



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

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA LA OCUPACIÓN DE LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL EN DIVERSOS PUNTOS DE LA CARRETERA CV-731

Nº expediente:

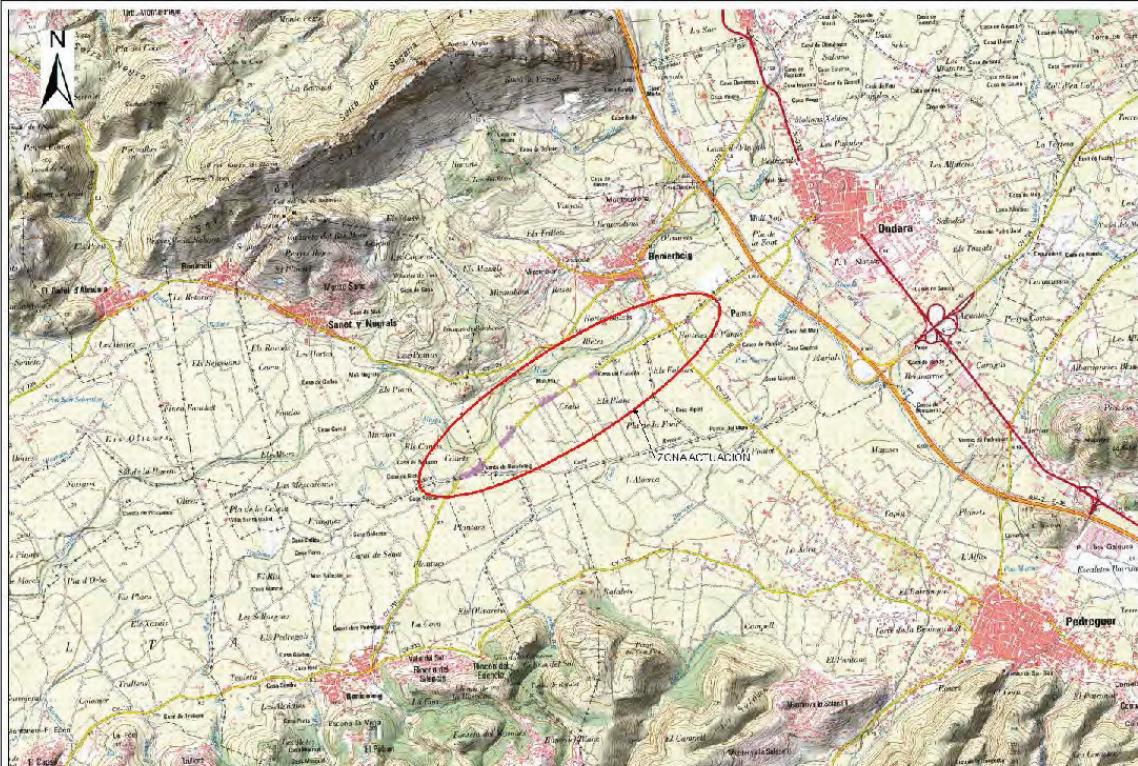
Provincia de: Alicante	Término municipal: Sanet y Negrals, Benidoleig, Beniarbeig y Ondara	Expediente: Ordinario	Nº Fincas: 15
----------------------------------	---	---------------------------------	-------------------------

Trámite:

INCOACIÓN DE EXPEDIENTE EXPROPIATORIO POR EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO

Fecha:

ABRIL DE 2019



INDICE

CAPITULO N° 1.- MEMORIA

CAPITULO N° 2.- PLANOS

ANEXO N° 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA
NECESIDAD DE OCUPACIÓN

APÉNDICE N° 1.- CÉDULAS CATASTRALES

“Proyecto de expropiación para la ocupación de los terrenos necesarios para la mejora de la seguridad vial en diversos puntos de la carretera CV-731”

CAPÍTULO 1.- MEMORIA

INDICE

1. INTRODUCCIÓN	4
2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN.....	4
3.- SITUACIÓN DE LAS FINCAS AFECTADAS POR LA EXPROPIACIÓN	4
4.- IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA Y TIPIFICACION DEL ENTORNO	5
4.1. MEDIO FÍSICO	5
4.2. CARACTERIZACIÓN AGRONÓMICA.....	5
4.3. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	6
4.4. MEDIO SOCIO-ECONÓMICO.....	8
5.- AFECCIONES A SUELO, VUELO Y EDIFICACIONES	8
5.1. AFECCIONES GENERALES.....	8
5.1.1. <i>Expropiación del pleno dominio</i>	8
5.1.2. <i>Indemnización por la rápida ocupación</i>	8
5.1.3. <i>Afección por expropiación parcial</i>	8
5.2. AFECCIONES PARTICULARES A LAS FINCAS OBJETO DE EXPROPIACIÓN.....	8
5.2.1. <i>Identificación de las fincas</i>	9
5.2.2. <i>Elementos constructivos a reponer</i>	10
6.- CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN.....	11
6.1. NORMATIVA GENERAL.....	11
6.2. MOMENTO DE LA TASACIÓN.....	11
6.3. CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO	11
6.4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.....	15
6.5. INDEMNIZACIONES POR LA RÁPIDA OCUPACIÓN	16
6.6. PREMIO DE AFECCIÓN	17
7. JUSTIFICACIÓN DEL CUADRO DE PRECIOS DEL SUELO, VUELO Y EDIFICACIONES	17
7.1. CONSIDERACIONES GENERALES	17
7.2. VALORACIÓN POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS DERIVADAS DE LA EXPLOTACIÓN	17
7.2.1. <i>La tasa de capitalización</i>	17
7.2.2. <i>Valoración por capitalización de renta actual</i>	18
7.2.3. <i>Valoración por capitalización de renta potencial</i>	18
7.2.4. <i>Corrección al alza</i>	21
7.2.5. <i>Valor corregido</i>	24
7.3. VALORACIÓN SINTÉTICA.....	24
7.4. INDEMNIZACIONES DE LOS PERJUICIOS POR LA RÁPIDA OCUPACIÓN.....	25
7.5. INDEMNIZACIÓN POR DEPRECIACIÓN DE RESTO DE FINCA.....	25
7.6. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.....	25
8.- PRESUPUESTO.....	29

1. INTRODUCCIÓN

El Departamento de Carreteras pretende mejorar la visibilidad en diversos puntos de la carretera CV-731, para lo cual es necesario demoler algunos elementos constructivos de las fincas colindantes: porches, vallado, arbolado, etc., ubicados prácticamente adyacentes a la plataforma, estando prevista la ejecución de las labores necesarias a través del contrato de “Conservación de la Demarcación Norte de la Red Provincial”.

Habida cuenta la gran intensidad de tráfico existente y dado que estas actuaciones se traducirán en una mejora importante de la seguridad vial, se pretende acometer las obras en un plazo breve. Es por ello que se ha considerado procedente incoar un expediente expropiatorio que posibilite la obtención de los terrenos necesarios para las mismas, obviamente indemnizando con carácter previo los perjuicios causados a los legítimos propietarios de los bienes y derechos necesarios para ese objetivo.

Para iniciar el expediente expropiatorio deberá aprobarse previamente por el Pleno Provincial tanto la declaración de la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios, conforme a los previsto en los Artículos 18 y 19.1 de la Ley de Expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954, y concordantes de su Reglamento, como la relación de interesados, bienes y derechos afectados a la que se refiere el Artículo 17 de dicha Ley, incluyendo la estimación del presupuesto de expropiaciones que permita practicar la partida presupuestaria correspondiente.

El objeto del proyecto de expropiación que se redacta es el de identificar las fincas afectadas y sus titulares, delimitar y cuantificar las ocupaciones necesarias y, finalmente, evaluar las indemnizaciones compensatorias que servirán de base a la pieza separada de justiprecio, todo ello con la finalidad de utilizarlo como soporte del expediente expropiatorio a tramitar para la mejora pretendida.

El proyecto se ha estructurado de la forma siguiente: En el **“Capítulo nº 1.- Memoria”** se hace mención en primer lugar a las actuaciones propuestas por el Jefe de Zona y la **necesidad de ocupación** de los terrenos necesarios para su ejecución; 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

En el **Anexo nº 1.- Justificación de la necesidad de ocupación** se justifica el alcance de las actuaciones puntuales para mejorar la visibilidad y eliminar los obstáculos existentes en la zona de dominio público de la carreteras, delimitando las franjas de terreno necesarias para los despejes y demoliciones a realizar.

3.- SITUACIÓN DE LAS FINCAS AFFECTADAS POR LA EXPROPIACIÓN

Las fincas afectadas son colindantes con la carretera **CV-731** y pertenecen a los municipios de **Sanet y Negrals, Bendoleig, Beniarbeig y Ondara**. 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

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.

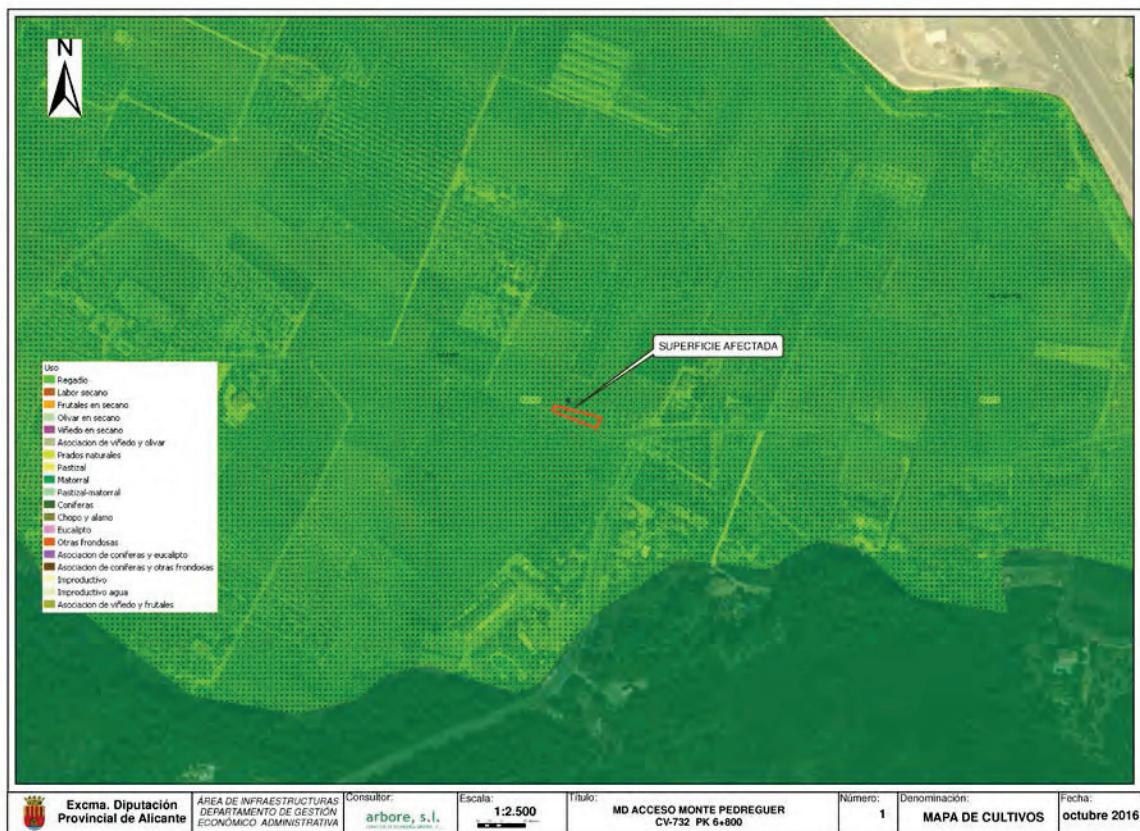
A excepción de los ENTISOLEs de las vegas de las ramblas, el resto de los suelos pertenece al grupo de suelos denominados ARIDISOLS típicos de climas cálidos. Son pobres en materia orgánica y textura media o arenosa que proceden de roca con cierta proporción de caliza. Suelen tener un epipedón que no 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 **100 m** sobre el nivel del mar.

