



EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL  
AREA DE SERVICIOS Y INFRAESTRUCTURAS  
**Departamento de Carreteras**

## EXPROPIACION FORZOSA

PROYECTO ..... : **"AMPLIACIÓN Y MEJORA DE TRAZADO DE LA CARRETERA CV-782, EN EL TRAMO ENTRE LOS PPKK 0+600 AL 1+052"**

TRAMITE ..... : **PROYECTO DE EXPROPIACIÓN**  
[A LOS EFECTOS DE CONCRETAR LA RELACION DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS Y PRACTICAR LA RETENCION DE LA PARTIDA PRESUPUESTARIA DE EXPROPIACIONES]

FINCAS AFECTADAS **RELLEU**

FECHA DE REDACCION ..... : DICIEMBRE DE 2012

IMPORTE DE EXPROPIACIÓN **.-€**

INDICE

1.- INTRODUCCIÓN .....	3
2. SITUACIÓN DE LAS FINCAS AFECTADAS POR LA EXPROPIACIÓN.....	3
3. IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS Y TIPIFICACION DEL ENTORNO .....	3
3.1. Identificación catastral .....	3
3.2. Identificación registral .....	4
3.3. Caracterización del entorno .....	4
3.3.1. Caracterización agronómica.....	4
3.3.2. Clasificación Urbanística .....	4
3.3.3.- Características Socio-económicas.....	4
4. AFECCIONES A SUELO, VUELO Y EDIFICACIONES.....	4
4.1. Afecciones generales .....	4
4.2. Afecciones particulares a las fincas afectadas .....	5
5. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN.....	6
5.1. Momento de la tasación .....	7
5.2. Criterios de valoración del suelo .....	7
5.3. Criterios de valoración de construcciones e instalaciones .....	13
5.4. Indemnizaciones por la rápida ocupación .....	13
5.5. Premio de afección .....	13
6. JUSTIFICACIÓN DEL CUADRO DE PRECIOS DEL SUELO, VUELO Y EDIFICACIONES .....	14
6.1. Consideraciones generales .....	14
6.2. Capitalización de Rentas derivadas de la explotación .....	14
6.2.1. La tasa de capitalización .....	15
6.2.2. Capitalización de rentas .....	15
6.2.3. Corrección al alza .....	19
6.2.4. Valor corregido .....	21
6.3. Indemnizaciones de los perjuicios por la rápida ocupación .....	23
6.4. Indemnización por depreciación de resto de finca.....	23
6.5. Valoración de las construcciones e instalaciones .....	23
7.- RESUMEN DE PRESUPUESTO.....	24

---

## 1.- INTRODUCCIÓN

El proyecto básico de "Ampliación y mejora de trazado de la carretera CV-782, del pk 0+600 al pk 1+052. Relleu (Alicante)" tiene como objeto adecuar a la normativa actual el trazado y el ancho de la plataforma y dentro del tramo considerado existe unas curvas de radio muy estrecho.

Según el art. 22 de la vigente Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana de 27 de marzo de 1991 (B.O.E. de 29 abril, D.O.G.V. de 5 abril) su aprobación por el Pleno Provincial conlleva implícitas la declaración de la utilidad pública y de la necesidad de ocupación de la actuación, que son requisitos imprescindibles para iniciar el expediente expropiatorio. Por ello, debe incluirse una relación de interesados, bienes y derechos afectados y un presupuesto de expropiaciones que permita practicar las partidas presupuestarias correspondientes.

El presente documento tienen como objeto identificar las fincas afectadas y sus titulares, a continuación delimitar y medir las ocupaciones causadas por las obras a ejecutar y, finalmente, evaluar las indemnizaciones compensatorias que servirán de base a las piezas separadas de justiprecio. Para ello, se ha estructurado de la forma siguiente: En primer lugar, se describe el entorno desde el punto de vista de los parámetros de los que depende la valoración según la legislación vigente y se definirán sobre los planos parcelarios las afecciones causadas por las obras, caracterizando las mismas de acuerdo a la tipificación anteriormente realizada; a continuación se recopila la normativa aplicable de cada uno de los capítulos de la valoración a realizar y se redacta un cuadro de precios de suelo, vuelo e indemnizaciones; finalmente, se calcularán las tasaciones de cada una de las fincas afectadas y el resumen de los justiprecios que servirá para justificar la retención de crédito a practicar.

