
2		-411,29	-437,54	-463,79	
3		-236,95	-252,08	-267,20	
4		-270,62	-287,90	-305,17	
5		-7,52	-8,00	-8,48	
6		273,86	291,34	308,82	
7		448,77	477,42	506,06	
8		940,83	1.000,88	1.060,93	
9		12.342,08	13.129,88	13.917,67	
VALOR FINAL RENTAS		8.398,09	8.934,13	9.470,18	
VALOR SUELO		20.550,14	21.861,85	23.173,56	

VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		13.998,03	14.891,52	15.785,01	
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	4	25.907,59	27.561,26	29.214,94	
VALOR VUELO AÑO		5.357,45	5.699,41	6.041,38	

VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		13.282,91	14.130,76	14.978,60	
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	8	26.801,08	28.511,79	30.222,50	
VALOR VUELO AÑO		6.250,94	6.649,94	7.048,93	

VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		7.394,04	7.866,00	8.337,96	
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	15	24.365,12	25.920,34	27.475,56	
VALOR VUELO AÑO		3.814,98	4.058,48	4.301,99	

VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		3.570,39	3.798,29	4.026,19	
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	20	22.522,96	23.960,60	25.398,23	
VALOR VUELO AÑO		1.972,82	2.098,75	2.224,67	

ANEXO Nº 2.- VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

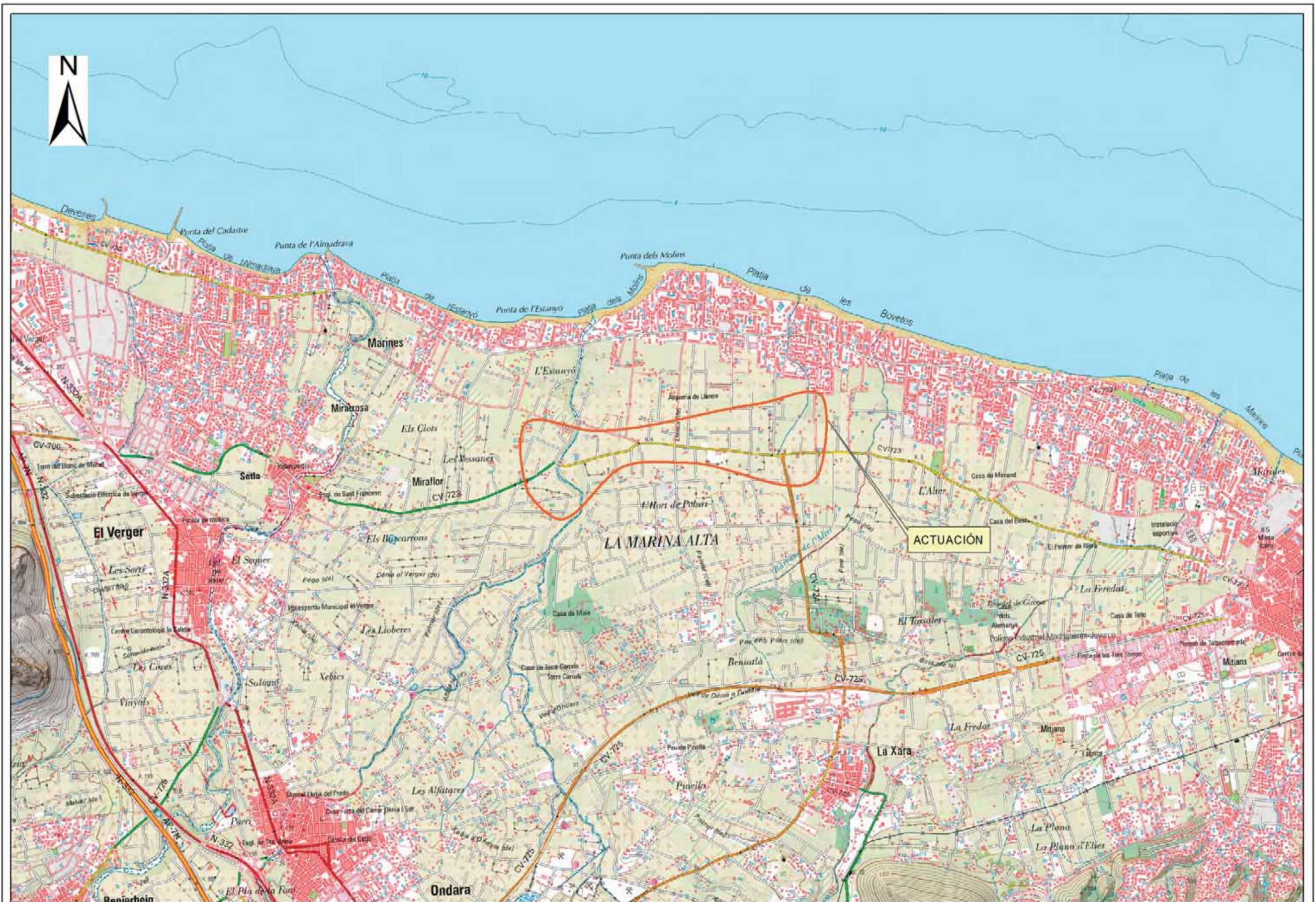
Proyecto: "Mejora de la seguridad vial entre los pk 1+000 al 5+000 de la carretera CV-723 de Denia a Avesana (Alicante)"

Finca	Construcciones e instalaciones	Ud.	Nº uds.	Vr (€/ud)	Vf (10%)	Edad (años)	Estado general	Vida útil (años)	Antigüedad (€)	B	V (€/ud)	importe (€)	Total (€)
1	Murete de bloque hueco de hormigón de dos hileras.	m	13,00	10,00	1,00	>30	Regular	40	80,0%	0,7620	3,14	40,85	48,44
	Acequia de hormigón de 0,40 x 0,40 m interior y cajeros de 0,20 de ancho.	m	3,00	12,00	1,20	>30	Regular	35	90,0%	0,8768	2,53	7,59	
2	Valla metálica de simple torsión sobre dos hileras de bloque de hormigón.	m	67,00	22,00	2,20	>15	Regular	20	80,0%	0,7620	6,91	463,13	1.948,67
	Puerta metálica tipo reja, de 1,0 m de ancho.	Ud	1,00	120,00	12,00	>15	Regular	20	80,0%	0,7620	37,70	37,70	
	Vallado de cañizo dispuesto sobre 2 hileras de bloque de hormigón.	m	33,00	16,00	1,60	>15	Regular	20	80,0%	0,7620	5,03	165,90	
	Valla metálica de alambre a simple torsión sobre bordillo de 0,50 m de altura y 0,20 m de ancho o dos hileras de bloque de hormigón, con seto vivo de 1 pie cada 2 m.	m	114,00	28,00	2,80	>15	Regular	20	80,0%	0,7620	8,80	1.002,93	
	Muro de hormigón de 1,5 m de altura y 0,25 m de espesor.	m	6,00	48,00	4,80	>30	Regular	40	80,0%	0,7620	15,08	90,49	
	Puerta metálica tipo rejas, de 5,0 m de ancho.	Ud	1,00	600,00	60,00	>15	Regular	20	80,0%	0,7620	188,52	188,52	
3	Murete de ladrillo de 0,50 m de altura.	m	178,00	24,00	2,40	>30	Regular	40	80,0%	0,7620	7,54	1.342,26	1.737,03
	Acequia de hormigón de 0,40 x 0,40 m interior y cajeros de 0,20 de ancho.	m	156,00	12,00	1,20	>30	Regular	35	90,0%	0,8768	2,53	394,77	
4	Vallado de cañizo y postes de hormigón cada 2,5 m, dispuesto sobre dos hileras de bloques de hormigón.	m	53,00	16,00	1,60	>15	Regular	20	80,0%	0,7620	5,03	266,44	487,64
	Muro de bloques de hormigón de 2,0 m de altura.	m	11,00	64,00	6,40	>30	Regular	40	80,0%	0,7620	20,11	221,20	
5	Muro de piedra de 0,25 m de altura y 0,50 m de espesor.	m	9,00	15,00	1,50	>30	Regular	40	80,0%	0,7620	4,71	42,42	2.314,24
	Muro de ladrillo de 2,0 m de altura.	m	73,00	96,00	9,60	>30	Regular	40	80,0%	0,7620	30,16	2.201,91	
	Puerta metálica tipo enrejado de 1,5 m de ancho.	Ud	1,00	150,00	15,00	>15	Regular	20	80,0%	0,7620	47,13	47,13	
	Acequia de hormigón de 0,40 x 0,40 m interior y cajeros de 0,20 de ancho.	m	9,00	12,00	1,20	>30	Regular	35	90,0%	0,8768	2,53	22,78	
8	Muro de piedra de 1,0 m de altura y 0,25 m de espesor.	m	37,00	25,00	2,50	>30	Regular	40	80,0%	0,7620	7,86	290,64	290,64
9	Muro de piedra de 0,50 m de altura y 0,25 m de espesor.	m	3,00	15,00	1,50	>30	Regular	40	80,0%	0,7620	4,71	14,14	1.747,89
	Puerta metálica de alambre a simple torsión de 4,0 de ancho	Ud	1,00	220,00	22,00	>15	Regular	20	80,0%	0,7620	69,12	69,12	
	Muro de piedra de 1,50 m de altura y 0,30 m de espesor y dos columnas de piedra.	m	9,00	50,00	5,00	>30	Regular	40	80,0%	0,7620	15,71	141,39	
	Puerta metálica de 5,0 m de ancho.	Ud	1,00	600,00	60,00	>15	Regular	20	80,0%	0,7620	188,52	188,52	
	Muro de piedra de 1,0 m de altura y 0,25 m de espesor, con seto de arbustos, 1 pie cada 2,0 m	m	118,00	36,00	3,60	>30	Regular	40	80,0%	0,7620	11,31	1.334,72	
10	Murete de piedra de 0,50 m de altura y 0,25 m de espesor.	m	3,00	15,00	1,50	>30	Regular	40	80,0%	0,7620	4,71	14,14	83,26
	Puerta metálica de alambre a simple torsión de 4,0 m de ancho	Ud	1,00	220,00	22,00	>15	Regular	20	80,0%	0,7620	69,12	69,12	
11	Valla mixta de alambre a simple torsión y postes de hormigón cada 5,0 m, sobre muro de hormigón de 0,25 m de altura y 0,25 m de espesor.	m	157,00	28,00	2,80	>15	Regular	20	80,0%	0,7620	8,80	1.381,22	1.444,06
	Puerta metálica de alambre a simple torsión de 4,5 m de ancho.	Ud	1,00	200,00	20,00	>15	Regular	20	80,0%	0,7620	62,84	62,84	
12	Valla metálica de simple torsión.	m	184,00	12,00	1,20	>15	Regular	20	80,0%	0,7620	3,77	693,75	1.674,06
	Murete de hormigón de 0,25 m de altura y 0,35 m de espesor.	m	188,00	15,00	1,50	>30	Regular	40	80,0%	0,7620	4,71	886,04	
	Puerta metálica de alambre a simple torsión de 6,0 m de ancho.	Ud	1,00	300,00	30,00	>15	Regular	20	80,0%	0,7620	94,26	94,26	
13	Valla metálica de simple torsión sobre dos hileras de bloque de hormigón.	m	16,00	28,00	2,80	>15	Regular	20	80,0%	0,7620	8,80	140,76	140,76
													11.916,68