4.2. Caracterización agronómica

Predomina en el entorno el suelo agrícola con cultivos de regadío fundamentalmente cítricos, pequeños huertos de cítricos con gran profusión de edificaciones en diseminado. Los cítricos, principalmente naranjos, generalmente plantaciones jóvenes, con marcos de plantación entre 5-6 x 5-6 m, en buen estado fitosanitario y con los cuidados necesarios. Algunas parcelas han sido arrancadas y dedicadas a otros cultivos leñosos, fundamentalmente olivos.

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

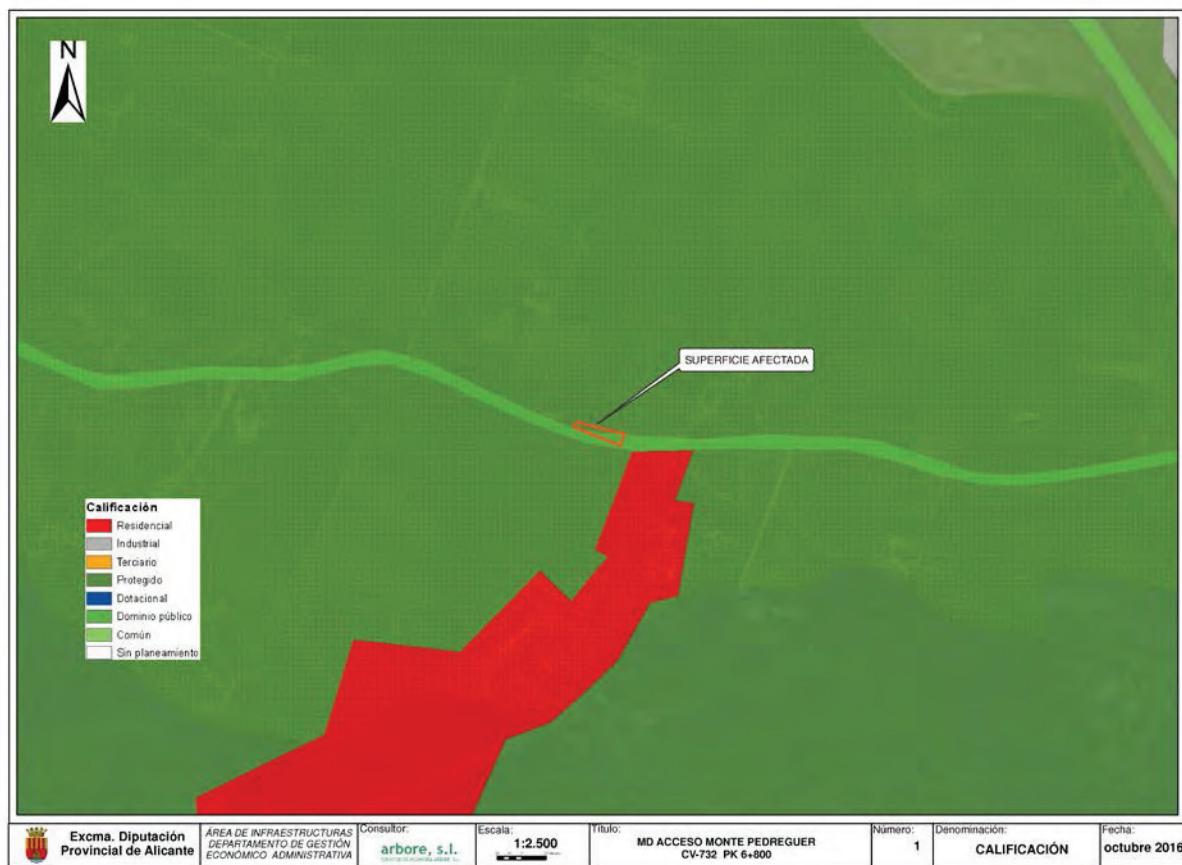
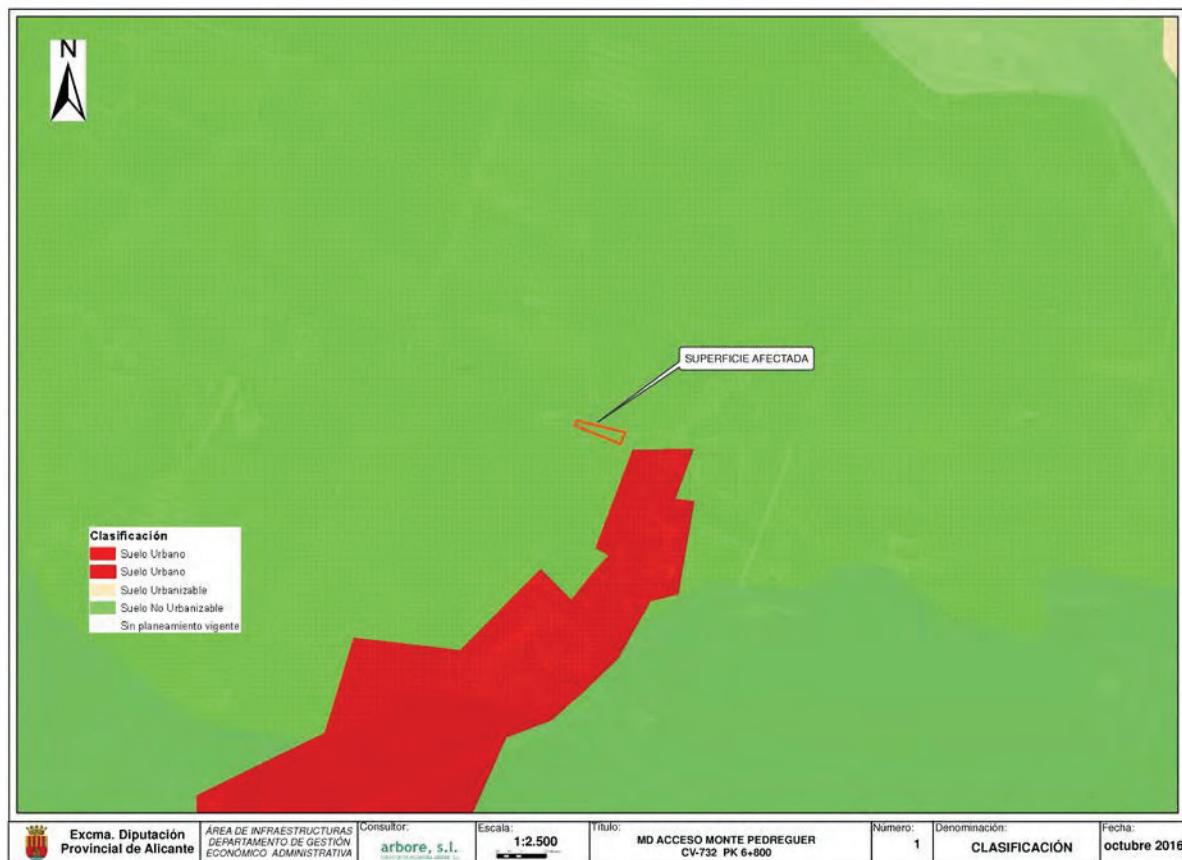


4.3. Clasificación urbanística

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

PROVINCIA	TERMINO MUNICIPAL	PLANEAMIENTO VIGENTE	CLASE DE SUELO	CLASIFICACION
Alicante	Sanet y Negrals	PLAN GENERAL	Suelo no urbanizable	SNU-P Zona rural protegida carreteras
	Benidoleig	NORMAS SUBSIDIARIAS	Suelo no urbanizable	SNU-P Zona rural protegida carreteras
	Beniarbeig	REVISIÓN NNSS	Suelo no urbanizable	SNU-C Zona rural común forestal
	Ondara	REVISIÓN NNSS	Suelo no urbanizable	SNU-C Zona rural común forestal

"Proyecto de expropiación para la ocupación de los terrenos necesarios para la mejora de la seguridad vial en diversos puntos de la carretera CV-731"



4.4. Medio socio-económico

La zona pertenece administrativamente a los términos municipales de **Sanet y Negrals, Benidoleig, Beniarbeig y Ondara**, dentro de la comarca de la **Marina Alta**. El nivel de renta en la zona puede considerarse como medio, a destacar la aparición de numerosas edificaciones en diseminado en torno a los núcleos de población y con uso de recreo o segunda residencia.

El entorno de la finca a valorar es **rústico o rural** dentro del **Suelo No Urbanizable**. 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 **Beniarbeig y Ondara**. 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 la comarca en relación a centro sanitarios, docentes, deportivos, culturales, comerciales, religiosos, etc., es completo. Como infraestructuras importantes en la zona hay que destacar la propia carretera CV-731, la N-332 y la Autopista AP-7.