## 2. SITUACIÓN DE LAS FINCAS AFECTADAS POR LA EXPROPIACIÓN

Las fincas afectadas se encuentran ubicadas adyacentes a la carretera CV-782, y pertenecen al término municipal de **Relleu**, dentro de la provincia de Alicante, en la Comunidad Autónoma de Valencia. Se acompaña el **Plano nº 1.- Situación a escala 1/50.000** en el que se representa la zona de la actuación.

## 3. IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS Y TIPIFICACION DEL ENTORNO

### 3.1. Identificación catastral

Datos de identificación y superficie con anterioridad a la segregación por expropiación.

FINCA	REF.CAT		SUPERFICIE TOTAL CATASTRAL (m <sup>2</sup> )	CULTIVO INTENSIDAD
	POLIGONO	PARCELA		
Término Municipal de Relleu				
1	11	132	3.357	Patos/Agrios regadío
2	11	133	1.064	Frutales regadío
3	3	253	1.306	Improductivo/Olivos secano
4	3	182	1.549	Agrios regadío
5	3	254	21.875	Matorral
6	3	252	38.929	Matorral/Almendros secano
7	3	183	22.753	Matorral/Almendros regadío/Agrios regadío
8	3	246	3.070	Matorral

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

### 3.2. Identificación registral

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

### 3.3. Caracterización del entorno

#### 3.3.1. Caracterización agronómica

En cuanto a los usos o aprovechamientos se pueden diferenciar dos tipos: el primero, el aprovechamiento de frutales y agrios en las fincas de regadío que lindan con el río Amadorio; el segundo, monte bajo o matorral en suelo forestal.

**Regadío:** Pequeños huertos de frutales, agrios y olivos en las parcelas lindantes con el río Amadorio.

**Matorral y monte pinar:** Debido a la aridez de la zona y al sustrato rocoso, el aprovechamiento se reduce a plantas de porte bajo, destacando el esparto, hoy en día sin ningún tipo de aprovechamiento.

#### 3.3.2. Clasificación Urbanística

La totalidad de los terrenos cuya ocupación es necesaria para la ejecución de las obras están catalogados como **SUELO NO URBANIZABLE/RUSTICO**, según las clasificaciones establecidas por los diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes en cada uno de los municipios afectados.

COMUNIDAD AUTONOMA	TERMINO MUNICIPAL	PLANEAMIENTO VIGENTE	CLASE DE SUELO	CALIFICACION
VALENCIA	Relleu	Normas Subsidiarias de Planeamiento	SNU/RUSTICO	

#### 3.3.3.- Características Socio-económicas

Se puede decir que en el entorno atravesado por la CV-782 no hay mercado REAL de fincas rústicas.

## 4. AFECCIONES A SUELO, VUELO Y EDIFICACIONES

### 4.1. Afecciones generales

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.

Se indemniza por rápida cocupación las cosechas pendientes de recolectar, los gastos de cultivo realizados hasta la fecha de la ocupación, traslados de enseres, etc.

Se indemnizan los perjuicios por expropiación parcial siempre que haya 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.

#### **4.2. Afecciones particulares a las fincas afectadas**

Las afecciones a cada una de las fincas afectadas se cuantifican y definen a escala 1:500 en los planos parcelarios confeccionados sobre la cartografía del proyecto, en los que se representa la planta de construcción, la franja de dominio público de la carretera existente, los linderos catastrales de las parcelas afectadas y la línea de expropiación del proyecto.

Las afecciones realizadas se consideran poco significativas desde el punto de vista de su incidencia superficial y 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.