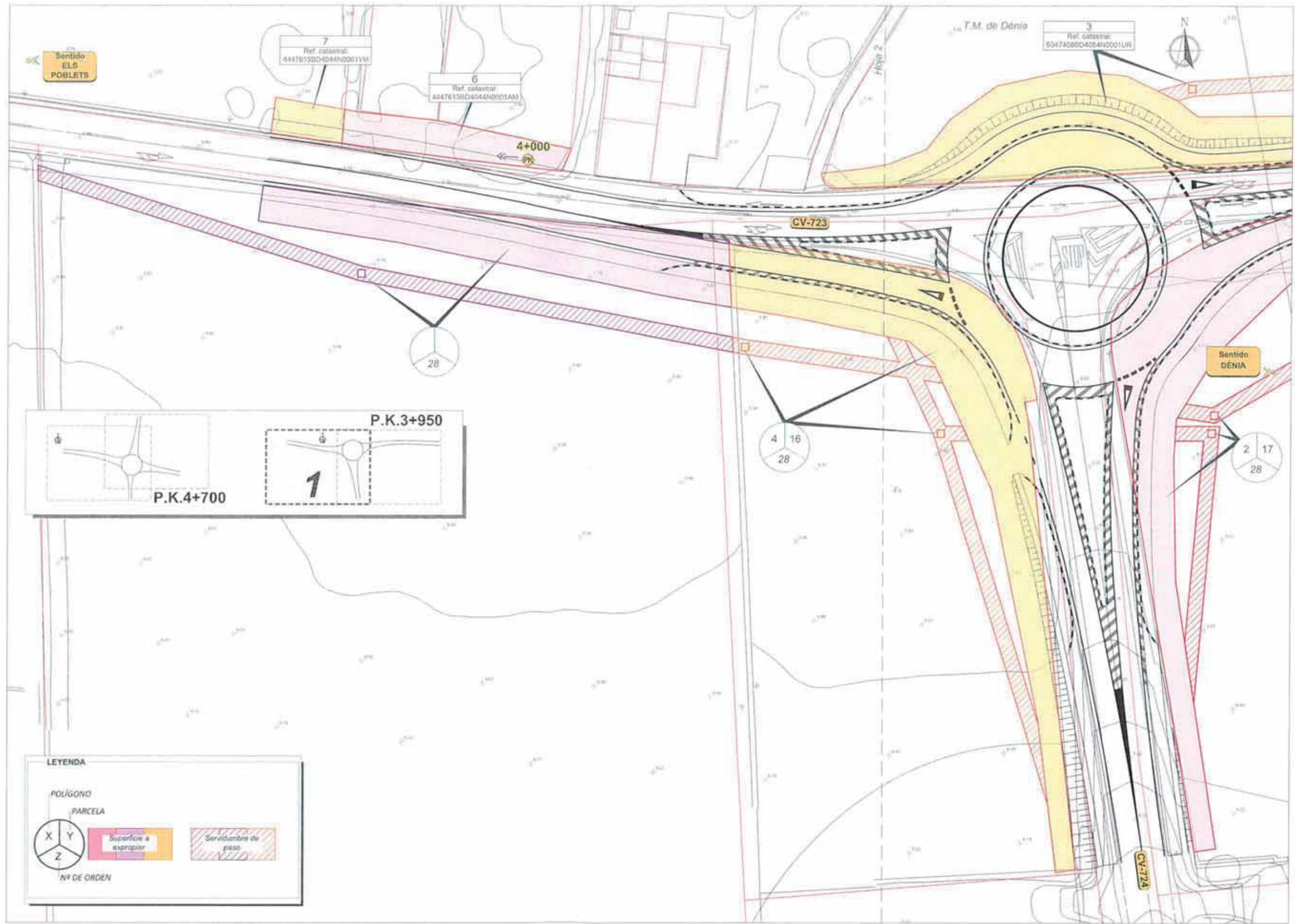
DOCUMENTO Nº 2.- PLANOS

PLANO Nº 1.- PLANO DE SITUACIÓN

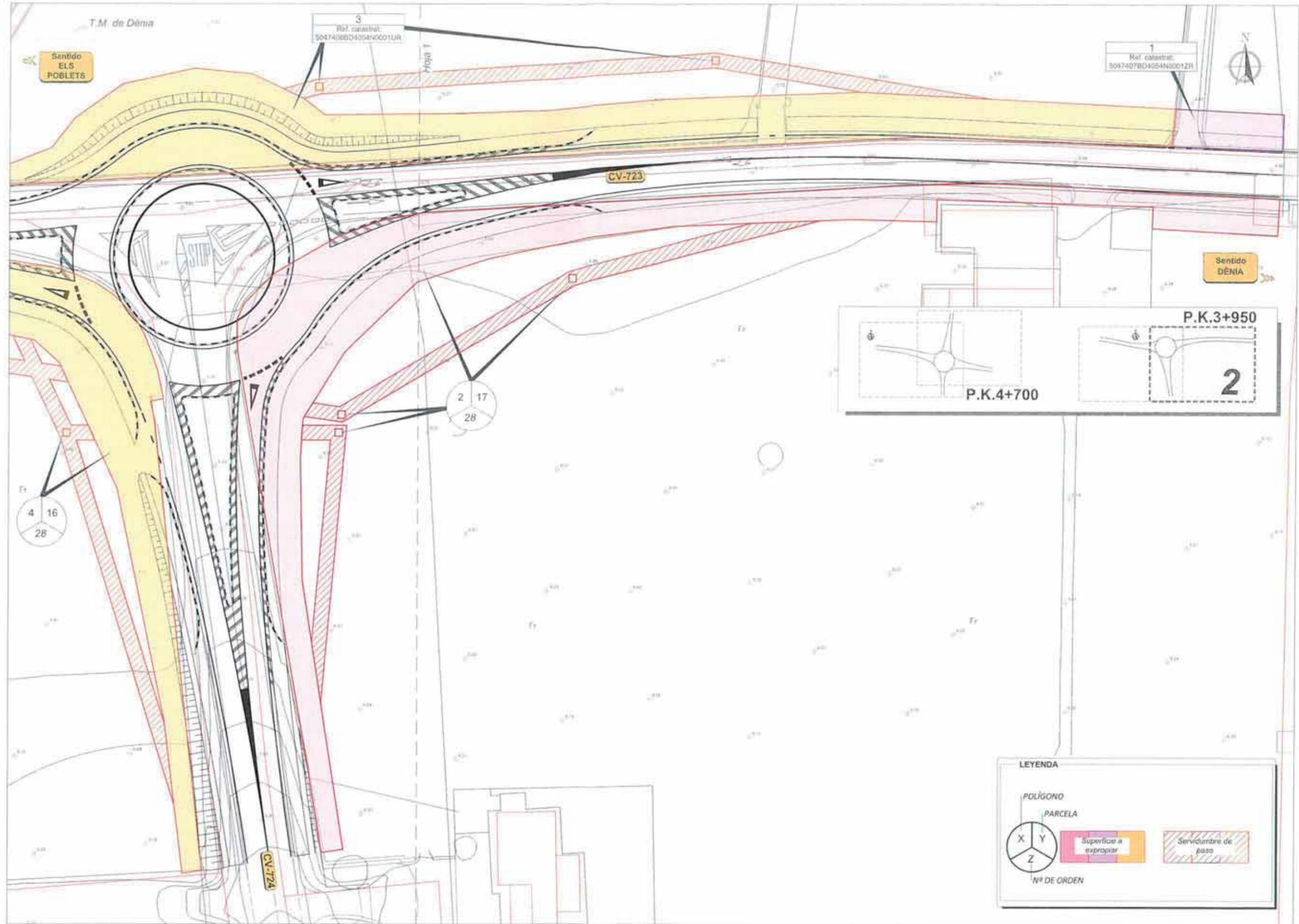
PLANO Nº 2.- PLANO DE EXPROPIACIONES



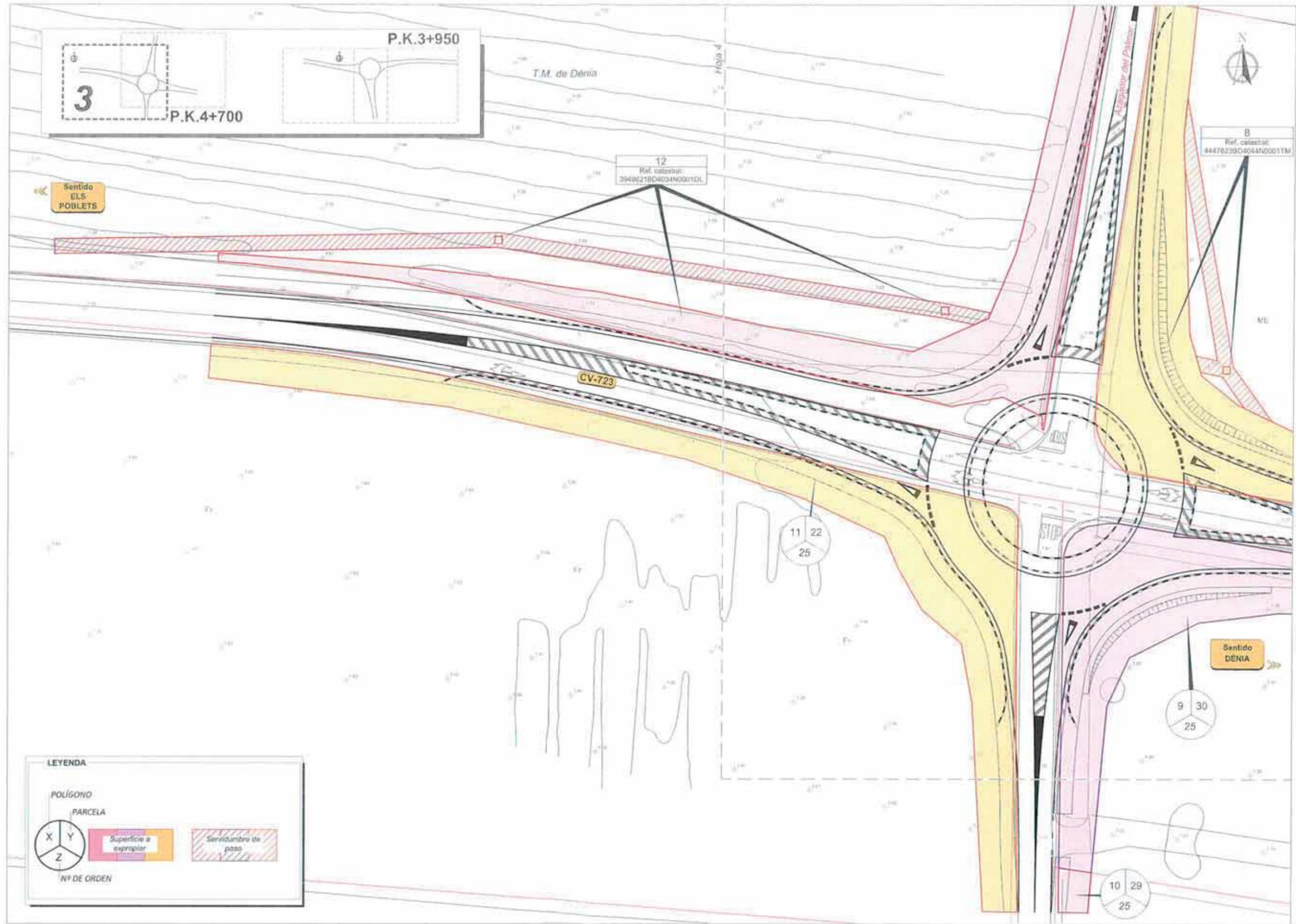
 DIPUTACIÓN DE ALICANTE	ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS DEPARTAMENTO DE GESTIÓN ECONÓMICO ADMINISTRATIVA	Consultor: arbore, s.l. <small>SERVICIOS DE INGENIERÍA, S.L.</small>	Escala: 1:25.000 	Título: "MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL ENTRE LOS PK 1+000 AL 5+000 DE LA CARRETERA CV-723 DE DENIA A AVESANA (ALICANTE)"	Número: 1	Denominación: SITUACIÓN	Fecha: FEB 2020