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. Afección por expropiación parcial

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

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

5.2. Afecciones particulares a las fincas objeto de expropiación

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

Las afecciones realizadas se consideran poco significativas tanto desde el punto de vista de su incidencia superficial como en relación a los perjuicios causados, dado que no se afectan construcciones, plantaciones ni instalaciones que tengan una especial relevancia.

"Proyecto de expropiación para la ocupación de los terrenos necesarios para la mejora de la seguridad vial en diversos puntos de la carretera CV-731"

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.

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

RELACIÓN DE INTERESADOS, BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

FINCA Nº	REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR	SITUACIÓN BÁSICA/ CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	USO/ CULTIVO	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	SUPERFICIE A OCUPAR (m ²)
TERMINO MUNICIPAL: SANET Y NEGRALS						
1	03117A003002160 000GO	HEREDEROS DE ROSALÍA GARCIA SASTRE NIF 21245949K - CL LEVANTE 9 PI:BJ 03769 SANET Y NEGRALS (ALICANTE)	RURAL/S.N.U.	CR-LABOR REGADÍO	4.319	28
2	03117A003002170 000GK	HEREDEROS DE ROSA MAS GALAN NIF 21245416V - CR VERGEL - 03778 BENIARBEIG (ALICANTE)	RURAL/S.N.U.	CR-LABOR REGADÍO	1.850	243
4	03117A003002180 000GR 000500800YH59H 0001YM	JEAN NAVARRO PEREZ NIF 53634897R PD CANETS 218 SANET NEGRAL 03769 SANET Y NEGRALS (ALICANTE)	RURAL/S.N.U.	CR-LABOR REGADÍO VIVIENDA Y ALMACÉN	355 242	105
5	03117A003002190 000GD	HEREDEROS DE MATILDE FARAIG SASTRE NIF 21554258S - CL MAYOR 3 03780 PEGO (ALICANTE)	RURAL/S.N.U.	CR-LABOR REGADÍO	1.096	20
6	03117A003002210 000GR	MARIA-DOLORES VICENTE RODRIGUEZ NIF 74161739X - CL JUNO - LAS ROTAS 1 03700 DENIA (ALICANTE)	RURAL/S.N.U.	CR-LABOR REGADÍO	2.816	243
7	03117A003002200 000GK 000500900YH59H 0001GM	JUAN CATALA MAS NIF 21589355Z HEREDEROS DE ANTONIA LULL ROSELLO CL MAYOR 41 - 03769 EL RAFOL D'ALMUNIA (ALICANTE)	RURAL/S.N.U.	CR-LABOR REGADÍO VIVIENDA	2.661 142	190
TERMINO MUNICIPAL: BENIDOLEIG						
3	03030A007000070 000IU	ASUNCIÓN MAS VIVES NIF 73985469N CL PIZARRO 15 PI:02 Pt:I 03760 ONDARA (ALICANTE) TLFNO 626774712	RURAL/S.N.U.	NR AGRIOS REGADÍO	2.584	117
TERMINO MUNICIPAL: BENIARBEIG						
8	03026A005090170 000RH (LINDE CON 03026A005000740 000RM)	DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ALICANTE- CONDUCCIÓN DE LA COMUNIDAD DE REGANTES DE BENIARBEIG	RURAL/S.N.U.	VT VIA DE COMUNICACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO		
9	03026A005090170 000RH (LINDE CON03026A00500 0730000RF)	DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ALICANTE- CONDUCCIÓN DE LA COMUNIDAD DE REGANTES DE BENIARBEIG	RURAL/S.N.U.	VT VIA DE COMUNICACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO		
10	03026A005000970 000RG	ANTONIA MIÑANA LULL NIF 28989021M MILAGROS ULL MAS NIF 21589450V CL MAYOR 5 - 03769 SANET Y NEGRALS (ALICANTE)	RURAL/S.N.U.	NR-AGRIOS REGADÍO	1.455	40
11	03026A005001130 000RI	ANTONIA MIÑANA LULL NIF 28989021M MILAGROS ULL MAS NIF 21589450V CL MAYOR 5 - 03769 SANET Y NEGRALS (ALICANTE)	RURAL/S.N.U.	NR-AGRIOS REGADÍO	1.743	10
12	03026A004001700 000RX	HEREDEROS DE ROSA MAS SERRA NIF 21245219G CL MAYOR 4 - 03760 ONDARA (ALICANTE)	RURAL/S.N.U.	NR-AGRIOS REGADÍO	18.049	427

“Proyecto de expropiación para la ocupación de los terrenos necesarios para la mejora de la seguridad vial en diversos puntos de la carretera CV-731”

FINCA Nº	REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR	SITUACIÓN BÁSICA/ CLASIFICACIÓN URBANISTICA	USO/ CULTIVO	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	SUPERFICIE A OCUPAR (m ²)
13	03026A004004000 000RU	FERNANDO MUT GADEA NIF 19822355N - CL MAJOR 6 03760 ONDARA (ALICANTE)	RURAL/S.N.U.	NR-AGRIOS REGADÍO	5.817	166
TERMINO MUNICIPAL: ONDARA						
14	03095A007000990 000SJ	ROSA SIGNES DIEGO NIF 73983129H VICENTE VIVES BOLUDA NIF 19443009M CL BUEN AIRE 11 - 03760 ONDARA (ALICANTE)	RURAL/S.N.U.	NR-AGRIOS REGADÍO	2.109	56

5.2.2. Elementos constructivos a reponer

En las fichas que se acompañan en el Anexo nº 1.- **MEMORIA VALORADA DE LAS ACTUACIONES DE DESPEJE Y DEMOLICIONES PARA LA MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL EN DIVERSOS PUNTOS DE LA CARRETERA CV-731** se detallan las afecciones de elementos constructivos e instalaciones de cada una de las fincas afectadas por las actuaciones que se pretenden, indicando en su caso las posibles opciones sobre la indemnización o reposición de las mismas por la Administración y los nuevos emplazamientos para las mismas

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 tasará por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración”.

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

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

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

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

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

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

Artículo 7. Valoración en situación de suelo rural.

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

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

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

4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rural, cuando deban valorarse con independencia del mismo, se tasará 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 técnicas y económicas de la zona.

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

$$R = I - C$$

Donde:

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

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

$$R = C_A + DM$$

Donde:

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

Artículo 10. Clases de explotaciones rurales.

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

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

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

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

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

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

Donde:

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

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

$$V = R/r$$

Donde:

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

Artículo 12. Tipos de capitalización.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Donde:

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

Artículo 17. Factor de corrección por localización.

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

$$V_f = V \cdot F_l$$

Donde:

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

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

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

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

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

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

Donde:

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

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

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

Donde:

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

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

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

Donde:

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

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

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

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

6.4. Criterios de valoración de construcciones e instalaciones

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

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

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

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

RD 1492/2011 Artículo 18 Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural

1. La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiendo por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:

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

Siendo:

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

V_R = Valor de reposición bruto, en euros.

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

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

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

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

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

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

Siendo:

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

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 trasladados de aperos y enseres.

6.6. Premio de afección

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

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

7.1. Consideraciones generales

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

- Situación básica del suelo: **SUELLO 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. En el caso particular, se analizará la utilización del 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.
- 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**, en marco de plantación a 4,0 x 4,0 a 4,5 x 4,5 m. 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 aproximarán gradualmente a la potencialidad.

Por otra parte, aunque la normativa vigente en materia de valoración exige la estimación de los precios por el método de capitalización y, en su caso, corregir los valores obtenidos de acuerdo a su localización, accesibilidad y singularidad ambiental, se ha considerado de interés recopilar además la documentación disponible sobre fincas que guardan analogía con la zona y cuyos valores sean conocidos. Con esa premisa, se ha procedido a recabar toda la información a la que se ha tenido acceso sobre los expedientes resueltos por el Jurado de Expropiación Forzosa de Alicante en relación a terrenos sujetos a expedientes expropiatorios recientes, filtrando aquellos en los que se aprecia un **cierto grado de analogía** con el que es objeto de expropiación (Valoración sintética). De este modo se han obtenido unos datos muy significativos, insuficientes por sí mismos para fijar un valor de justiprecio a la luz de la normativa vigente, pero que sirven para contrastar los valores de capitalización y enmarcar la valoración en una horquilla de precios en función de los antecedentes de la zona.

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. La tasa de capitalización

En el apartado 1 de la Disposición adicional séptima.- Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural, del Real Decreto legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se toma como tipo de

capitalización a que se refiere el apartado 1 del artículo 36 el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España sobre la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración”. Como quiera que no se conoce la fecha en la que se iniciará el expediente de justiprecio, se adopta un tipo de capitalización del **2,76 %**, que se aproxima a la media de los tres últimos ejercicios, si bien es algo bajo para este tipo de actividad.

Año	Rentabilidad obligaciones a 30 años
2015	2,85
2016	2,74
2017	2,68

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 = 2,76**. No se considera necesario la aplicación del artículo 12 del Reglamento de Valoraciones.

CC.AA	2011	2012	2013	2014
C. VALENCIANA	675	675	675	675

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 2014 se fija en **675.-€/Ha para el regadío**; de la capitalización de la renta así obtenida, adoptando la tasa de capitalización del **2,76 %**, y resulta un valor del suelo **Vs** de:

$$Vs = 675.-€/Ha-año / 0,0276 = 24.457.-€/Ha, equivalentes a 2.45.-€/m2.$$

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 **cítricos de regadío**.

7.2.3.1. Criterios de valoración

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

Las plantaciones de frutales sufren una variación en su producción a lo largo de la vida de la plantación, pudiendo distinguirse cuatro períodos: 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 períodos 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.

7.2.3.2. Cálculo del margen “Ingresos-Costes”

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

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

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

Los gastos de explotación y/o plantación de cada año de vida productiva se reflejan en el cuadro siguiente. Los costes medios anuales a lo largo de la vida de la plantación son de **5.105,67.-€/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 (2012-2014), 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 **0,28.-€/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 algo superiores respecto de los que aparecen en dicha publicación. Se ha tomado como rendimientos una producción media para el periodo de plena producción de **30.000.-Kg/Ha para los cítricos de regadío** y una producción media a lo largo de la vida de la plantación de **26.000.-Kg/Ha para los cítricos de regadío**, 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 **6.627,60.-€/Ha para el de regadío**.

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

Los márgenes anuales a lo largo de la vida productiva se reflejan en el cuadro siguiente. Los márgenes medios anuales a lo largo de la vida de la plantación son de **1.522,00.-€/Ha para el de regadío**.