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

---

**RELACIÓN DE INTERESADOS, BIENES Y DERECHOS AFECTADOS**

FINCA	REF.CAT		TITULAR DOMICILIO/RAZON SOCIAL	SITUACIÓN BÁSICA/CLASIFICACION URBANISTICA	APROVECHAMIENTO	SUPERFICIE A EXPROPIAR (m <sup>2</sup> )
	POLIGONO	PARCELA				
Término Municipal de Relleu						
1	11	132	Ramona-Teresa Pérez Escoda C/ El Sol, 11 03578 Relleu (Alicante)	Rural/S:N.U.	Agrios Regadío	278,58
2	11	133	Ramona-Teresa Pérez Escoda C/ El Sol, 11 03578 Relleu (Alicante)	Rural/S:N.U.	Frutales regadío	50,13
3	3	253	Miguel-Ángel Planell Egusquiaguirre Urb. Nucía Park 127 03530 La Nucía (Alicante)	Rural/S:N.U.	Improductivo (acceso pavimentado)	63,72
4	3	182	Carla Rogén Escoda Urb. El Planet, 7 duplicado 1º Bajo 03500 Benidorm (Alicante)	Rural/S:N.U.	Agrios regadío-02	26,32
5	3	254	Ángeles Climent Climent C/ Los Mártires, 26 03578 Relleu (Alicante)	Rural/S:N.U.	Matorral	63,72
6	3	252	Francisco Llorens Font C/ Carles Llorca i Baus, 1 esc 2-4º pta 2 03570 Villajoyosa (Alicante)	Rural/S:N.U.	Matorral/Almendros secano	1.816,31
7	3	183	Hros. De Isidro Cantó Pérez C/ Torremanzanas, 9 – 6º C 03500 Benidorm (Alicante)	Rural/S:N.U.	Matorral/ Almendros regadío	694,27
8	3	246	María Isabel Cantó Ortuño Miguel Botella Canto C/ Murtal Coblancia, 40 4, es B, planta 27 pta 2 03500 Benidorm (Alicante)	Rural/S:N.U.	Matorral	117,26

**5. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN**

Está plenamente en vigor el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en lo sucesivo, TRLS), y de conformidad con lo estipulado en su artículo 20.1 letra b), 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.

## 5.1. Momento de la tasación

La Disposición Transitoria Tercera del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008, determina:

*“1. Las reglas de valoración contenidas en esta Ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de su entrada en vigor”.*

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 21.2. Las valoraciones se entienden referidas:*

*“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”.*

Es obvio que no se ha iniciado el procedimiento expropiatorio y por ello el momento de referencia de la valoración no se puede conocer. Por ello, la valoración es meramente estimativa y deberá regularizarse cuando se conozca la fecha del inicio de la fase de justiprecio.

## 5.2. Criterios de valoración del suelo

La valoración deberá enmarcarse en el **Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de 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 12.2, 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 22.2, 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 23.1 de Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo que, cuando el suelo sea rural:

*“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”.*

**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 23, se utilizará como tipo de capitalización la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento de la deuda pública del Estado en mercados secundarios a tres años.*

*2. En la Ley de Presupuestos Generales del Estado se podrá modificar el tipo de capitalización establecido en el apartado anterior y fijar valores mínimos según tipos de cultivos y aprovechamientos de la tierra, cuando la evolución observada en los precios del suelo o en los tipos de interés arriesgue alejar de forma significativa el resultado de las valoraciones respecto de los precios de mercado del suelo rural sin consideración de expectativas urbanísticas.*

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**. Si bien por la fecha de su aprobación solamente debería aplicarse para las valoraciones referidas a fechas posteriores, se considera adecuada su utilización ya que proporciona un desarrollo metodológico que ya se anunciaba en el Texto Refundido.

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

$$R = I - C$$

Donde:

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

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

$$R = C_A + DM$$

Donde:

- *R* = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.
-

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

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

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

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

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

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

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

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

Donde:

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

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

$$V = R/r$$

Donde:

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

#### **Artículo 12. Tipos de capitalización.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Donde:

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

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

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

$$V_f = V \cdot F_l$$

Donde:

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

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

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

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

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

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

Donde:

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

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

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

Donde:

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

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

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

Donde:

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

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

---

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

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

### **5.3. Criterios de valoración de construcciones e instalaciones**

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

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

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

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

### **5.4. 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.

### **5.5. Premio de afección**

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

---

## 6. JUSTIFICACIÓN DEL CUADRO DE PRECIOS DEL SUELO, VUELO Y EDIFICACIONES

### 6.1. Consideraciones generales

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**, en marco de plantación a 6 x 6 m. Por tanto, se considera el valor del suelo de regadío por la aptitud de la zona para las plantaciones de agríos, 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.

Para deducir un valor del aprovechamiento forestal a partir del valor calculado se considera por un lado el descuento de los costes que serían necesarios para la transformación y por otro lado, a fin de abstraernos de la limitación legal que supone la protección de los valores naturales determinada por el planeamiento, se propone la aplicación de un coeficiente que corrija el valor respecto de la imposibilidad legal de realizar dicha transformación.

Los principales parámetros de la valoración en esta hipótesis 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: **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,  $r_1$ , se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo. En el caso particular, se analizará la utilización del tipo de capitalización,  $r_2$ , el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general  $r_1$  por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento.
- Factor de corrección por localización: El factor global de localización que corresponda a la zona.