---	--	---	---	---	---------------------	-----------------------------------	---------------------------

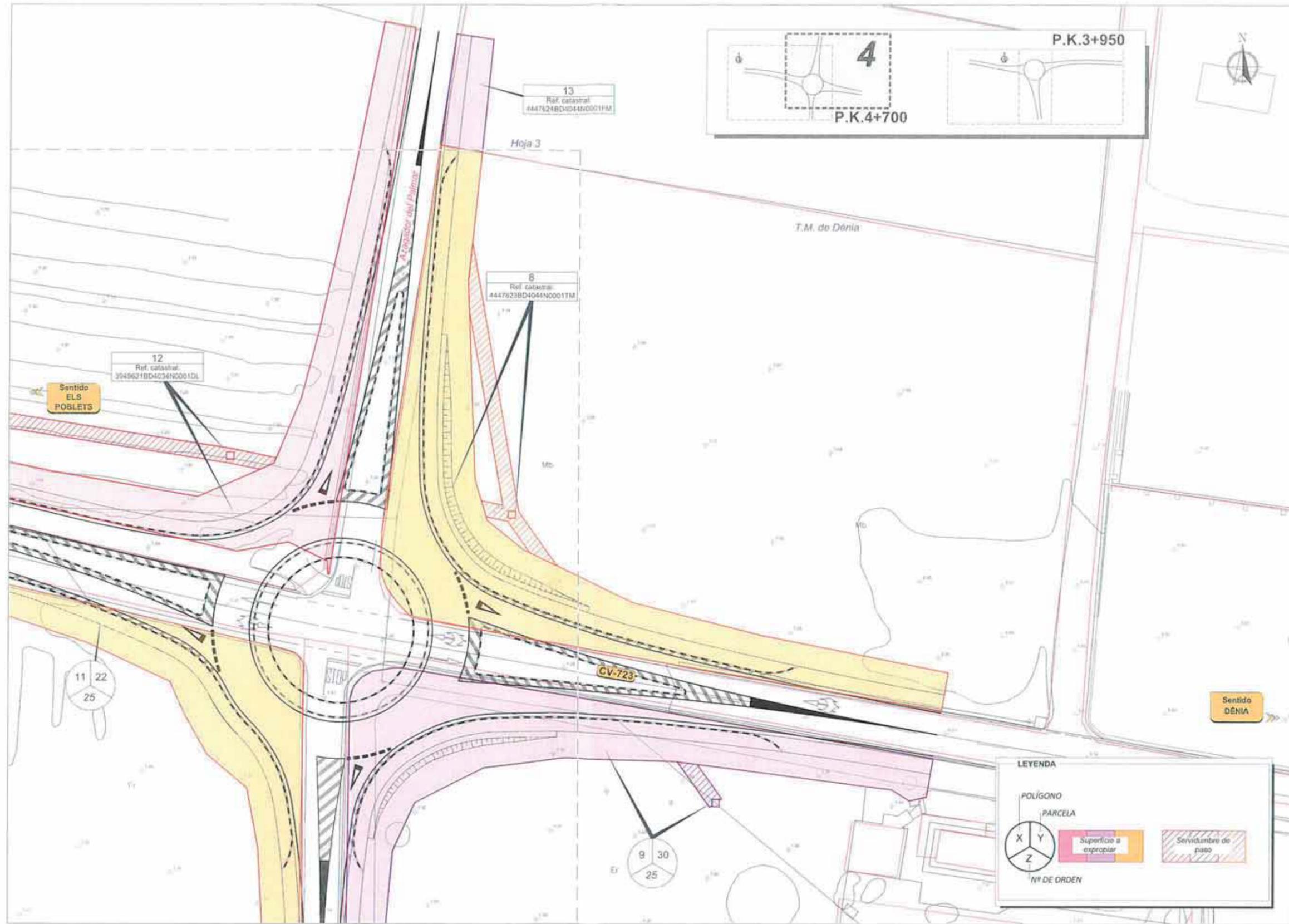


 EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL ALICANTE Área de Infraestructuras y Servicios Departamento de Carreteras	CONSULTORA  Dña. Mª Dolores S.L.	LOS INGENIEROS AUTORES DEL PROYECTO  EDMON J. MATARRREDONA NEGOT LAURIA MATARRREDONA LESANTES	EL INGENIERO DIRECTOR DEL CONTRATO  JAVIER COBELLA PUIG	ESCALAS LINE A-3 1:500 	TÍTULO: PROYECTO DE MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL P.K. 1+000 - 5+000 EN LA CV-723 DÈNIA A AVESANA	CLAVE COD 18/SERV17	Nº PLANO 2.10	DESIGNACIÓN EXPROPIACIONES P.K.3+950	FECHA NOVIEMBRE 2018
							HOJA 1 DE 4		