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. Coeficiente corrector de la tasa de capitalización

Por otra parte, en el artículo 12 del Reglamento se señala que *“Cuando en el suelo rural se desarrolle actividad 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
Cítricos regadío	0,61

Por tanto, la tasa de capitalización a aplicar será el resultado de multiplicar la tasa r_1 por el coeficiente asignado, y el resultado es:

$$r_2 \text{ cítricos} = 2,76 \% * 0,61 = 1,6836 \%$$

7.2.3.4. 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 de 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:

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

VF: Valor final ()
 C: Costes anuales de explotación
 i: Tasa de capitalización
 n: Período 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:

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

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

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_1, R_2, \dots, R_n = Renta variable desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros por hectárea.
- r_2 = Tipo de capitalización según lo establecido en el [artículo 12](#).
- k = Número de años de cada ciclo periódico.
-

CUADRO N° 6.- VALORES UNITARIOS (€/Ha)								
CÍTRICOS REGADÍO								
TASA DE CAPITALIZACION			0,01684					
VALOR SUELO (€/Ha)	AÑO	VALOR SUELO Y VUELO (€/Ha)	VALOR VUELO (€/Ha)	VALOR SUELO (€/m2)	AÑO	VALOR SUELO Y VUELO (€/m2)	VALOR VUELO (€/m2)	
73.184,54	8	97.664,23	24.479,69	7,32	8	9,77	2,45	
	20	89.949,39	16.764,85			9,00	1,68	

En el Anexo nº 1 se acompaña la valoración analítica en la que resulta un valor **Vs = 7,32.-€/m2 para el regadío**. El valor obtenido representa la **potencialidad o fuerza virtual del terreno de regadío para cítricos** en la hipótesis de que dicha plantación se vaya renovando cada n años a perpetuidad.

7.2.3.5. 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 regadío	2,45	7,32	7,32

7.2.4. Corrección al alza

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

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

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

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

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

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

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.

"Proyecto de expropiación para la ocupación de los terrenos necesarios para la mejora de la seguridad vial en diversos puntos de la carretera CV-731"

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.



POBLACIÓN	Nº HABITANTES
Gandia	79.430
Benidorm	71.198
Denia	41.672
Villajoyosa	34.344
Javea	29.067
Oliva	28.307
Altea	24.006
Calpe	22.437
L'Alfàs del Pi	21.332
La Nucia	18.225
Teulada	11.824
Benissa	11.572
Pego	11.208
Callosa d'En Sarriá	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

POBLACIÓN	Nº HABITANTES
La Font d'En Carrés	4.196
Els Poblets	3.350
Xaló	3.269
Daimés	3.171
Piles	2.842
Orba	2.629
Llütixent	2.580
Almoines	2.451
Miramar	2.431
Castelló de Rugat	2.423
Xeresa	2.274
Real de Gandia	2.220
Beniarbeig	1.888
Palma de Gandia	1.843
Beniarjó	1.791
Benirredrà	1.645
L'Alqueria de la Comtessa	1.540
Alcalalí	1.524
Ador	1.510
Rafelcofer	1.507
Beniarriés	1.317
Rótova	1.307
Relleu	1.279
Benidoleig	1.261

“Proyecto de expropiación para la ocupación de los terrenos necesarios para la mejora de la seguridad vial en diversos puntos de la carretera CV-731”

POBLACIÓN	Nº HABITANTES	POBLACIÓN	Nº HABITANTES
Parcent	1.085	Benimarfull	414
Lliber	1.080	Benimeli	413
Potries	1.037	Tormos	380
La Vall de Laguar	981	Terrateig	335
Palmera	965	Penáguila	324
Orxeta	875	Almiserá	307
Planes	850	Confrides	276
Benilloba	821	La Vall d'Ebo	272
Tárrega	801	Gorga	256
Sanet y Negrals	727	El Castell de Guadalest	246
El Ràfol d'Almúnia	726	Beniardá	230
Lorcha/L'Orxa	715	Alcocer de Planes	230
Adsúbia	695	Millena	209
Vall de Gallinera	662	Alcoleja	201
Montitxelvo	656	Benifato	199
Sella	649	Rugat	190
Benicólet	647	La Vall d'Alcalá	185
Murla	629	Aielo de Rugat	183
Senija	622	Benasau	171
Llocnou de Sant Jeroni	581	Castellonet de la Conquesta	165
Benigembla	580	Balones	156
Benimantell	514	Almudaina	132
Castell de Castells	493	Benimassot	129
Salem	472	Quatretondeta	122
Sagra	465	Fàtima	107
Alfafur	448	Benillup	98
Guardamar de la Safor	442	Tollos	57
Bolulla	423	Famorca	38
Beniflá	421		

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

$$P_1 = 13.423; P_2 = 546.205; \text{ Coeficiente } u_1 \text{ de distancia a núcleos de población: } 1,19.$$

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

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

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

$$u3 = 1,0:$$

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

$$FI = u1 * u2 * u3 \text{ (máximo 2,0)} = 1,19 * 1,50 * 1,00, \text{ por lo que se adopta coeficiente} \\ FI = 1,78$$

7.2.5. Valor corregido

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

PROPIUESTA DE VALOR DEL SUELO

Cultivo	VALOR DE CAPITALIZACIÓN (€/m ²)	COEFICIENTE AL ALZA	VUELOS (€/m ²)	PROPIUESTA (€/m ²)	HORQUILLA DE PRECIOS (€/m ²)
Cítricos regadío	7,32	1,78	2,44-1,68	14,71-15,47	14,71-16,24
Labor regadío	7,32	1,78	0	13,02	13,02-13,68

7.3. Valoración sintética

Como se ha reflejado en la introducción, hemos considerado oportuno la recopilación de los datos sobre valores conocidos de fincas que guardan analogía con la zona, y para ello se han consultado expedientes resueltos por el Jurado de Expropiación Forzosa de Alicante en relación con otros terrenos expropiados recientemente y que pudieran guardar un **cierto grado de analogía** con el que es objeto de expropiación (Valoración sintética).

En términos generales, el valor de comparación se basa en tipificar y clasificar las fincas a valorar respecto de los factores que intervienen en el mercado de fincas de naturaleza rústica: a) clase agrológica, b) extensión (comparada con la normal en la zona); c) situación: distancia y/o acceso a núcleos de población y calidad de las vías de comunicación; y d) mejoras existentes: riego, plantaciones, etc., y a continuación realizar una estimación del valor de mercado por comparación con fincas análogas de valor conocido, asignándose a continuación un valor que se corrige posteriormente para cada caso concreto en función del grado de homogeneidad.

El principal inconveniente de este método de valoración en zonas como la que es objeto del presente dictamen es el de la poca disponibilidad de datos sobre transacciones y, sobre todo, de transacciones que puedan considerarse relativamente análogas con la finca que se valora. Ello viene motivado por diversas razones:

1. En primer lugar, **las transacciones de fincas rústicas no suelen caracterizarse por su homogeneidad**, esto es, las fincas rústicas de un mismo término municipal, incluso dentro de un mismo paraje, son diferentes respecto de multitud de variables, entre ellas las que condicionan su valoración. En este caso particular, la comarca “sí” presenta una homogeneidad apreciable en cuanto a la naturaleza de regadío y a los usos o aprovechamientos, no tanto en relación a los otros parámetros: extensión, situación y accesibilidad.
2. En segundo lugar, se trata de una zona en la que **las transacciones son poco frecuentes** si se buscan transacciones de fincas realmente homogéneas, circunstancia que es un rasgo común en zonas similares.
3. En tercer lugar, se trata además de transacciones **poco transparentes** no solamente en esta zona sino en la mayor parte del territorio. Solamente existe cierta transparencia en las zonas en las que las transacciones son frecuentes y el valor de mercado se encuadra en una horquilla más o menos conocida.
4. Por último, **la concurrencia de compradores en el mercado es escasa** dado que a grandes rasgos, se puede decir que para ese tipo de fincas no hay demanda estructural, sino que ésta aparece de forma coyuntural en operaciones aisladas.

Estos condicionantes se traducen en la **inexistencia de un sistema real de mercado**, y debido a ello el hecho de que los precios no se fijen de forma automática en función de la productividad agrícola, sino que intervengan otros factores, principalmente de situación y accesibilidad.

Datos procedentes de Resoluciones del Jurado Provincial de Expropiaciones de Alicante relativos a expediente de expropiaciones de la Diputación Provincial de Alicante

Proyecto	Término municipal	Distancia (km)	Naturaleza/Aprovechamiento	Año	Precio unitario (€/m2)
Valoraciones fundamentadas en la Ley 6/98 de Régimen de Suelo y Valoraciones					
CV-758	Finestrat	10,0	Labor regadío	2007	9,14-11,40
			Cítricos regadío	2007	14,61-15,16
			Labor secano	2007	4,53-4,62
			Olivos secano	2007	6,89
			Almendros secano	2007	4,63
CV-780	Jijona		Almendros secano	2011	3,79
CV-770	Sella		Almendros secano	2007	3,75
CV-733	Pedreguer	5 km	Regadío	2012	14,58
			Cítricos regadío	2012	17,60
CV-728	Rafol de Almunia	10 km	Regadío	2014	13,50
			Cítricos regadío	2014	15,30
CV-901	Daya Nueva	-	Cítricos regadío	2012	21,35
CV-729	Sanet y Negrals	7 km	Regadío	2011	12,35
			Cítricos regadío	2011	17,50

7.4. 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.

7.5. Indemnización por depreciación de resto de finca

Procede esta indemnización cuando los restos de finca no afectados de expropiación no son rentables económicoamente 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 unitarios de maquinaria y mano de obra. Es decir, si se produce división de finca, el proceso de determinación de la indemnización por depreciación debe comprender, por un lado, la suma de los deméritos sufridos por la minoración de superficie de cada resto aislado y, por otro lado, la depreciación que sufre la explotación en su conjunto como consecuencia de la fragmentación.

Las afecciones que se consideran en el presente proyecto, pequeñas ocupaciones permanentes en parcelas de tamaño medio, no conllevan perjuicios adicionales por minoración de superficie.

7.6. Valoración de las construcciones e instalaciones

Se valorarán en las fichas individuales aquellos elementos constructivos afectados distintos de aquellos servicios y mejoras cuyo traslado y/o reposición se ejecutarán a cargo del presupuesto de ejecución material de las obras; esto es, vallas de 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.).