### 6.2. 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.

---

### 6.2.1. La tasa de capitalización

En la Disposición adicional séptima del Texto refundido de la Ley del Suelo de 2008 se toma como el tipo de capitalización general el que fija el Banco de España para la deuda pública en el mercado secundario de 2 a 6 años “para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 23, se utilizará como tipo de capitalización la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento de la deuda pública del Estado en mercados secundarios entre dos y seis años”, que para las fechas tomadas como referencia de la valoración son las siguientes:

---

TRÁMITE DEL EXPEDIENTE EXPROPIATORIO

TIPO DE INTERÉS  
ESTIMADO (%)

---

OCUPACIÓN MATERIAL EFECTIVA

AÑO 2014-2016

4,0

---

En el artículo 12 del Reglamento se señala que “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”, y en dicho Anexo se reseña como coeficiente:

#### ANEXO I. Coeficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales.

Tipo de cultivo o aprovechamiento	Coeficiente corrector
Frutales cítricos	0,61

Por tanto, la tasa de capitalización a aplicar será el resultado de multiplicar la tasa r1 por el coeficiente asignado, y el resultado es:

$$r2 = 4,0 \% * 0,61 = 2,44 \%$$

### 6.2.2. Capitalización de rentas

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(hasta fechas recientes con ese tipo de aprovechamiento): **cítricos regadío**.

#### 6.2.2.1. 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 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.

#### 6.2.2.2. Cálculo del margen “Ingresos-Costes”

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

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

Los precios unitarios de los gastos de explotación se han calculado a partir de los que figuran en el Anuario de Estadística Agraria para mano de obra, materias primas y maquinaria. Los pagos por impuestos, contribuciones y dirección y administración de empresas son estimados.

Los gastos de explotación y/o plantación de cada año de vida productiva se reflejan en el cuadro siguiente. Los costes medios anuales a lo largo de la vida de la plantación son de **5.323,59.-€/Ha**.

**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
<b>MANO DE OBRA</b>		1.231,20	319,20	470,40	772,80	1.276,80	1.411,20	1.587,60	1.565,09	1.565,09
<b>MATERIAS PRIMAS</b>		5.439,60	675,90	1.026,00	1.512,00	1.618,20	1.753,20	1.960,20	2.052,00	2.052,00
<b>MAQUINARIA</b>		2.535,36	764,16	1.039,92	1.130,64	1.368,24	1.494,96	1.634,28	1.800,33	1.800,33
<b>OTROS GASTOS</b>		138,09	26,39	38,04	51,23	63,95	69,89	77,73	81,26	81,26
		<b>9.344,25</b>	<b>1.785,65</b>	<b>2.574,36</b>	<b>3.466,67</b>	<b>4.327,19</b>	<b>4.729,25</b>	<b>5.259,81</b>	<b>5.498,68</b>	<b>5.498,68</b>

Los precios de los productos se han estimado promediando y redondeando los precios percibidos por el agricultor en las últimas campañas, publicados en el Boletín de Estadística Agraria del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y en las publicaciones periódicas de la Consejería de Agricultura de la Comunidad Valenciana. Se adopta un precio medio de **0,30.-€/Kg en árbol**.

La cuota de riesgos se estima en un **5-10 %**, por los años de daños climatológicos o de alteraciones de precios.

Los rendimientos de los diferentes cultivos se estiman a partir de los publicados por el Anuario de Estadística Agraria para la provincia de Alicante, si bien los rendimientos utilizados son algo superiores respecto de los que aparecen en dicha publicación. Se ha tomado como rendimientos una producción media de **30.000.-kg/Ha** en la fase de plena producción.

Se hacen una serie de simplificaciones que hacen los cálculos mas 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 costes medios anuales a o largo de la vida de la plantación son de **6.986,25.-€/Ha**.

**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
<b>PRODUCCION (kg/Ha)</b>		0,00	0,00	0,00	4.000,00	8.000,00	14.000,00	22.000,00	27.000,00	30.000,00
<b>PRECIO (€/kg)</b>	<b>0,28</b>	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28
<b>INGRESOS (€/Ha)</b>		0,00	0,00	0,00	1.120,00	2.240,00	3.920,00	6.160,00	7.560,00	8.400,00
<b>CUOTA RIESGO</b>	<b>0,05</b>	0,00	0,00	0,00	56,00	112,00	196,00	308,00	378,00	420,00
<b>INGRESOS CORREGIDOS (€/Ha)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.080,00</b>	<b>2.160,00</b>	<b>3.780,00</b>	<b>5.940,00</b>	<b>7.290,00</b>	<b>8.100,00</b>

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 o largo de la vida de la plantación son de **1.662,96.-€/Ha**.