 <p>EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL ALICANTE Área de Infraestructuras y Servicios Departamento de Carreteras</p>	<p>CONSULTORA</p>  <p>CIVILTEC 34</p>	<p>LOS INGENIEROS AUTORES DEL PROYECTO</p> <p>RAFAEL J. MATEU/RODRIGO NEBOT LAURA MATA/ROSANA BRISANTES</p>		<p>EL INGENIERO DIRECTOR DEL CONTRATO</p> <p>JOSÉ CORTÉS A. PUG</p>	<p>ESCALAS LINE A-3</p> <p>1: 500</p> 	<p>TÍTULO:</p> <p>PROYECTO DE MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL P.K. 1+000 - 5+000 EN LA CV-723 DÉNIA A AVESANA</p>	<p>CLAVE</p> <p>COD 18/SERV11</p>	<p>Nº PLANO</p> <p>2.10</p> <p>HOJA 2 DE 4</p>	<p>DESIGNACION</p> <p>EXPROPIACIONES P.K.3+950</p>	<p>FECHA</p> <p>NOVIEMBRE 2018</p>
		<p>EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL ALICANTE</p>								





 EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL ALICANTE Área de Infraestructuras y Servicios Departamento de Carreteras	CONSULTORA  Dña. MªTEND. EL	LOS INGENIEROS AUTORES DEL PROYECTO  PATRICIA J. MATARRIÑOCHA MERLO / LAURA MATARRIÑOCHA DESANTES	EL INGENIERO DIRECTOR DEL CONTRATO JAVIER COBELA PUIG	ESCALAS LINE A-3 1:500 	TÍTULO: PROYECTO DE MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL P.K. 1+000 - 5+000 EN LA CV-723 DÉNIA A AVESANA	CLAVE COD 18/SERV17	Nº PLANO 2.10	DESIGNACIÓN EXPROPIACIONES P.K.4+700	FECHA NOVIEMBRE 2018
							HOJA 4 DE 4		

DOCUMENTO Nº 3.- PRESUPUESTO

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: "MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL ENTRE LOS PK 1+000 AL 5+000 DE LA CARRETERA CV-723 DE DENIA A AVESANA (ALICANTE)

Termino Municipal: DENIA

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
1			

SUELO	MA €/m ²	IRO €/m ²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio			913,64	0,00	913,64
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			913,64	0,00	913,64
73,80 m2 Labor regadío	12,38	0,00	913,64	0,00	913,64
Totales SUELO...			913,64	0,00	913,64
Total GENERAL....			913,64	0,00	913,64

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: "MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL ENTRE LOS PK 1+000 AL 5+000 DE LA CARRETERA CV-723 DE DENIA A AVESANA (ALICANTE)

Termino Municipal: DENIA

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
2			

SUELO	MA €/m²	IRO €/m²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio			15.794,21	0,00	15.794,21
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			15.794,21	0,00	15.794,21
1.141,20 m2 Agrios regadío	13,84	0,00	15.794,21	0,00	15.794,21
Servidumbre de paso			1.638,02	0,00	1.638,02
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			1.638,02	0,00	1.638,02
214,40 m2 Agrios regadío	7,64	0,00	1.638,02	0,00	1.638,02
Totales SUELO...			17.432,22	0,00	17.432,22
Total GENERAL.....			17.432,22	0,00	17.432,22



VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: "MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL ENTRE LOS PK 1+000 AL 5+000 DE LA CARRETERA CV-723 DE DENIA A AVESANA (ALICANTE)

Termino Municipal: DENIA

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
3			

SUELO	MA €/m²	IRO €/m²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio			5.231,91	0,00	5.231,91
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			5.231,91	0,00	5.231,91
1.194,50 m2 Labor secoano o pastos	4,38	0,00	5.231,91	0,00	5.231,91
Servidumbre de paso			375,15	0,00	375,15
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			375,15	0,00	375,15
171,30 m2 Labor secoano o pastos	2,19	0,00	375,15	0,00	375,15
Totales SUELO...			5.607,06	0,00	5.607,06
Total GENERAL....			5.607,06	0,00	5.607,06

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: "MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL ENTRE LOS PK 1+000 AL 5+000 DE LA CARRETERA CV-723 DE DENIA A AVESANA (ALICANTE)

Termino Municipal: DENIA

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
4			

SUELO	MA €/m²	IRO €/m²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio			10.330,18	0,00	10.330,18
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			10.330,18	0,00	10.330,18
746,40 m2 Agrios regadío	13,84	0,00	10.330,18	0,00	10.330,18
Servidumbre de paso			1.359,16	0,00	1.359,16
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			1.359,16	0,00	1.359,16
177,90 m2 Agrios regadío	7,64	0,00	1.359,16	0,00	1.359,16
Totales SUELO...			11.689,33	0,00	11.689,33
Total GENERAL....			11.689,33	0,00	11.689,33

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: "MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL ENTRE LOS PK 1+000 AL 5+000 DE LA CARRETERA CV-723 DE DENIA A AVESANA (ALICANTE)

Termino Municipal: DENIA

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
5			

SUELO	MA €/m ²	IRO €/m ²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio			5.865,39	0,00	5.865,39
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			5.865,39	0,00	5.865,39
423,80 m2 Agrios regadío	13,84	0,00	5.865,39	0,00	5.865,39
Servidumbre de paso			1.487,51	0,00	1.487,51
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			1.487,51	0,00	1.487,51
194,70 m2 Agrios regadío	7,64	0,00	1.487,51	0,00	1.487,51
Totales SUELO...			7.352,90	0,00	7.352,90
Total GENERAL....			7.352,90	0,00	7.352,90

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: "MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL ENTRE LOS PK 1+000 AL 5+000 DE LA CARRETERA CV-723 DE DENIA A AVESANA (ALICANTE)

Termino Municipal: DENIA

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
6			

SUELO	MA €/m²	IRO €/m²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio			579,04	0,00	579,04
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			579,04	0,00	579,04
132,20 m2 Labor secoano o pastos	4,38	0,00	579,04	0,00	579,04
Servidumbre de paso			0,00	0,00	0,00
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			0,00	0,00	0,00
0,00 m2 Labor secoano o pastos	2,19	0,00	0,00	0,00	0,00
Totales SUELO...			579,04	0,00	579,04
Total GENERAL....			579,04	0,00	579,04

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: "MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL ENTRE LOS PK 1+000 AL 5+000 DE LA CARRETERA CV-723 DE DENIA A AVESANA (ALICANTE)

Termino Municipal: DENIA

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
7			

SUELO	MA €/m²	IRO €/m²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio			201,04	0,00	201,04
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			201,04	0,00	201,04
45,90 m2 Labor secoano o pastos	4,38	0,00	201,04	0,00	201,04
Servidumbre de paso			0,00	0,00	0,00
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			0,00	0,00	0,00
0,00 m2 Labor secoano o pastos	2,19	0,00	0,00	0,00	0,00
Totales SUELO...			201,04	0,00	201,04
Total GENERAL....			201,04	0,00	201,04

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: "MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL ENTRE LOS PK 1+000 AL 5+000 DE LA CARRETERA CV-723 DE DENIA A AVESANA (ALICANTE)

Termino Municipal: DENIA

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
8			

SUELO	MA €/m²	IRO €/m²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio			4.789,97	0,00	4.789,97
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			4.789,97	0,00	4.789,97
1.093,60 m2 Labor secoano o pastos	4,38	0,00	4.789,97	0,00	4.789,97
Servidumbre de paso			189,65	0,00	189,65
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			189,65	0,00	189,65
86,60 m2 Labor secoano o pastos	2,19	0,00	189,65	0,00	189,65
Totales SUELO...			4.979,62	0,00	4.979,62
Total GENERAL....			4.979,62	0,00	4.979,62

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: "MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL ENTRE LOS PK 1+000 AL 5+000 DE LA CARRETERA CV-723 DE DENIA A AVESANA (ALICANTE)

Termino Municipal: DENIA

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
9			

SUELO	MA €/m²	IRO €/m²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio			12.364,66	0,00	12.364,66
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			12.364,66	0,00	12.364,66
893,40 m2 Agrios regadío	13,84	0,00	12.364,66	0,00	12.364,66
Servidumbre de paso			98,56	0,00	98,56
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			98,56	0,00	98,56
12,90 m2 Agrios regadío	7,64	0,00	98,56	0,00	98,56
Totales SUELO...			12.463,21	0,00	12.463,21
Total GENERAL....			12.463,21	0,00	12.463,21

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: "MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL ENTRE LOS PK 1+000 AL 5+000 DE LA CARRETERA CV-723 DE DENIA A AVESANA (ALICANTE)

Termino Municipal: DENIA

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
10			

SUELO	MA €/m²	IRO €/m²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio			337,70	0,00	337,70
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			337,70	0,00	337,70
24,40 m2 Agrios regadío	13,84	0,00	337,70	0,00	337,70
Servidumbre de paso			0,00	0,00	0,00
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			0,00	0,00	0,00
0,00 m2 Agrios regadío	7,64	0,00	0,00	0,00	0,00
Totales SUELO...			337,70	0,00	337,70
Total GENERAL....			337,70	0,00	337,70

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: "MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL ENTRE LOS PK 1+000 AL 5+000 DE LA CARRETERA CV-723 DE DENIA A AVESANA (ALICANTE)

Termino Municipal: DENIA

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
11			

SUELO	MA €/m²	IRO €/m²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio			13.136,93	0,00	13.136,93
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			13.136,93	0,00	13.136,93
949,20 m2 Agrios regadío	13,84	0,00	13.136,93	0,00	13.136,93
Servidumbre de paso			0,00	0,00	0,00
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			0,00	0,00	0,00
0,00 m2 Agrios regadío	7,64	0,00	0,00	0,00	0,00
Totales SUELO...			13.136,93	0,00	13.136,93
Total GENERAL....			13.136,93	0,00	13.136,93