"Proyecto de expropiación para la ocupación de los terrenos necesarios para la mejora de la seguridad vial en diversos puntos de la carretera CV-731"

TÉRMINO MUNICIPAL: SANET Y NEGRALS

FINCA Nº 1 y 2

Capítulo	Coeficiente antigüedad	Ud.	Precio de reposición a bruto (€/Ud.)	Precio corregido (€/Ud.)
Muro de mampostería de 0,50 m de espesor y una altura media de 0,6 m que servía de base y sustento para el servicio de una acequia con paredes laterales de hormigón de 0,10 x 0,30 m, actualmente sin posibilidad de servicio por el mal estado en que se encuentran las paredes, que presentan tramos totalmente rotos.	Vida útil: 40 años Antigüedad: > 35 años Estado: Deficiente Coeficiente: 0,9067	m	80,00	14,71
Vallado a base de murete de bloque hueco de hormigón de 1,0 m de altura sobre el que se ha instalado una valla de alambre a simple torsión de acero galvanizado de 0,80 m.	Vida útil: 40 años. Antigüedad: 10 años. 25,0 %. Estado: Normal Coeficiente: 0,1563	m	50,0	42,96
Murete de mampostería recibida con mortero de cemento de 1,0 m de altura con valla superior de mallazo a simple torsión de acero galvanizado de 0,80 m.	Vida útil: 40 años. Antigüedad: 20 años. 50,0 %. Estado: Normal Coeficiente: 0,3750	m	122,0	33,13

TÉRMINO MUNICIPAL: BENIDOLEIG

FINCA Nº 3

Capítulo	Coeficiente antigüedad	Ud.	Precio de reposición a bruto (€/Ud.)	Precio corregido (€/Ud.)
Vallado de bloque hueco de hormigón de h=2,5 m de altura cimentado sobre zapata corrida de dimensiones 0,5 x 0,5 m de hormigón armado, incluso repercusión de puerta de acceso metálica con tejadillo superior	Vida útil: 40 años. Antigüedad: 15 años. 37,5 %. Estado: Normal Coeficiente: 0,2535	m	125,0	96,48
Casetas de aperos de dimensiones 3,0 x 3,0 m, de construcción reciente y en buen estado, con las siguientes calidades: cerramientos de bloque hueco de hormigón sin revestimiento, cimentados sobre zapatas de hormigón armado, solera de hormigón, cubierta a una sola agua de teja cerámica sobre vigueta de hormigón pretensado, puerta de acceso de acero galvanizado y ventana metálica. En su interior radica el cabezal con las válvulas y los filtros del riego por goteo.	Vida útil: 40 años. Antigüedad: 15 años. 37,5 %. Estado: Normal Coeficiente: 0,2535	Ud.	6.800,00	5.248,58
Aljibe enterrado anexo a la caseta de aperos, de dimensiones 1,5 x 1,5 m y profundidad de 1,20 m, con tapa metálica.	Vida útil: 40 años. Antigüedad: 15 años. 37,5 %. Estado: Normal Coeficiente: 0,2535	Ud.	1.800	1.234,96

TÉRMINO MUNICIPAL: SANET Y NEGRALS

FINCA Nº 4

Capítulo	Coeficiente antigüedad	Ud.	Precio de reposición a bruto (€/Ud.)	Precio corregido (€/Ud.)
Porchado anexo a la edificación de forma rectangular con una cubierta de teja sobre bardos apoyados en vigas transversales de madera ancladas a la fachada de la edificación y en el lado contrario en riostras de madera sustentadas por cinco pilares de ladrillo hueco de 0,5 x 0,5 m. Las dimensiones del porchado son de 4,0 x 11,0 m y la superficie construida es de 44,0 m2.	Vida útil: 75 años. Antigüedad: 40 años. 53,0 %. Estado: Regular Coeficiente: 0,4946	m2	120,0	66,58
Aljibe enterrado anexo a la caseta de aperos, de dimensiones 1,5 x 1,5 m y profundidad de 1,20 m, con tapa metálica.	Vida útil: 40 años. Antigüedad: 15 años. 37,5 %. Estado: Normal Coeficiente: 0,2535	Ud.	1.800	1.234,96

“Proyecto de expropiación para la ocupación de los terrenos necesarios para la mejora de la seguridad vial en diversos puntos de la carretera CV-731”

TÉRMINO MUNICIPAL: SANET Y NEGRALS

FINCA Nº 6

Capítulo	Coeficiente antigüedad	Ud.	Precio de reposición a bruto (€/Ud.)	Precio corregido (€/Ud.)
Vallado en la fachada a la carretera, de mallazo a simple torsión de acero galvanizado de altura h=1,80 m, apoyado sobre una hilera de bloque hueco de hormigón, incluida repercusión de una puerta de la misma tipología y dimensiones 4,0 x 2,0 m, sustentada por dos pilares metálicos.	Vida útil: 20 años. Antigüedad: 10 años. 50,0 %. Estado: Normal Coeficiente: 0,3750	m	35,2	23,32
Marquesina de aparcamiento con uso de parking, construida con estructura de perfiles de acero de sección cuadrada de 50 mm y cubierta de chapa metálica onda pequeña	Vida útil: 30 años. Antigüedad: 10 años. 33,3 %. Estado: Normal Coeficiente: 0,2195	m2	84,0	67,41
Arbolado		P.A.		600,00

TÉRMINO MUNICIPAL: SANET Y NEGRALS

FINCA Nº 7

Capítulo	Coeficiente antigüedad	Ud.	Precio de reposición a bruto (€/Ud.)	Precio corregido (€/Ud.)
Vallado de una plantación de cítricos al oeste de la edificación con una hilera de bloque hueco de hormigón.	Vida útil: 40 años. Antigüedad: 10 años. 25,0 %. Estado: Normal Coeficiente: 0,1563	m	7,35	7,35
Porchado anexo a la edificación con planta rectangular con una cubierta de teja sobre bardos cerámicos que se disponen apoyados en vigas transversales de madera ancladas por uno de los lados a la fachada de la edificación y por el otro en riostras de madera sustentadas por tres pilares de obra de 0,4 x 0,4 m. Las dimensiones del porche son de 3,8 x 10,0 m y la superficie construida es de 38,0 m2. La solera bajo el porchado y en zonas laterales es de hormigón en masa y en su conjunto tiene una superficie de 47,0 m2. En la parte exterior se han construido unos muretes de celosía de hormigón prefabricado de 0,60 m de altura en una longitud de 10,0 m. En el acceso rodado desde la carretera y en el lateral del porche se han instalado dos cancelas con cadenas, cada una de ellas sujetada mediante dos pilones de obra.	Vida útil: 75 años. Antigüedad: 40 años. 53,0 %. Estado: Regular Coeficiente: 0,4946	Ud	120,0	66,58
Pozo con embocadura de obra con tapa metálica y cerradura.	Vida útil: 40 años. Antigüedad: 15 años. 37,5 %. Estado: Normal Coeficiente: 0,2535	Ud.	1.800	1.234,96

TÉRMINO MUNICIPAL: SANET Y NEGRALS

FINCA Nº 8 y 9

Capítulo	Coeficiente antigüedad	Ud.	Precio de reposición a bruto (€/Ud.)	Precio corregido (€/Ud.)
Tubería de hormigón vibroprensado de diámetro 400 mm. Antigüedad: 25 años	Vida útil: 35 años. Antigüedad: 25 años. 71,0 %. Estado: Normal Coeficiente: 0,6071		55,0	24,94

TÉRMINO MUNICIPAL: SANET Y NEGRALS

FINCA Nº 12

Capítulo	Coeficiente antigüedad	Ud.	Precio de reposición a bruto (€/Ud.)	Precio corregido (€/Ud.)
Valla de mallazo a de alambre de acero galvanizado a simple torsión de 1,50 m de altura sobre dos hileras de bloque hueco de hormigón.	Vida útil: 20 años. Antigüedad: 10 años. 50,0 %. Estado: Normal Coeficiente: 0,3750	m	30,0	19,88
Varios tramos de muro de mampostería de piedra cara-vista recibida con mortero de cemento de dimensiones 0,50 m de espesor y 0,60 m de altura.	Vida útil: 40 años. Antigüedad: 20 años. 50,0 %. Estado: Normal Coeficiente: 0,3750	m	68,80	45,58

"Proyecto de expropiación para la ocupación de los terrenos necesarios para la mejora de la seguridad vial en diversos puntos de la carretera CV-731"

Arbolado: Se afectan seis(6) pies de pino piñonero de gran porte y una (1) palmera de gran porte.		P.A.		1200,00
---	--	------	--	---------

TÉRMINO MUNICIPAL: SANET Y NEGRALS

FINCA Nº 13

Capítulo	Coeficiente antigüedad	Ud.	Precio de reposición a bruto (€/Ud.)	Precio corregido (€/Ud.)
Vallado existente en la fachada a la carretera. La altura es de 2,0 m y está construido de mampostería de piedra cara-vista recibida con mortero.	Vida útil: 40 años. Antigüedad: >40 años. 100,0 %. Estado: Regular. Coeficiente: 1,0000	m	306,0	30,6
Edificación con uso anterior de almacén, de dimensiones de 8,0 x 4,0 m, superficie construida 32 m ² , en estado regular, de la que se conservan los muros de cerramiento y la cubierta, a una sola agua de teja cerámica sobre vigas de madera.	Vida útil: 50 años. Antigüedad: >50 años. 100,0 %. Estado: Regular. Coeficiente: 1,0000	Ud	12.000	1.200,0
Aljibe enterrado anexo a la caseta de dimensiones 1,5 x 1,5 y profundidad de 1,20 m, con tapa metálica.	Vida útil: 40 años. Antigüedad: 20 años. 50,0 %. Estado: Normal Coeficiente: 0,2535	Ud.	1.800	1.192,50

TÉRMINO MUNICIPAL: SANET Y NEGRALS

FINCA Nº 14

Capítulo	Coeficiente antigüedad	Ud.	Precio de reposición a bruto (€/Ud.)	Precio corregido (€/Ud.)
Vallado de mallazo a simple torsión de 1,5 m de altura, de acero galvanizado con perfiles de acero galvanizado cada 3 m, sustentado por un murete de 2 hileras de bloque hueco de hormigón.	Vida útil: 20 años. Antigüedad: 10 años. 50,0 %. Estado: Normal Coeficiente: 0,3750	m	30,0	19,88
Arbolado: 8 cipreses de 5 – 6 metros de altura a eliminar y otros pies a considerar posible traslado: palmera de 13,0 m de altura, 1 palmera de 4 metros de altura, 1 árbol de sombra (falsa pimienta) de 7 metros de altura, 4,5 metros lineales de rododendros de 1,5 m de altura		P.A.		600,00