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

<b>MARGEN INGRESOS-COSTES</b>		<b>-9.344,25</b>	<b>-1.785,65</b>	<b>-2.574,36</b>	<b>-2.386,67</b>	<b>-2.167,19</b>	<b>-949,25</b>	<b>680,19</b>	<b>1.791,32</b>	<b>2.601,32</b>
-------------------------------	--	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	----------------	---------------	-----------------	-----------------

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).

### 6.2.3.3. Valor del suelo

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

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

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

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

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

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

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

**VS: Valor del Suelo**

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

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

Dónde:

V = Valor de capitalización, en euros por hectárea.

R<sub>1</sub>, R<sub>2</sub>,... R<sub>n</sub> = Renta variable desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros por hectárea.

r<sub>2</sub> = Tipo de capitalización según lo establecido en el [artículo 12](#).

k = Número de años de cada ciclo periódico.

CUADRO Nº 6.- VALORES UNITARIOS (€/Ha)		
TASA DE CAPITALIZACION		0,0244
VALOR SUELO		47.026,53
VALOR VUELO AÑO		22.794,85

En el Anexo nº 1 se acompaña la valoración analítica en la que resulta un valor  $V_s = 4,70.-€/m^2$  para suelo y  $2,28.-€/m^2$  para el arbolado. El valor obtenido representa la **potencialidad o fuerza virtual del terreno** por su aptitud para una plantación frutal en la hipótesis de que dicha plantación se vaya renovando cada n años a perpetuidad.

Para el aprovechamiento de almendros y olivos de secano, cuyas rentas serían muy escasas, se valora por potencialidad, descontando los hipotéticos gastos de transformación: roturación, abancalamientos, infraestructura de riego, etc., del valor del suelo obtenido para el aprovechamiento normal-potencial, gastos que se estiman en torno a  $2,0-3,0.- €/m^2$ , obteniéndose un valor unitario del suelo sin transformar de  $2,60.-€/m^2$ . El valor del arbolado se estima en  $0,60.-€/m^2$ .

El suelo de matorral, cuyas rentas serían nulas, se valora por potencialidad, descontando los hipotéticos gastos de transformación: roturación, abancalamientos, infraestructura de riego, etc., del valor del suelo obtenido para el aprovechamiento normal-potencial, gastos que –en este caso sería totalmente inviable la roturación- se estiman en torno a  $3,0-4,0.- €/m^2$ , obteniéndose un valor unitario del suelo sin transformar de  $1,00.-€/m^2$ .

### 6.2.3. 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.*

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

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

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

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

Donde:

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

Coefficiente  $u_1$  de distancia a núcleos de población: **1,10**.

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 Alicante, situada a una distancia de **30 km**, y en la que existen grandes focos de actividad como son. Aeropuerto de Alicante, Puerto de Alicante, etc.
- Por tanto, el coeficiente  $u_2$  de accesibilidad a centros de actividad económica será: **1,29**

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

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

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

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

El coeficiente de ponderación,  $p$ , deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de **0 y 2**, y atenderá a los

valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.

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

En el caso particular, el coeficiente **u3** por singular valor: En la consideración de este coeficiente se estima un valor del parámetro **p = 0** (no está incluido en la red de espacios protegidos) y un valor de **t = 0**

$$u3 = 1,1 + 1,29 + 0,1 * 0 = 1,5:$$

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

$$FI = u1 * u2 * u3 \text{ (máximo 2,0)} = 1,42 * 1,29 * 1,10 = 1,50.$$

#### 6.2.4. Valor corregido

El valor del suelo, una vez aplicada la corrección al alza por ubicación y accesibilidad a núcleos de población o centros de actividad económica y, en su caso, singularidad paisajística, resulta en los precios siguientes:

Suelo de parcelas con frutales y agrios: **7,05.-€/m2**. El valor conjunto de suelo y arbolado para parcelas de cítricos y frutales: **9,33.-€/m2**.

Suelo de parcelas agrícolas de secano: **3,90.-€/m2**. Valor conjunto de suelo y arbolado en parcelas con almendros y olivos de secano: **4,50.-€/m2**

Para el suelo en parcelas con aprovechamiento matorral el valor corregido será de: **1,50.-€/m2**.