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: "MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL ENTRE LOS PK 1+000 AL 5+000 DE LA CARRETERA CV-723 DE DENIA A AVESANA (ALICANTE)

Termino Municipal: DENIA

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
12			

SUELO	MA €/m²	IRO €/m²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio			12.819,99	0,00	12.819,99
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			12.819,99	0,00	12.819,99
926,30 m2 Agrios regadío	13,84	0,00	12.819,99	0,00	12.819,99
Servidumbre de paso			1.934,45	0,00	1.934,45
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			1.934,45	0,00	1.934,45
253,20 m2 Agrios regadío	7,64	0,00	1.934,45	0,00	1.934,45
Totales SUELO...			14.754,44	0,00	14.754,44
Total GENERAL....			14.754,44	0,00	14.754,44

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: "MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL ENTRE LOS PK 1+000 AL 5+000 DE LA CARRETERA CV-723 DE DENIA A AVESANA (ALICANTE)

Termino Municipal: DENIA

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
13			

SUELO	MA €/m ²	IRO €/m ²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio			1.139,03	0,00	1.139,03
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			1.139,03	0,00	1.139,03
82,30 m2 Agrios regadío	13,84	0,00	1.139,03	0,00	1.139,03
Totales SUELO...			1.139,03	0,00	1.139,03
Total GENERAL....			1.139,03	0,00	1.139,03

APÉNDICE Nº 1.- CÉDULAS CATASTRALES



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5047407BD4054N0002XT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: PD BOVETES NORD D 89 Polígono 7 PG 6 PARCELA 10 03700 DENIA [ALICANTE]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2020]:	23.722,14 €
Valor catastral suelo:	23.722,14 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
DENIA URBANA, SA	A03416096	100,00% de propiedad	CR PROVINCIAL BARRANC DEL MO 4 03700 DENIA [ALICANTE]

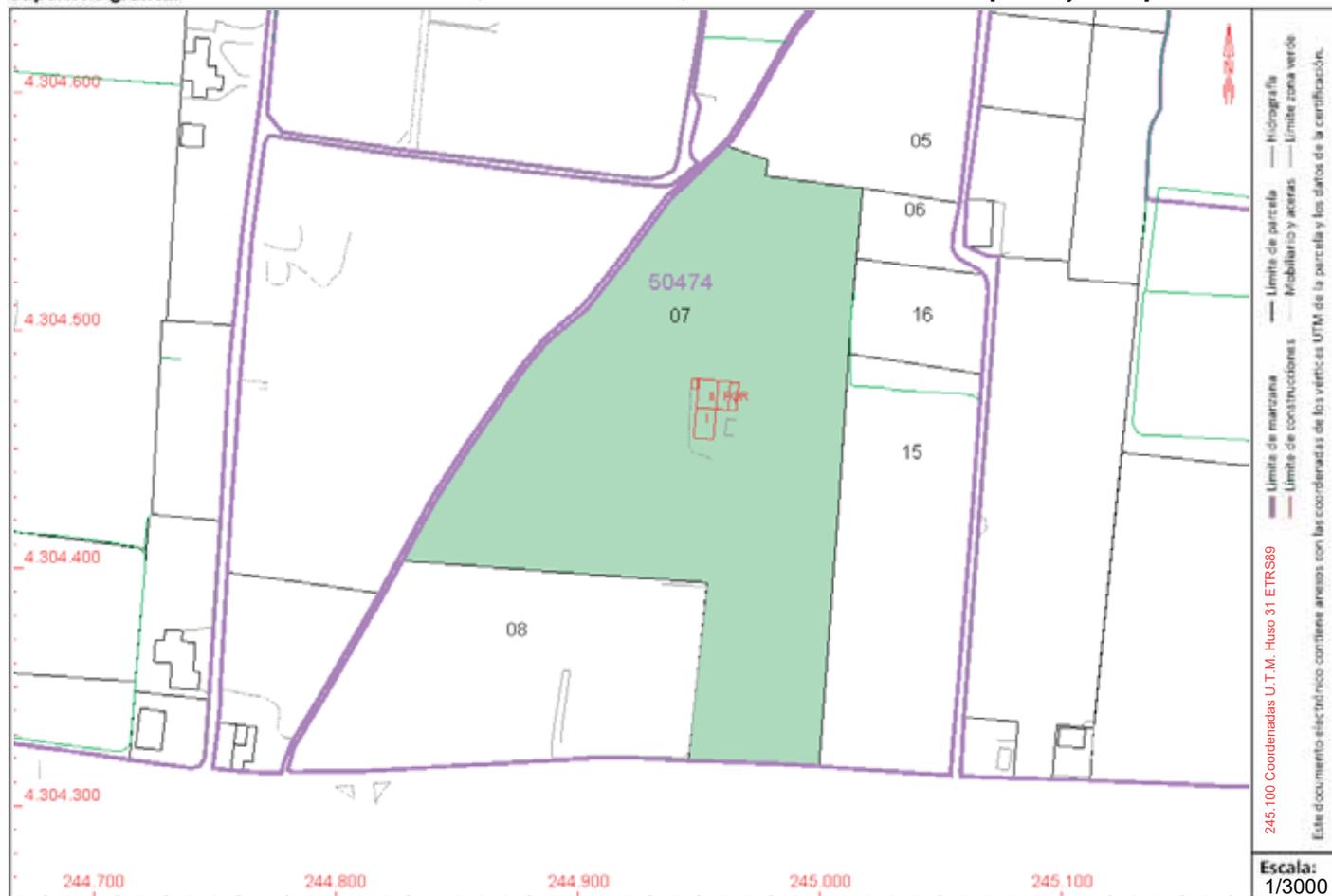
Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
0	CR Labor o labradío regadío	01	26.028				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 26.344 m2

Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Documento firmado con C.S.V. y sello de la Dirección General del Catastro

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

Solicitante: DIPUTACION PROVINCIAL DE ALICANTE.AREA DE INFRAESTRUCTURAS

Finalidad: consulta

Fecha de emisión: 04/02/2020



RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 5047405BD4054N0001ER

Localización: PD BOVETES NORD D 98 Polígono 7 PG 5 PARCELA 12 DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
PASTOR FELIU FRANCISCA		CL DOCTOR J.BAUTISTA PALOMO 11 BI:2 Es:2 PI:01 Pt:F 12004 CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]



Referencia catastral: 5047415BD4054N0001BR

Localización: PD BOVETES NORD D 86[A] Polígono 5 DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
VILLO TORTOSA AMELIA		CL PINTOR VICTORIA 1 PI:03 Pt:13 03700 DENIA [ALICANTE]



Referencia catastral: 5047408BD4054N0001UR

Localización: PD BOVETES NORD D 99 Polígono 5 PG 6 PARCELA 9 DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
DENIA URBANA, SA	A03416096	CR PROVINCIAL BARRANC DEL MO 4 03700 DENIA [ALICANTE]



Referencia catastral: 5047416BD4054N0001YR

Localización: PD BOVETES NORD D 86[B] Polígono 5 DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
RONDA CACERES ANTONIO		CL CADIRETA PASTOR 8 03700 DENIA [ALICANTE]



Referencia catastral: 5047406BD4054N0001SR

Localización: PD BOVETES NORD D 86 Polígono 5 PG 6 PARCELA 11 DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
GINER REUS ANA MARIA		PD BOBETES NORD 86 03700 DENIA [ALICANTE]



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 03063A028000170000SL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 28 Parcela 17 BOVETES. DENIA [ALICANTE]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2020]:	27.982,00 €
Valor catastral suelo:	27.982,00 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
CARRIO MONCHO MANUEL VICENTE		100,00% de propiedad	CL BOVETES SUR 20 03700 DENIA [ALICANTE]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
a	NR Agrios regadío	02	27.215	b	I- Improductivo	00	350
c	I- Improductivo	00	46	d	E- Pastos	00	1.571

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 29.182 m²



Documento firmado con C.S.V. y sello de la Dirección General del Catastro CSV:

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

Solicitante: DIPUTACION PROVINCIAL DE ALICANTE.AREA DE INFRAESTRUCTURAS

Finalidad: consulta

Fecha de emisión: 04/02/2020



RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 03063A028000180000ST

Localización: Polígono 28 Parcela 18
BOVETES. DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CARRIO MONCHO MANUEL VICENTE		CL BOVETES SUR 20 03700 DENIA [ALICANTE]



Referencia catastral: 03063A028000190000SF

Localización: Polígono 28 Parcela 19
BOVETES. DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
PUIG VICENT JOSE		CL PINTOR VICTORIA 1 03700 DENIA [ALICANTE]



Referencia catastral: 0001016BD4050N0001IT

Localización: PD BOVETES SUD LES 20
DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CARRIO MONCHO MANUEL VICENTE		CL BOVETES SUR 20 03700 DENIA [ALICANTE]



Referencia catastral: 03063A028090010000SH

Localización: Polígono 28 Parcela 9001
BOVETES. DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
GENERALITAT VALENCIANA	S4611001A	CL CABALLEROS 2 46001 VALENCIA [VALENCIA]



Referencia catastral: 03063A028090080000SP

Localización: Polígono 28 Parcela 9008
BOVETES. DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	Q2801660H	CL HIEDRA 9 ESTACION DE CHAMARTIN EDI 28036 MADRID [MADRID]

Documento firmado con C.S.V. y sello de la Dirección General del Catastro
CSV:



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5047408BD4054N0001UR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: PD BOVETES NORD D 99 Suelo Polígono 5 PG 6 PARCELA 9 03700 DENIA [ALICANTE]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2020]: 457,16 €
Valor catastral suelo: 457,16 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