8.- PRESUPUESTO

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

FINCA	TITULAR	SUPERFICIE (m ²)	MUTUO ACUERDO ESTIMADO (€)				
			Suelo	Mejoras y Edif	Perjuicios	IRO	TOTAL
SAN 1	GARCÍA SASTRE,HEREDEROS DE ROSALÍA	28	383,04	382,46	0,00	0,00	765,50
SAN 2.	MÁS GALÁN,HEREDEROS DE ROSA	243	3.324,24	1.750,18	0,00	0,00	5.074,42
BEN 3.	MÁS VIVES,ASUNCIÓN	117	1.900,08	8.461,38	0,00	0,00	10.361,46
SAN 4.	NAVARRO PÉREZ,JEAN	105	1.436,40	4.164,48	0,00	0,00	5.600,88
SAN 5.	FARAIG SASTRE,HEREDEROS DE MATILDE	20	273,60	0,00	0,00	0,00	273,60
SAN 6.	VICENTE RODRIGUEZ ,MARIA-DOLORES	243	3.324,24	1.408,92	0,00	0,00	4.733,16
SAN 7.	CATALÁ MÁS,JUAN	190	2.599,20	3.985,50	0,00	0,00	6.584,70
BEN 8.-9	COMUNIDAD DE REGANTES	0	0,00	4.489,20	0,00	0,00	4.489,20
BEN 10.	MIÑANA LULL,ANTONIA;ULL MÁS,MILAGROS	40	649,60	0,00	0,00	0,00	649,60
BEN 11.	MIÑANA LULL,ANTONIA;ULL MÁS,MILAGROS	10	162,40	0,00	0,00	0,00	162,40
BEN 12.	MÁS SERRA,HEREDEROS DE ROSA	427	6.934,48	5.557,70	0,00	0,00	12.492,18
BEN 13.	MUT GADEA,FERNANDO	166	2.695,84	3.524,70	0,00	0,00	6.220,54
OND 14.	SIGNES DIEGO,ROSA	56	909,44	957,84	0,00	0,00	1.867,28
	TOTAL:	1645,00	24.592,56	34.682,36	0,00	0,00	59.274,92

Asciende el presupuesto de expropiaciones de la actuación para la “Mejora de la seguridad vial en diversos puntos de la carretera CV-731 a la expresada cantidad de CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS Y NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS (59.274,92.-€).

Asistencia Técnica de Expropiaciones

42791536J

Firmado digitalmente por 42791536J
EMILIO GOY (R: B82706607)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=RefAEAT/AEAT0423/PUESTO
1/37280/11042018122054,
serialNumber=IDCE5-42791536J,
firmingTime=2019-04-02T14:37:14Z
SALAZAR, cm=42791536J EMILIO GOY
(R: B82706607), 2.5.4.97-VATES-
B82706607, o=SERVICIOS DE
INGENIERIA ARBORE, SL, c=ES
Fecha: 2019.04.02 14:37:14 +02'00'

Ingeniero Agrónomo

VºBº

El Ingeniero Jefe de Área

ANEXO Nº 1.- VALORACIÓN ANALÍTICA

PLANTACION	CITRICOS REGADIO		VIDA UTIL (n)	40	AÑOS					
CUADRO Nº 1.-PRECIOS UNITARIOS BÁSICOS										
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+SUBLASOLADOR (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										
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	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+SUBLASOLADOR (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										
DESFONDAR (hora)	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	
ESTERCOLAR (hora)	10,00	192,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
MARQUEO (hora)	8,00	115,20	0,00	38,40	0,00	0,00	38,40	12,67	12,67	
REPLANTEO (hora)	16,00	307,20	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										
ESTIERCOL (KG)	2.956,80	1.036,80	1.689,60	2.073,60	2.304,00	2.611,20	2.995,20	3.290,94	3.250,94	
NITRATO AMONICO (33%)(KG)	0,04	216,00	0,00	0,00	72,00	0,00	0,00	72,00	28,80	
SUPERFOSFATO (18%)(KG)	0,22	39,60	49,50	59,40	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20	
POTASA (50 %)(KG)	0,18	324,00	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										
TRACTOR+SUBLASOLADOR (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	

“Proyecto de expropiación para la ocupación de los terrenos necesarios para la mejora de la seguridad vial en diversos puntos de la carretera CV-731”

TRACTOR+CULTIVADOR (hora)	24,00	345,60	345,60	345,60	345,60	345,60	345,60	345,60	345,60	345,60
TRACTOR+REMOLQUE DE CARGA (hora)	24,00	86,40	86,40	86,40	86,40	172,80	259,20	345,60	518,40	518,40
TRACTOR+PULVERIZADOR (hora)	24,00	0,00	115,20	115,20	115,20	115,20	115,20	115,20	115,20	115,20
OTROS GASTOS		614,29	215,40	340,31	414,06	458,21	516,05	585,96	634,61	634,61
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		164,77	53,88	80,87	97,02	106,61	118,37	130,68	140,97	140,97
	6.106,69	2.011,35	3.035,81	3.648,06	4.012,01	4.461,65	4.941,96	5.333,62	5.333,62	

CUADRO N° 4.- INGRESOS DE LA PLANTACION (€/Ha)

		1º AÑO	2º AÑO	3º AÑO	4º AÑO	5º AÑO	6º AÑO	7º AÑO	8º AÑO	9º AÑO
PRODUCCION (kg/Ha)		0,00	0,00	0,00	4.000,00	12.000,00	18.000,00	28.000,00	30.000,00	30.000,00
PRECIO (€/kg)	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28
INGRESOS (€/Ha)		0,00	0,00	0,00	1.120,00	3.360,00	5.040,00	7.840,00	8.400,00	8.400,00
CUOTA RIESGO	0,10	0,00	0,00	0,00	112,00	336,00	504,00	784,00	840,00	840,00
INGRESOS CORREGIDOS (€/Ha)		0,00	0,00	0,00	1.008,00	3.024,00	4.536,00	7.056,00	7.560,00	7.560,00

CUADRO N° 5.- FLUJOS DE CAJA (€/Ha)

MARGEN INGRESOS-COSTES	6.106,69	-2.011,35	-3.035,81	-2.640,06	-988,01	74,35	2.114,04	2.226,38	2.226,38
MINORACION RENTA DE LA TIERRA	0,94	-5.740,29	-1.890,67	-2.853,66	-2.481,66	-928,73	69,89	1.987,20	2.092,80
INCREMENTO RENTA DE LA TIERRA	1,06	-6.473,09	-2.132,03	-3.217,95	-2.798,46	-1.047,29	78,81	2.240,88	2.359,96

CUADRO N° 6.- VALORES UNITARIOS (€/Ha)

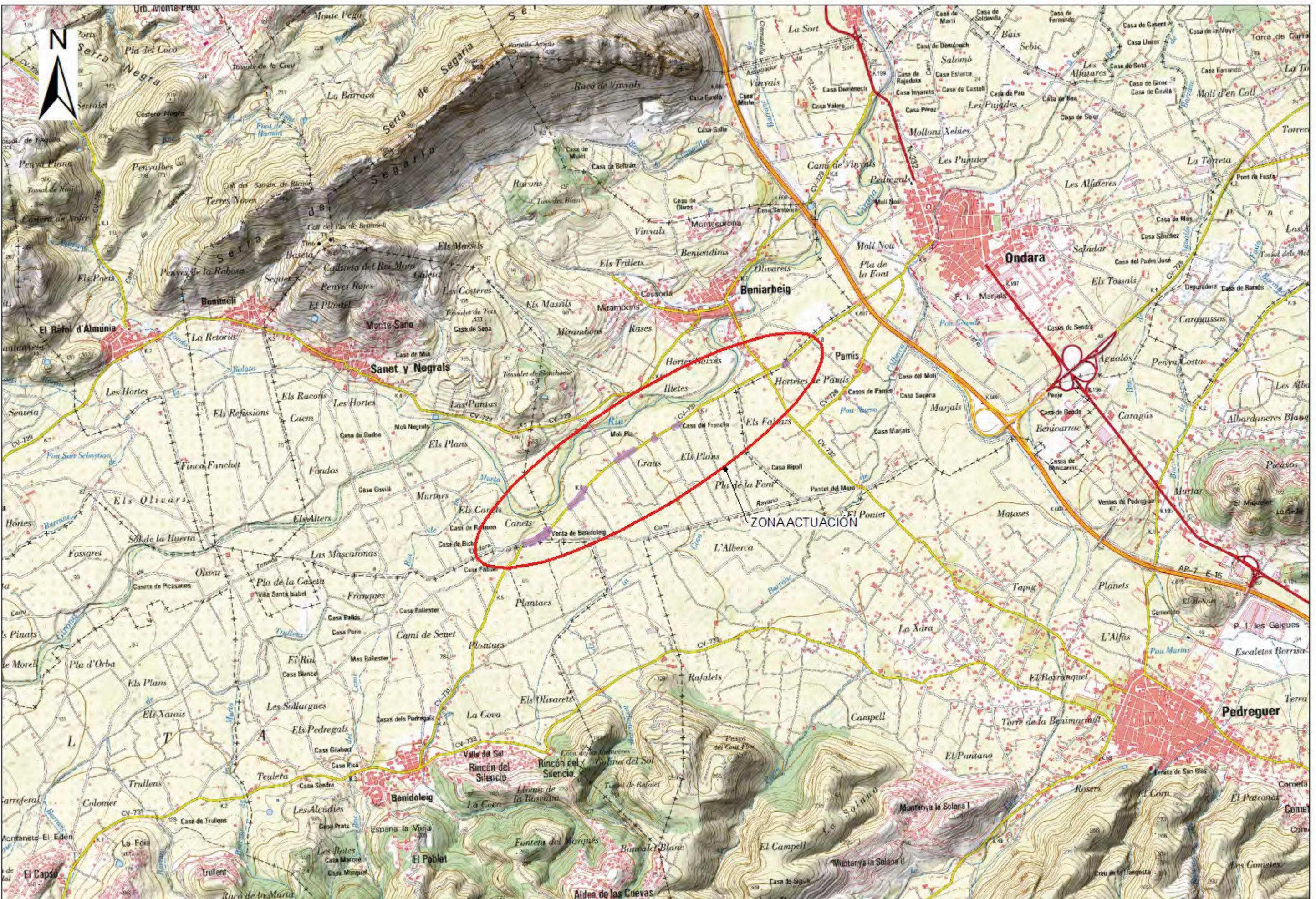
TASA DE CAPITALIZACION		1,6836%							
	1	-11.008,28	-11.710,94	-12.413,59					
	2	-3.565,74	-3.793,34	-4.020,94					
	3	-5.292,80	-5.630,64	-5.968,48					
	4	-4.526,63	-4.815,56	-5.104,49					
	5	-1.665,99	-1.772,33	-1.878,67					
	6	123,30	131,17	139,04					
	7	3.447,63	3.667,70	3.887,76					
	8	3.570,73	3.798,64	4.026,56					
	9	84.272,18	89.651,25	95.030,33					
VALOR FINAL RENTAS		65.354,39	69.525,95	73.697,50					
VALOR SUELO		68.793,47	73.184,54	77.575,61					
VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		89.747,84	95.476,42	101.205,01					
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	4	86.917,96	92.465,92	98.013,87					
VALOR VUELO AÑO		18.124,50	19.281,38	20.438,26					
VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		87.842,90	93.449,89	99.056,89					
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	8	91.804,37	97.664,23	103.524,08					
VALOR VUELO AÑO		23.010,91	24.479,69	25.948,47					
VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		49.277,83	52.423,23	55.568,62					
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	20	84.552,43	89.949,39	95.346,35					
VALOR VUELO AÑO		15.758,96	16.764,85	17.770,74					
VALOR FINAL RENTAS DESDE AÑO		10.822,31	11.513,10	12.203,88					
VALOR SUELO Y VUELO AÑO	35	73.239,37	77.914,22	82.589,07					
VALOR VUELO AÑO		4.445,90	4.729,68	5.013,46					