---

**Proyecto de expropiación: "Ampliación y mejora de trazado de la carretera CV-782, del pk 0+600 al pk 1+052. Relleu (Alicante)"**

FINCA	TITULAR DOMICILIO/RAZON SOCIAL	SITUACIÓN BÁSICA/CLASI FICACION URBANISTICA	APROVECHAM IENTO	SUPERFICIE A EXPROPIAR (m <sup>2</sup> )	PRECIO UNITARIO (€/m <sup>2</sup> )	IMPORTE (€)
1	Ramona-Teresa Pérez Escoda C/ El Sol, 11 03578 Relleu (Alicante)	Rural/S.N.U.	Agrios Regadío	278,58	9,33	2.599,15
2	Ramona-Teresa Pérez Escoda C/ El Sol, 11 03578 Relleu (Alicante)	Rural/S.N.U.	Frutales regadío	50,13	9,33	467,71
3	Miguel-Ángel Planell Egusquiagirre Urb. Nucía Park 127 03530 La Nucía (Alicante)	Rural/S.N.U.	Improductivo (acceso pavimentado)	63,72	4,50	286,74
4	Carla Rogén Escoda Urb. El Planet, 7 duplicado 1º Bajo 03500 Benidorm (Alicante)	Rural/S.N.U.	Agrios regadío- 02	26,32	9,33	245,57
5	Ángeles Climent Climent C/ Los Mártires, 26 03578 Relleu (Alicante)	Rural/S.N.U.	Matorral	63,72	1,50	95,58
6	Francisco Llorens Font C/ Carles Llorca i Baus, 1 esc 2-4º pta 2 03570 Villajoyosa (Alicante)	Rural/S.N.U.	Matorral	1.596,31	1,50	2.394,47
		Rural/S.N.U.	Almendros secano	220,00	4,50	990,00
7	Hros. De Isidro Cantó Pérez C/ Torremanzanas, 9 – 6º C 03500 Benidorm (Alicante)	Rural/S.N.U.	Matorral	584,27	1,50	876,41
		Rural/S.N.U.		110,00	9,33	1.026,30
8	María Isabel Cantó Ortuño Miguel Botella Canto C/ Murtal Coblanca, 40 4, es B, planta 27 pta 2 03500 Benidorm (Alicante)	Rural/S.N.U.	Matorral	117,26	1,50	175,89
				3.110,31		9.157,82

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

Las cosechas, por su parte, se calculan sustrayendo de los beneficios –no obtenidos- en función de los rendimientos estimados y de los precios actuales de los productos- los gastos de cultivo pendientes de efectuar. El detalle por aprovechamientos se recoge en el cuadro siguiente. Por su parte, se valoran individualizadamente los traslados de aperos y enseres.

MUNICIPIO	APROVECHAMIENTO	COSECHA	TRASLADO	VALOR UNITARIO (€/m2)
Relleu	Agrios y frutales	NO	NO	0,00

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

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

Dentro de este capítulo conviene diferenciar dos tipos de afecciones: en primer lugar, la derivada de la aminoración 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 aminoración de superficie de cada resto aislado y, por otro lado, la depreciación que sufre la explotación en su conjunto como consecuencia de la fragmentación.

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

No obstante, se hace una previsión estimada equivalente al 25 % del valor del suelo expropiado.

### 6.5. Valoración de las construcciones e instalaciones

No ha resultado afectado ningún elemento constructivo distinto de aquellos servicios y mejoras cuyo traslado y/o reposición se ejecutaron 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.).

No obstante, se estima una previsión de 1.500,00.-€ para posibles elementos no detectados.

## 7.- RESUMEN DE PRESUPUESTO

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

CAPÍTULO	UNIDADES	PARCIAL (€/ud)	IMPORTE (€)
1. SUMA SUELO Y MEJORAS			
SUELO (m2)	3.110,31		9.157,82
MEJORAS			1.500,00
2. PREMIO DE AFECCIÓN (artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa): 5 % s/suma suelo y mejoras			532,89
1.3. INDEMNIZACIONES:			2.664,45
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EXPROPIACIÓN</b>			<b>13.855,17</b>

Asciende el importe del presupuesto de expropiaciones a la expresada cantidad de **TRECE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS Y DIECISIETE CÉNTIMOS (13.855,17.-€)**

Asciende el importe del presupuesto de expropiaciones a la expresada cantidad de

Alicante, 12 de noviembre de 2014

El Ingeniero Autor del Proyecto

Fdo. Emilio Goy Salazar.