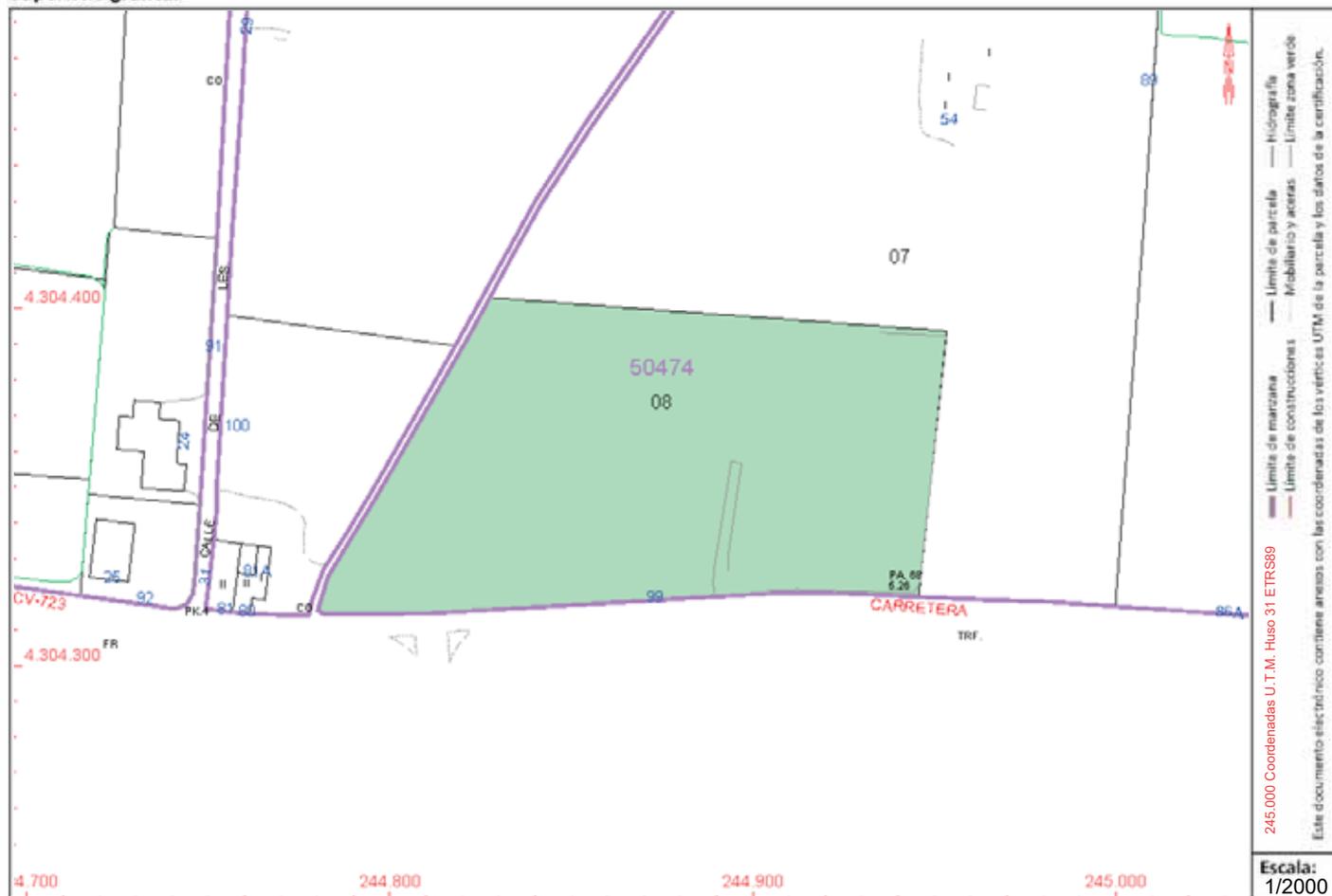
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
DENIA URBANA, SA	A03416096	100,00% de propiedad	CR PROVINCIAL BARRANC DEL MO 4 03700 DENIA [ALICANTE]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
0	C- Labor o labradío seco	01	12.042				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 12.042 m²



Documento firmado con C.S.V. y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: 0

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

Solicitante: DIPUTACION PROVINCIAL DE ALICANTE.AREA DE INFRAESTRUCTURAS

Finalidad: consulta

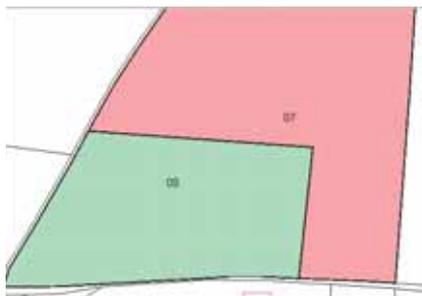
Fecha de emisión: 04/02/2020



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5047408BD4054N0001UR

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 5047407BD4054N0001ZR

Localización: PD BOVETES NORD D 89 Polígono 7 PG 6 PARCELA 10 DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
DENIA URBANA, SA	A03416096	CR PROVINCIAL BARRANC DEL MO 4 03700 DENIA [ALICANTE]



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 03063A028000160000SP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 28 Parcela 16 BOVETES. DENIA [ALICANTE]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2020]:	4.106,20 €
Valor catastral suelo:	4.106,20 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
CARRIO MONCHO MANUEL VICENTE		50,00% de propiedad	CL BOVETES SUR 20 03700 DENIA [ALICANTE]
BOLUFER GARCIA MARIA		50,00% de propiedad	CL BOVETES SUR 20 03700 DENIA [ALICANTE]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	02	3.995				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 3.995 m²



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

Solicitante: DIPUTACION PROVINCIAL DE ALICANTE.AREA DE INFRAESTRUCTURAS

Finalidad: consulta

Fecha de emisión: 04/02/2020

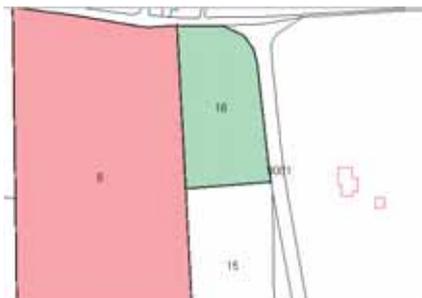
Documento firmado con C.S.V. y sello de la Dirección General del Catastro
CSV:



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 03063A028000160000SP

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 03063A028000060000SH

Localización: Polígono 28 Parcela 6
BOVETES. DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ALFONSO PALOP MARIA TERESA		PD MADRIGUERAS 27 03700 DENIA [ALICANTE]



Referencia catastral: 03063A028000150000SQ

Localización: Polígono 28 Parcela 15
BOVETES. DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
EN INVESTIGACION, ARTICULO 47 DE LA LEY 33/2003		CL REYES CATOLICOS 39 03003 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]



Referencia catastral: 03063A028090010000SH

Localización: Polígono 28 Parcela 9001
BOVETES. DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
GENERALITAT VALENCIANA	S4611001A	CL CABALLEROS 2 46001 VALENCIA [VALENCIA]

Documento firmado con C.S.V. y sello de la Dirección General del Catastro
CSV:



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 03063A028000060000SH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 28 Parcela 6 BOVETES. DENIA [ALICANTE]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2020]:	17.493,25 €
Valor catastral suelo:	17.493,25 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
ALFONSO PALOP MARIA TERESA		100,00% de propiedad	PD MADRIGUERAS 27 03700 DENIA [ALICANTE]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	02	17.019				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 17.019 m2



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

Solicitante: DIPUTACION PROVINCIAL DE ALICANTE.AREA DE INFRAESTRUCTURAS

Finalidad: consulta

Fecha de emisión: 04/02/2020

Documento firmado con C.S.V. y sello de la Dirección General del Catastro
CSV:



RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 03063A028000040000SZ

Localización: Polígono 28 Parcela 4
BOVETES. DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ORDU A SAVALL JUAN		CL MAJOR 61 03700 DENIA [ALICANTE]



Referencia catastral: 03063A028000050000SU

Localización: Polígono 28 Parcela 5
BOVETES. DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ORDUÑA SAVALL JUAN		CT PDA ALQUERIAS 61 8-A 03700 DENIA [ALICANTE]



Referencia catastral: 03063A028000160000SP

Localización: Polígono 28 Parcela 16
BOVETES. DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CARRIO MONCHO MANUEL VICENTE		CL BOVETES SUR 20 03700 DENIA [ALICANTE]



Referencia catastral: 03063A028000150000SQ

Localización: Polígono 28 Parcela 15
BOVETES. DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
EN INVESTIGACION, ARTICULO 47 DE LA LEY 33/2003		CL REYES CATOLICOS 39 03003 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]



Referencia catastral: 03063A028090080000SP

Localización: Polígono 28 Parcela 9008
BOVETES. DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	Q2801660H	CL HIEDRA 9 ESTACION DE CHAMARTIN EDI 28036 MADRID [MADRID]



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4447613BD4044N0001AM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: PD PALMARS NORD B 92 Suelo Polígono 7 PG 5 PARCELA 162 03700 DENIA [ALICANTE]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2020]:	5,93 €
Valor catastral suelo:	5,93 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
SENDRA GALAN JOSE VICENTE		50,00% de propiedad	AV MONTGO 17 PI:04 Pt:11 03700 DENIA [ALICANTE]
SENDRA GALAN JAIME		50,00% de propiedad	CL MARQUES DE CAMPO 37 03700 DENIA [ALICANTE]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
0	E- Erial a Pastos	01	725				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 725 m²



Documento firmado con C.S.V. y sello de la Dirección General del Catastro
CSV:

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

Solicitante: DIPUTACION PROVINCIAL DE ALICANTE.AREA DE INFRAESTRUCTURAS

Finalidad: consulta

Fecha de emisión: 04/02/2020



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4447613BD4044N0001AM

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 4447611BD4044N0001HM

Localización: PD PALMARS NORD B 91 Polígono 5 PG 5 PARCELA 161 DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
MORERA SERRANO ANGELES		PD TORRECARRALS 90 DENIA 03700 DENIA [ALICANTE]

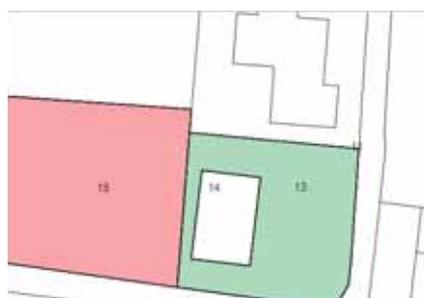


Referencia catastral: 4447614BD4044N0001BM

Localización: PD PALMARS NORD B 25 DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
SENDRA GALAN JOSE VICENTE		AV MONTGO 17 PI:04 Pt:11 03700 DENIA [ALICANTE]



Referencia catastral: 4447615BD4044N0001YM

Localización: PD PALMARS NORD B 93 Polígono 5 PG 5 PARCELA 163 DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
SENDRA GALAN JOSE VICENTE		AV MONTGO 17 PI:04 Pt:11 03700 DENIA [ALICANTE]

Documento firmado con C.S.V. y sello de la Dirección General del Catastro CSV:



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4447615BD4044N0001YM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: PD PALMARS NORD B 93 Suelo Polígono 5 PG 5 PARCELA 163 03700 DENIA [ALICANTE]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2020]:	138,20 €
Valor catastral suelo:	138,20 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
SENDRA GALAN JOSE VICENTE		50,00% de propiedad	AV MONTGO 17 PI:04 Pt:11 03700 DENIA [ALICANTE]
SENDRA GALAN JAIME		50,00% de propiedad	CL MARQUES DE CAMPO 37 03700 DENIA [ALICANTE]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
0	C- Labor o labradío seco	01	3.643				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 3.643 m²



Documento firmado con C.S.V. y sello de la Dirección General del Catastro CSV:

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

Solicitante: DIPUTACION PROVINCIAL DE ALICANTE.AREA DE INFRAESTRUCTURAS

Finalidad: consulta

Fecha de emisión: 04/02/2020



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4447615BD4044N0001YM

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 4447613BD4044N0001AM

Localización: PD PALMARS NORD B 92 Polígono 7 PG 5 PARCELA 162 DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
SENDRA GALAN JOSE VICENTE		AV MONTGO 17 PI:04 Pt:11 03700 DENIA [ALICANTE]

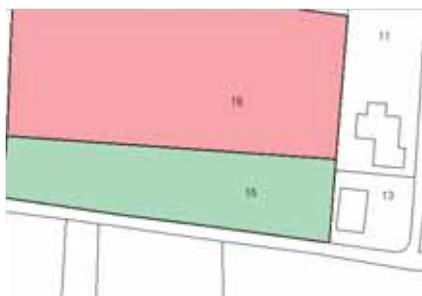


Referencia catastral: 4447611BD4044N0001HM

Localización: PD PALMARS NORD B 91 Polígono 5 PG 5 PARCELA 161 DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
MORERA SERRANO ANGELES		PD TORRECARRALS 90 DENIA 03700 DENIA [ALICANTE]



Referencia catastral: 4447616BD4044N0001GM

Localización: PD PALMARS NORD B 94 Polígono 5 PG 5 PARCELA 64 DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
SENDRA GALAN JOSE VICENTE		AV MONTGO 17 PI:04 Pt:11 03700 DENIA [ALICANTE]

Documento firmado con C.S.V. v sello de la Dirección General del Catastro
CSV:



Gobierno de España

Ministerio de Hacienda

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4447623BD4044N0001TM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: PD PALMARS NORD B 100 Suelo Polígono 5 PG 5 PARCELA 178 03700 DENIA [ALICANTE]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2020]:	179,08 €
Valor catastral suelo:	179,08 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad

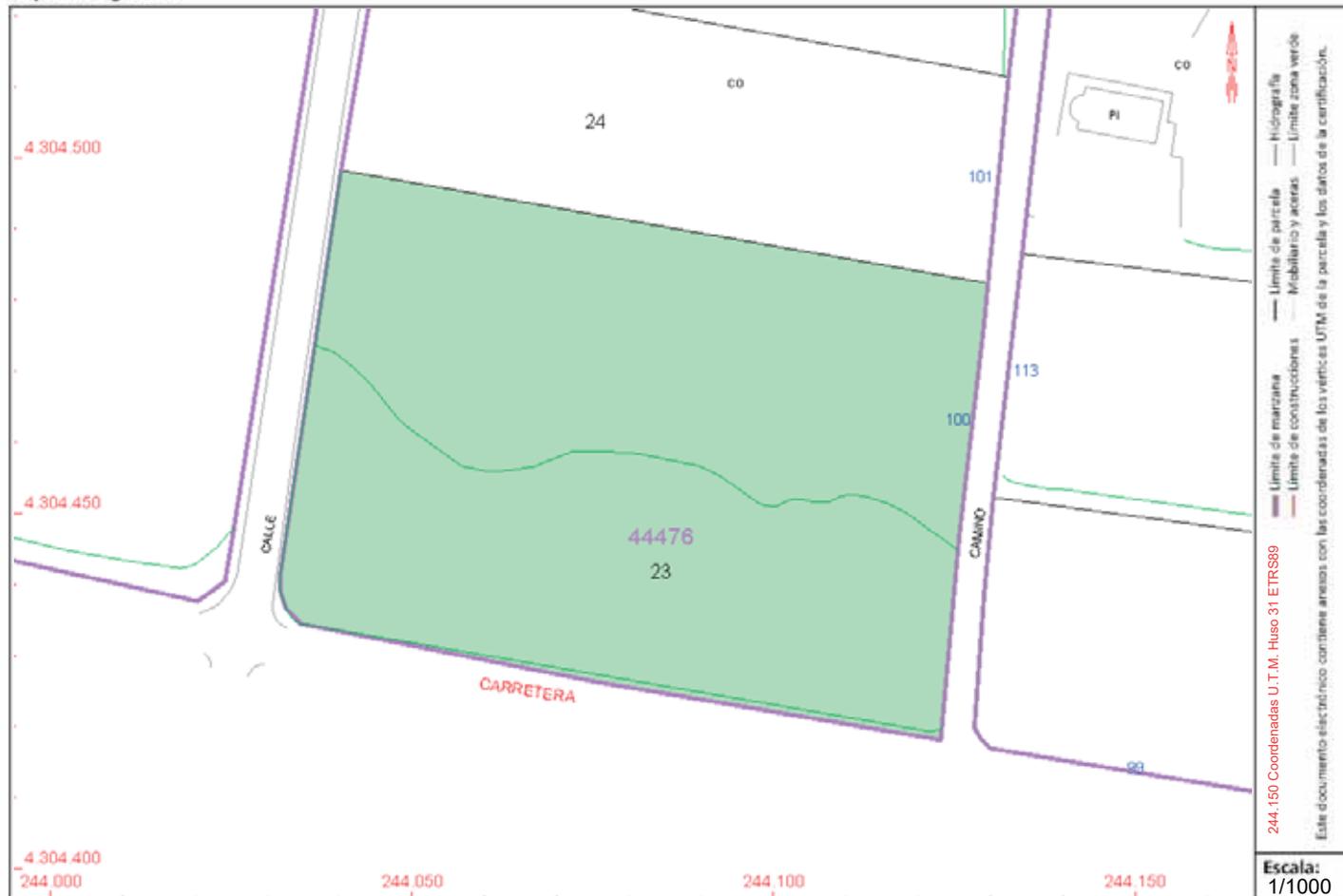
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
SALA FEMENIA JOSEFA SALVADORA		100,00% de propiedad	CL 10 1 PARTIDA XIRONETS 03779 ELS POBLETS [ALICANTE]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
0	C- Labor o labradío seco	03	5.899				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 5.899 m²



Documento firmado con C.S.V. y sello de la Dirección General del Catastro CSV:

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

Solicitante: DIPUTACION PROVINCIAL DE ALICANTE.AREA DE INFRAESTRUCTURAS

Finalidad: consulta

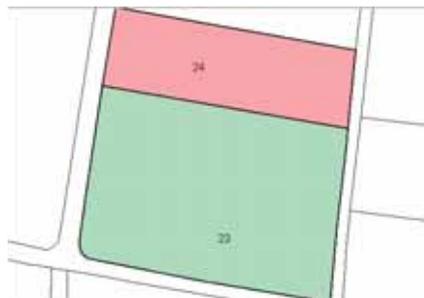
Fecha de emisión: 04/02/2020



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4447623BD4044N0001TM

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 4447624BD4044N0001FM

Localización: PD PALMARS NORD B 101 Polígono 5 PG 5 PARCELA 177 DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
TOMAS BAÑO JOSE		CL TOSALET 33 03700 DENIA [ALICANTE]



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 03063A025000300000SF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 25 Parcela 30 PALMAR. 03779 DENIA [ALICANTE]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2020]:	4.784,62 €
Valor catastral suelo:	4.784,62 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
GILBERT LOPEZ SALVADORA		50,00% de propiedad	PD PALMARS NORD 30 03700 DENIA [ALICANTE]
KOCKAR DIOVIC GIOVANNI [HEREDEROS DE]		50,00% de propiedad	CL MARINAS C/LLAC CONSTANÑA 8 03700 DENIA [ALICANTE]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
a	NR Agrios regadío	02	4.655	b	I- Improductivo	00	26
c	I- Improductivo	00	143	d	I- Improductivo	00	431
e	I- Improductivo	00	60				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 5.599 m²

Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Documento firmado con C.S.V. y sello de la Dirección General del Catastro
CSV:

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

Solicitante: DIPUTACION PROVINCIAL DE ALICANTE.AREA DE INFRAESTRUCTURAS

Finalidad: consulta

Fecha de emisión: 04/02/2020



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 03063A025000300000SF

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

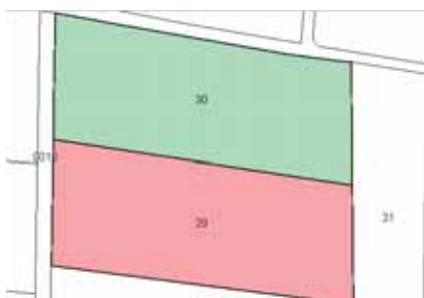


Referencia catastral: 03063A025000310000SM

Localización: Polígono 25 Parcela 31
PALMAR. DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CABRERA SIREROL ROSA MARIA		CL SAN CRISTOBAL 12 VERGER 03770 EL VERGER [ALICANTE]



Referencia catastral: 03063A025000290000SO

Localización: Polígono 25 Parcela 29
PALMAR. DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
SALORT GARCIA PEDRO		CL EN EL MUNICIPIO 03700 DENIA [ALICANTE]



Referencia catastral: 03063A025090100000SW

Localización: Polígono 25 Parcela 9010
PALMAR. DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
GENERALITAT VALENCIANA	S4611001A	CL CABALLEROS 2 46001 VALENCIA [VALENCIA]

Documento firmado con C.S.V. y sello de la Dirección General del Catastro
0
CSV:



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 03063A025000290000SO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 25 Parcela 29 PALMAR. DENIA [ALICANTE]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2020]:	5.790,89 €
Valor catastral suelo:	5.790,89 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
SALORT GARCIA PEDRO		100,00% de propiedad	CL EN EL MUNICIPIO 03700 DENIA [ALICANTE]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	02	5.634				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 5.634 m²



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

Solicitante: DIPUTACION PROVINCIAL DE ALICANTE.AREA DE INFRAESTRUCTURAS

Finalidad: consulta

Fecha de emisión: 04/02/2020

Documento firmado con C.S.V. y sello de la Dirección General del Catastro CSV:



RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 03063A025000280000SM

Localización: Polígono 25 Parcela 28
PALMAR. DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
SALA MORERA RAFAEL		CL EN EL MUNICIPIO 03700 DENIA [ALICANTE]



Referencia catastral: 03063A025000310000SM

Localización: Polígono 25 Parcela 31
PALMAR. DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CABRERA SIREROL ROSA MARIA		CL SAN CRISTOBAL 12 VERGER 03770 EL VERGER [ALICANTE]



Referencia catastral: 03063A025000300000SF

Localización: PD PALMARS NORD B 30 Polígono 25 Parcela 30
PALMAR. DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
GILABERT LOPEZ SALVADORA		PD PALMARS NORD 30 03700 DENIA [ALICANTE]



Referencia catastral: 03063A025090100000SW

Localización: Polígono 25 Parcela 9010
PALMAR. DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
GENERALITAT VALENCIANA	S4611001A	CL CABALLEROS 2 46001 VALENCIA [VALENCIA]

Documento firmado con C.S.V. y sello de la Dirección General del Catastro
CSV:



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 03063A025000220000SG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 25 Parcela 22 PALMAR. DENIA [ALICANTE]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2020]:	11.834,78 €
Valor catastral suelo:	11.834,78 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
DOMENECH POSTA PEDRO		100,00% de propiedad	CL EN EL MUNICIPIO 03700 DENIA [ALICANTE]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	02	11.514				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 11.514 m2



Documento firmado con C.S.V. y sello de la Dirección General del Catastro CSV:

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

Solicitante: DIPUTACION PROVINCIAL DE ALICANTE.AREA DE INFRAESTRUCTURAS

Finalidad: consulta

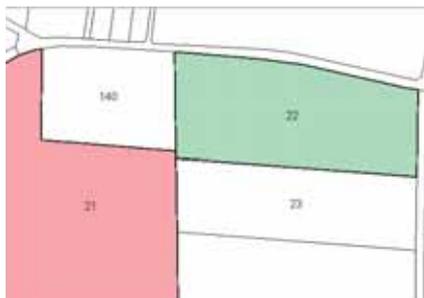
Fecha de emisión: 04/02/2020



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 03063A025000220000SG

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 03063A025000210000SY

Localización: Polígono 25 Parcela 21
PALMAR. DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
LLORENS JOVER MARIA FRANCISCA		PD PALMAR SUD A 30 03700 DENIA [ALICANTE]

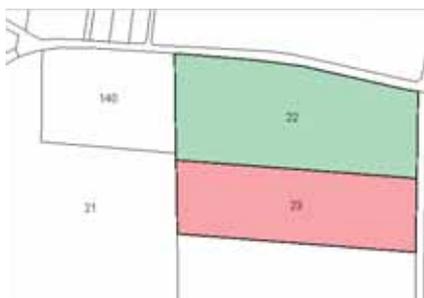


Referencia catastral: 03063A025001400000SS

Localización: Polígono 25 Parcela 140
PALMAR. DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
EN INVESTIGACION, ARTICULO 47 DE LA LEY 33/2003		CL REYES CATOLICOS 39 03003 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]



Referencia catastral: 03063A025000230000SQ

Localización: Polígono 25 Parcela 23
PALMAR. DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
PEREZ MARTI MIGUEL		CL MAESTRO SERRANO 1 PI:03 Pt:9 03770 EL VERGER [ALICANTE]



Referencia catastral: 03063A025090100000SW

Localización: Polígono 25 Parcela 9010
PALMAR. DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
GENERALITAT VALENCIANA	S4611001A	CL CABALLEROS 2 46001 VALENCIA [VALENCIA]

Documento firmado con C.S.V. y sello de la Dirección General del Catastro
CSV:



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3949621BD4034N0001DL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: PD PALMARS NORD C 150 Suelo Polígono 5 PG 5 PARCELA 179 03700 DENIA [ALICANTE]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2020]:	61.493,27 €
Valor catastral suelo:	61.493,27 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
GESVALMINA SL	B96858436	100,00% de propiedad	CL COLON 18 Pt:06 Pt:B 46004 VALENCIA [VALENCIA]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
0	NR NARANJO	01	42.169				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 42.169 m2



Documento firmado con C.S.V. y sello de la Dirección General del Catastro
CSV:

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

Solicitante: DIPUTACION PROVINCIAL DE ALICANTE.AREA DE INFRAESTRUCTURAS

Finalidad: expropiación

Fecha de emisión: 19/02/2020



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3949621BD4034N0001DL

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 3949620BD4034N0001RL

Localización: PD PALMARS NORD C 149 Polígono 5 PG 5 PARCELA 175 DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
GIMENEZ AGUILAR GABRIEL ANTONIO		CL TRAMONTANA 18 03189 ORIHUELA [ALICANTE]



Referencia catastral: 3949619BD4034N0001XL

Localización: PD PALMARS NORD C 148 Polígono 5 Parcela 84 PG 5 PARCELA 84 PALMAR. DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
RIBES LLULL LORENZO		CL SAN JOSE 1 Pl:01 03779 ELS POBLETS [ALICANTE]



Referencia catastral: 3949643BD4034N0001LL

Localización: PD PALMARS NORD C 166 Polígono 5 PG 5 PARCELA 83 DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
MONCHO MARCO ANTONIA		PD PALMARS NORD C 166 03700 DENIA [ALICANTE]

Documento firmado con C.S.V. y sello de la Dirección General del Catastro
CSV:



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4447624BD4044N0001FM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: PD PALMARS NORD B 101 Suelo Polígono 5 PG 5 PARCELA 177 03700 DENIA [ALICANTE]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2020]:	3.823,45 €
Valor catastral suelo:	3.823,45 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
TOMAS BAÑO JOSE		100,00% de usufructo	CL TOSALET 33 03700 DENIA [ALICANTE]
TOMAS SALA JOSE		50,00% de nuda prop.	AV REPUBLICA ARGENTINA 57 46702 GANDIA [VALENCIA]
TOMAS SALA SILVERIO		50,00% de nuda prop.	CL LA PLANA 18 LA XARA 03709 DENIA [ALICANTE]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
0	NR NARANJO	01	2.622				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 2.622 m²



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

Solicitante: DIPUTACION PROVINCIAL DE ALICANTE.AREA DE INFRAESTRUCTURAS

Finalidad: consulta

Fecha de emisión: 04/02/2020

Documento firmado con C.S.V. y sello de la Dirección General del Catastro CSV:



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4447624BD4044N0001FM

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 4447623BD4044N0001TM

Localización: PD PALMARS NORD B 100 Polígono 5 PG 5 PARCELA 178 DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
SALA FEMENIA JOSEFA SALVADORA		CL 10 1 PARTIDA XIRONETS 03779 ELS POBLETS [ALICANTE]



Referencia catastral: 4447625BD4044N0001MM

Localización: PD PALMARS NORD B 102 Polígono 5 PG 5 PARCELA 176 DENIA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
SALA PERETO JOSE		CL COLON 53 Pl:04 Pt:7 03700 DENIA [ALICANTE]