ANEXO Nº 1.- MEMORIA VALORADA DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN

DOCUMENTO Nº 2.- PLANOS

PLANO Nº 1.- PLANO DE SITUACIÓN

PLANO Nº 2.- PLANO DE EXPROPIACIONES



Excma. Diputación
Provincial de Alicante

ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS
DEPARTAMENTO DE GESTIÓN
ECONÓMICO ADMINISTRATIVA

Consultor:
arbore, s.l.
SERVICIOS DE INGENIERÍA GEOMÉTRICA, S.L.

Escala:
1:25.000

200 100 0 200 Metros

Título:

CV-731

Número:

1

Denominación:
SITUACIÓN

Fecha:
**FEBRERO
2019**





	Excma. Diputación Provincial de Alicante	ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS DEPARTAMENTO DE GESTIÓN ECONÓMICO ADMINISTRATIVA	Consultor: arbore, s.l. SERVICIOS DE INGENIERÍA ARBORE, S.L.	Escala: 1:500 4.5 2.25 0 4.5 Meters	Título: CV-731	Número: 2	Denominación: EXPROPIACIÓN	Fecha: FEBRERO 2019
--	--	--	---	--	--------------------------	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------



	Excma. Diputación Provincial de Alicante	ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS DEPARTAMENTO DE GESTIÓN ECONÓMICO ADMINISTRATIVA	Consultor: arbore, s.l. SERVICIOS DE INGENIERÍA ARBORE, S.L.	Escala: 1:500 4.5 2.25 0 4.5 Meters	Título: CV-731	Número: 3	Denominación: EXPROPIACIÓN	Fecha: FEB. 2019
--	--	--	---	---	-------------------	--------------	--------------------------------------	----------------------------



	Excma. Diputación Provincial de Alicante	ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS DEPARTAMENTO DE GESTIÓN ECONÓMICO ADMINISTRATIVA	Consultor: arbore, s.l. <small>SERVICIOS DE INGENIERÍA ARBORE, S.L.</small>	Escala: 1:400 	Título: CV-731	Número: 4	Denominación: EXPROPIACIÓN	Fecha: FEB. 2019
--	---	---	--	-----------------------------	--------------------------	---------------------	--------------------------------------	----------------------------



	Excma. Diputación Provincial de Alicante	ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS DEPARTAMENTO DE GESTIÓN ECONÓMICO ADMINISTRATIVA	Consultor: arbore, s.l. <small>SERVICIOS DE INGENIERÍA ARBORE, S.L.</small>	Escala: 1:400 <small>3,5 1,75 0 3,5 Meters</small>	Título: CV-731	Número: 5	Denominación: EXPROPIACIÓN	Fecha: FEB. 2019
--	--	--	--	---	--------------------------	---------------------	--------------------------------------	----------------------------

DOCUMENTO Nº 3.- PRESUPUESTO

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL EN DIVERSOS PUNTOS DE LA CARRETERA CV-731 ENTRE ONDARA Y BENIDOLEIG (ALICANTE)

Termino Municipal: SANET Y NEGRALS

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
SAN	1		

SUELO		MA €/m ²	IRO €/m ²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio				383,04	0,00	383,04
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable				383,04	0,00	383,04
28,00 m ² Labor regadío		13,68	0,00	383,04	0,00	383,04
		Totales SUELO...		383,04	0,00	383,04
MEJORAS		MA €/Ud	IRO €/Ud	Importe MA	Importe IRO	Total
Muros				382,46	0,00	382,46
26,00 Muro de mampostería de 0,50 m de espesor y una altura media de 0,6 m que servía de base y sustento para el servicio de una acequia con paredes laterales de hormigón de 0,10 x 0,30 m, actualmente sin posibilidad de servicio por el mal estado en que se encu		14,71	0,00	382,46	0,00	382,46
		Totales MEJORAS....		382,46	0,00	382,46
		Total GENERAL....		765,50	0,00	765,50

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL EN DIVERSOS PUNTOS DE LA CARRETERA CV-731 ENTRE ONDARA Y BENIDOLEIG (ALICANTE)

Termino Municipal: SANET Y NEGRALS

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
SAN	2		

SUELO		MA €/m ²	IRO €/m ²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio				3.324,24	0,00	3.324,24
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable				3.324,24	0,00	3.324,24
243,00 m ² Labor regadío		13,68	0,00	3.324,24	0,00	3.324,24
		Totales SUELO...		3.324,24	0,00	3.324,24
MEJORAS		MA €/Ud	IRO €/Ud	Importe MA	Importe IRO	Total
Muros				1.750,18	0,00	1.750,18
65,00 Muro de mampostería de 0,50 m de espesor y una altura media de 0,6 m que servía de base y sustento para el servicio de una acequia con paredes laterales de hormigón de 0,10 x 0,30 m, actualmente sin posibilidad de servicio por el mal estado en que se encu		14,71	0,00	956,15	0,00	956,15
10,00 Vallado a base de murete de bloque hueco de hormigón de 1,0 m de altura sobre el que se ha instalado una valla de alambre a simple torsión de acero galvanizado de 0,80 m.		42,96	0,00	429,60	0,00	429,60
11,00 Murete de mampostería recibida con mortero de cemento de 1,0 m de altura con valla superior de mallazo a simple torsión de acero galvanizado de 0,80 m.		33,13	0,00	364,43	0,00	364,43
		Totales MEJORAS....		1.750,18	0,00	1.750,18
		Total GENERAL....		5.074,42	0,00	5.074,42

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL EN DIVERSOS PUNTOS DE LA CARRETERA CV-731 ENTRE ONDARA Y BENIDOLEIG (ALICANTE)

Termino Municipal: BENIDOLEIG

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
BEN	3		

SUELO		MA €/m ²	IRO €/m ²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio				1.900,08	0,00	1.900,08
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable				1.900,08	0,00	1.900,08
117,00 m ² Cítricos regadío		16,24	0,00	1.900,08	0,00	1.900,08
		Totales SUELO...		1.900,08	0,00	1.900,08
MEJORAS		MA €/Ud	IRO €/Ud	Importe MA	Importe IRO	Total
Infraestructuras de riego.				1.234,96	0,00	1.234,96
1,00 Aljibe enterrado anexo a la caseta de aperos, de dimensiones 1,5 x 1,5 m y profundidad de 1,20 m, con tapa metálica.		1.234,96	0,00	1.234,96	0,00	1.234,96
Muros				1.977,84	0,00	1.977,84
20,50 Vallado de bloque hueco de hormigón de h=2,2 m de altura cimentado sobre zapata corrida de dimensiones 0,5 x 0,5 m de hormigón armado, incluso repercusión de puerta de acceso metálica con tejadillo superior		96,48	0,00	1.977,84	0,00	1.977,84
		Totales MEJORAS....		3.212,80	0,00	3.212,80
EDIFICACIONES		MA €/Ud	IRO €/Ud	Importe MA	Importe IRO	Total
EDIFICACIONES				5.248,58	0,00	5.248,58
1,00 Casetas de aperos de dimensiones de 3,0 x 3,0 m, de construcción reciente y en buen estado, con las siguientes calidades: cerramientos de bloque hueco de hormigón sin revestimiento, cimentados sobre zapatas de hormigón armado, solera de hormigón, cubierta		5.248,58	0,00	5.248,58	0,00	5.248,58
		Totales EDIFICACIONES....		5.248,58	0,00	5.248,58
		Total GENERAL....		10.361,46	0,00	10.361,46

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL EN DIVERSOS PUNTOS DE LA CARRETERA CV-731 ENTRE ONDARA Y BENIDOLEIG (ALICANTE)

Termino Municipal: SANET Y NEGRALS

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
SAN	4		

SUELO		MA €/m ²	IRO €/m ²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio				1.436,40	0,00	1.436,40
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable				1.436,40	0,00	1.436,40
105,00 m ² Labor regadío		13,68	0,00	1.436,40	0,00	1.436,40
		Totales SUELO...		1.436,40	0,00	1.436,40
MEJORAS		MA €/Ud	IRO €/Ud	Importe MA	Importe IRO	Total
Infraestructuras de riego.				1.234,96	0,00	1.234,96
1,00 Aljibe enterrado anexo a la caseta de aperos, de dimensiones 1,5 x 1,5 m y profundidad de 1,20 m, con tapa metálica.		1.234,96	0,00	1.234,96	0,00	1.234,96
		Totales MEJORAS....		1.234,96	0,00	1.234,96
EDIFICACIONES		MA €/Ud	IRO €/Ud	Importe MA	Importe IRO	Total
EDIFICACIONES				2.929,52	0,00	2.929,52
44,00 Porchado anexo a la edificación de forma rectangular con una cubierta de teja sobre bardos apoyados en vigas transversales de madera ancladas a la fachada de la edificación y en el lado contrario en riostras de madera sustentadas por cinco pilares de ladr		66,58	0,00	2.929,52	0,00	2.929,52
		Totales EDIFICACIONES....		2.929,52	0,00	2.929,52
		Total GENERAL....		5.600,88	0,00	5.600,88

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL EN DIVERSOS PUNTOS DE LA CARRETERA CV-731 ENTRE ONDARA Y BENIDOLEIG (ALICANTE)

Termino Municipal: SANET Y NEGRALS

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
SAN	5		

SUELTO	MA €/m ²	IRO €/m ²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio			273,60	0,00	273,60
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			273,60	0,00	273,60
20,00 m ² Labor regadío	13,68	0,00	273,60	0,00	273,60
			Totales SUELTO...	273,60	0,00
			Total GENERAL....	273,60	0,00

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL EN DIVERSOS PUNTOS DE LA CARRETERA CV-731 ENTRE ONDARA Y BENIDOLEIG (ALICANTE)

Termino Municipal: SANET Y NEGRALS

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
SAN	6		

SUELO		MA €/m ²	IRO €/m ²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio				3.324,24	0,00	3.324,24
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable				3.324,24	0,00	3.324,24
243,00 m ² Labor regadío		13,68	0,00	3.324,24	0,00	3.324,24
		Totales SUELO...		3.324,24	0,00	3.324,24
MEJORAS		MA €/Ud	IRO €/Ud	Importe MA	Importe IRO	Total
Arbolado				600,00	0,00	600,00
1,00 Arbolado p.a. a determinar		600,00	0,00	600,00	0,00	600,00
		Totales MEJORAS....		600,00	0,00	600,00
EDIFICACIONES		MA €/Ud	IRO €/Ud	Importe MA	Importe IRO	Total
EDIFICACIONES				808,92	0,00	808,92
12,00 Marquesina de aparcamiento con uso de parking, construida con estructura de perfiles de acero de sección cuadrada de 50 mm y cubierta de chapa metálica onda pequeña		67,41	0,00	808,92	0,00	808,92
		Totales EDIFICACIONES....		808,92	0,00	808,92
		Total GENERAL....		4.733,16	0,00	4.733,16

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL EN DIVERSOS PUNTOS DE LA CARRETERA CV-731 ENTRE ONDARA Y BENIDOLEIG (ALICANTE)

Termino Municipal: SANET Y NEGRALS

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
SAN	7		

SUELO		MA €/m ²	IRO €/m ²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio				2.599,20	0,00	2.599,20
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable				2.599,20	0,00	2.599,20
190,00 m ² Labor regadío		13,68	0,00	2.599,20	0,00	2.599,20
		Totales SUELO...		2.599,20	0,00	2.599,20
MEJORAS		MA €/Ud	IRO €/Ud	Importe MA	Importe IRO	Total
Infraestructuras de riego.				1.234,96	0,00	1.234,96
1,00 Pozo con embocadura de obra con tapa metálica y cerradura.		1.234,96	0,00	1.234,96	0,00	1.234,96
Muros				220,50	0,00	220,50
30,00 Vallado de una plantación de cítricos al oeste de la edificación con una hilera de bloque hueco de hormigón.		7,35	0,00	220,50	0,00	220,50
		Totales MEJORAS....		1.455,46	0,00	1.455,46
EDIFICACIONES		MA €/Ud	IRO €/Ud	Importe MA	Importe IRO	Total
EDIFICACIONES				2.530,04	0,00	2.530,04
38,00 Porchado anexo a la edificación con planta rectangular con una cubierta de teja sobre bardos cerámicos que se disponen apoyados en vigas transversales de madera ancladas por uno de los lados a la fachada de la edificación y por el otro en riostras de madera		66,58	0,00	2.530,04	0,00	2.530,04
		Totales EDIFICACIONES....		2.530,04	0,00	2.530,04
		Total GENERAL....		6.584,70	0,00	6.584,70

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL EN DIVERSOS PUNTOS DE LA CARRETERA CV-731 ENTRE ONDARA Y BENIDOLEIG (ALICANTE)

Termino Municipal: BENIARBEIG

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
BEN	8	-9	

SUELO		MA €/m ²	IRO €/m ²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio				0,00	0,00	0,00
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable				0,00	0,00	0,00
0,00 m ² Labor regadío		13,68	0,00	0,00	0,00	0,00
MEJORAS		MA €/Ud	IRO €/Ud	Importe MA	Importe IRO	Total
Infraestructuras de riego.				4.489,20	0,00	4.489,20
180,00 Tubería de hormigón de diámetro 400 mm. Antigüedad: 25 años		24,94	0,00	4.489,20	0,00	4.489,20
Total MEJORAS....				4.489,20	0,00	4.489,20
Total GENERAL....				4.489,20	0,00	4.489,20

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL EN DIVERSOS PUNTOS DE LA CARRETERA CV-731 ENTRE ONDARA Y BENIDOLEIG (ALICANTE)

Termino Municipal: BENIARBEIG

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
BEN	10		

SUELLO	MA €/m ²	IRO €/m ²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio			649,60	0,00	649,60
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			649,60	0,00	649,60
40,00 m ² Clítricos regadío	16,24	0,00	649,60	0,00	649,60
	Totales SUELLO...		649,60	0,00	649,60
	Total GENERAL....		649,60	0,00	649,60

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL EN DIVERSOS PUNTOS DE LA CARRETERA CV-731 ENTRE ONDARA Y BENIDOLEIG (ALICANTE)

Termino Municipal: BENIARBEIG

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
BEN	11		

SUELLO	MA €/m ²	IRO €/m ²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio			162,40	0,00	162,40
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable			162,40	0,00	162,40
10,00 m ² Clítricos regadío	16,24	0,00	162,40	0,00	162,40
	Totales SUELLO...		162,40	0,00	162,40
	Total GENERAL....		162,40	0,00	162,40

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL EN DIVERSOS PUNTOS DE LA CARRETERA CV-731 ENTRE ONDARA Y BENIDOLEIG (ALICANTE)

Termino Municipal: BENIARBEIG

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
BEN	12		

SUELO		MA €/m ²	IRO €/m ²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio				6.934,48	0,00	6.934,48
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable				6.934,48	0,00	6.934,48
427,00 m ² Clítricos regadío		16,24	0,00	6.934,48	0,00	6.934,48
		Totales SUELO...		6.934,48	0,00	6.934,48
MEJORAS		MA €/Ud	IRO €/Ud	Importe MA	Importe IRO	Total
Arbolado				1.200,00	0,00	1.200,00
1,00 Arbolado p.a. a determinar		1.200,00	0,00	1.200,00	0,00	1.200,00
Muros				4.357,70	0,00	4.357,70
61,00 Valla de mallazo a de alambre de acero galvanizado a simple torsión de 1,50 m de altura sobre dos hileras de bloque hueco de hormigón.		19,88	0,00	1.212,68	0,00	1.212,68
69,00 Varios tramos de muro de mampostería de piedra cara-vista recibida con mortero de cemento de dimensiones 0,50 m de espesor y 0,60 m de altura.		45,58	0,00	3.145,02	0,00	3.145,02
		Totales MEJORAS....		5.557,70	0,00	5.557,70
		Total GENERAL....		12.492,18	0,00	12.492,18

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL EN DIVERSOS PUNTOS DE LA CARRETERA CV-731 ENTRE ONDARA Y BENIDOLEIG (ALICANTE)

Termino Municipal: BENIARBEIG

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
BEN	13		

SUELO		MA €/m ²	IRO €/m ²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio				2.695,84	0,00	2.695,84
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable				2.695,84	0,00	2.695,84
166,00 m ² Clítricos regadío		16,24	0,00	2.695,84	0,00	2.695,84
		Totales SUELO...		2.695,84	0,00	2.695,84
MEJORAS		MA €/Ud	IRO €/Ud	Importe MA	Importe IRO	Total
Infraestructuras de riego.				1.192,50	0,00	1.192,50
1,00 Aljibe enterrado anexo a la caseta de dimensiones 1,5 x 1,5 y profundidad de 1,20 m, con tapa metálica.		1.192,50	0,00	1.192,50	0,00	1.192,50
Muros				1.132,20	0,00	1.132,20
37,00 Vallado existente en la fachada a la carretera. La altura es de 2,0 m y está construido de mampostería de piedra cara-vista recibida con mortero		30,60	0,00	1.132,20	0,00	1.132,20
		Totales MEJORAS....		2.324,70	0,00	2.324,70
EDIFICACIONES		MA €/Ud	IRO €/Ud	Importe MA	Importe IRO	Total
EDIFICACIONES				1.200,00	0,00	1.200,00
1,00 Edificación con uso anterior de almacén, de dimensiones de 8,0 x 4,0 m, superficie construida 32 m ² , en estado regular, de la que se conservan los muros de cerramiento y la cubierta, a una sola agua de teja cerámica sobre vigas de madera.		1.200,00	0,00	1.200,00	0,00	1.200,00
		Totales EDIFICACIONES....		1.200,00	0,00	1.200,00
		Total GENERAL....		6.220,54	0,00	6.220,54

VALORACION MUTUO ACUERDO

Proyecto.: MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL EN DIVERSOS PUNTOS DE LA CARRETERA CV-731 ENTRE ONDARA Y BENIDOLEIG (ALICANTE)

Termino Municipal: ONDARA

Letra	Finca	SubFinca	SubCódigo
OND	14		

SUELO		MA €/m ²	IRO €/m ²	Importe MA	Importe IRO	Total
Pleno dominio				909,44	0,00	909,44
Clasificación urbanística : Rústico/No urbanizable				909,44	0,00	909,44
56,00 m ² Clítricos regadío		16,24	0,00	909,44	0,00	909,44
		Totales SUELO...		909,44	0,00	909,44
MEJORAS		MA €/Ud	IRO €/Ud	Importe MA	Importe IRO	Total
Arbolado				600,00	0,00	600,00
1,00 Arbolado p.a. a determinar		600,00	0,00	600,00	0,00	600,00
Muros				357,84	0,00	357,84
18,00 Vallado de mallazo a simple torsión de 1,5 m de altura, de acero galvanizado con perfiles de acero galvanizado cada 3 m, sustentado por un murete de 2 hileras de bloque hueco de hormigón.		19,88	0,00	357,84	0,00	357,84
		Totales MEJORAS....		957,84	0,00	957,84
		Total GENERAL....		1.867,28	0,00	1.867,28