



Nº EXPEDIENTE: 16.006-URB 02.

Memoria General de la Ampliación del Proyecto de Expropiación e Imposición de Servidumbre Forzosa, por Tasación Conjunta, para implantar la obra pública de infraestructura del Proyecto de Construcción del enlace en el P.K. 149+600 de la Carretera N-332 y conexión con la Avenida de la Comunidad Valenciana en el Término Municipal de Benidorm

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 87 páginas, forma parte del PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA DESVÍO VIA PECUARIA "COLADA DE LA TORRETA", sometido a información pública por Resolución de la Concejal-Delegada de Urbanismo nº 4716/2022 de 23 de Noviembre de 2022.

Benidorm, a 12 de diciembre de 2022

LA SECRETARIA P.D.

MERCEDES
YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

Firmado digitalmente
por MERCEDES YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

Memoria General

de la Ampliación del Proyecto de Expropiación

e Imposición de Servidumbre Forzosa,

por Tasación Conjunta,

para implantar

la obra pública de infraestructura

del Proyecto de Construcción

del enlace en el P.K. 149+600

de la Carretera N-332 y conexión

con la Avenida de la Comunidad Valenciana

en el Término Municipal de Benidorm



INDICE

1. Antecedentes y objeto
2. Situación y delimitación del ámbito de la expropiación
3. Situación urbanística de los terrenos
4. Legitimación de la expropiación
5. Tramitación
6. Relación de propietarios afectados
7. Relación de las superficies de los propietarios afectados
8. Principio, criterios y métodos de valoración utilizados
 - 8.1. Principios y criterios de valoración que son utilizados en este proyecto de expropiación por tasación conjunta.
 - 8.2. El valor de los terrenos en la situación básica de suelo rural
 - 8.2.1. Metodología de actualización de las rentas
 - 8.2.2. El factor de corrección por localización
 - 8.3. Valoración de las edificaciones, vallados y otros bienes o derechos afectados. El método del coste.
9. Valor de otros derechos
 - 9.1. Valoración de las servidumbres y ocupación temporal
 - 9.1.1. Valoración de las servidumbres permanente de acueducto
 - 9.1.2. Valoración de la indemnización por ocupación temporal
10. Valoración de los terrenos objeto de este proyecto.
 - 10.1. Valoración de la finca con su mejor y mayor explotación agropecuaria legal en seco (sin agua en regadío). Mejor renta potencial: cebada.
 - 10.2. Valoración de la finca en su estado actual (renta actual) en seco.



10.2.1. Valoración de la finca en su estado actual (renta actual) en seco: erial a pastos o pastizales de seco, matorral seco y suelo urbanizable en situación básica rural que normalmente es erial a pastos o improductivo.

10.2.2. Valoración de la finca en su estado actual (renta actual) en seco: tierras de labor o labradío seco.

10.2.3. Valoración de la finca en su estado actual (renta actual) en seco: pinar maderable.

10.3. Resumen de valores económicos de terrenos agropecuarios

11. Resumen de propiedades y valor de expropiación



1. ANTECEDENTES Y OBJETO

El objeto de la presente actuación viene configurado para la obtención por medio de instituto expropiatorio de los terrenos en pleno dominio y la constitución e imposición de servidumbres forzosas permanentes de acueducto y otras, para la construcción de la obra pública de infraestructura del Proyecto de Construcción del enlace en el P.K. 149+600 de la Carretera N-332 y conexión con la Avenida de la Comunidad Valenciana, en el Término Municipal de Benidorm.

Esta actuación se plasma en la redacción, tramitación y aprobación del Proyecto de Expropiación e Imposición de Servidumbre Forzosa, por Tasación Conjunta, al amparo de los artículos 102 y 103 de la T.R.L.O.T.U.P. - 2021 de la Comunitat Valenciana; de los artículos 34, 42.2 y 43 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 adelante TRLS y RU 2015) y que fue expuesto al público en el año 2016.

Esta Memoria General de la Ampliación del Proyecto de Expropiación se refiere únicamente a los aspectos que han cambiado desde el año 2016 al año 2022, como son:

- 1.- La Sentencia del Tribunal Supremo nº 1747/2020 – Nº Recurso 763/2018 que declara nulo de pleno derecho el art 12 - Coeficiente r2 y el Anexo I de valoración suelos rurales.
- 2.- La aprobación del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.
- 3.- La inclusión de siete (7) nuevas parcelas que ha sido necesario incluirlos en el ámbito del Proyecto de Construcción del enlace en el P.K. 149+600 de la Carretera N-332 y conexión con la Avenida de la Comunidad Valenciana, por motivos técnicos. Cada una de estas 7 parcelas tiene una valoración singularizada tal como exige la jurisprudencia en la Sentencia del Tribunal Supremo nº 5306/2015 (Nº de Recurso: 1357/2013) en su fundamento de Derecho Cuarto, punto 2.

Para el resto de fundamentos, motivaciones y justificaciones nos remitimos integrante a la memoria general que de expuso al público en el año 2016.



El objeto de esta actuación viene específicamente contemplado en el artículo 108.- *Legitimación de expropiaciones* del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje y sus posteriores modificaciones (en adelante T.R.L.O.T.U.P. - 2021), según el cual:

Artículo 108. Legitimación de expropiaciones

La aprobación de los planes y programas de actuación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y los derechos correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres. La expropiación puede alcanzar solo a derechos limitativos del dominio o facultades específicas de este cuando sea innecesario extenderla a la totalidad del mismo.

Además debemos de tener en cuenta la competencia estatal, ratificada por el Tribunal Constitucional, en materia expropiatoria, y por ende en la facultad para regular las condiciones básicas de la citada potestad, del art. 42.2 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, donde se regula que:

“La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación. Dicha declaración se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios.”

En consecuencia, la aprobación de Planes de Ordenación urbana implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos, convirtiéndose en el título habilitante que legitima todo tipo de expropiación de naturaleza urbanística. La afección y destino que efectúa y atribuye el Plan sobre unos terrenos legitima la expropiación.

Así mismo, se debe de tener en cuenta el apartado primero del artículo 109.- *Supuestos expropiatorios* de la T.R.L.O.T.U.P. - 2021, que dispone:



1. La administración podrá expropiar los terrenos dotacionales previstos en los planes. En el caso de expropiación para formar viales, los costes de la expropiación se podrán repercutir sobre los propietarios de toda parcela edificable adyacente a la que la actuación dote de la condición de solar.

En relación a la valoración de los bienes objeto de expropiación, teniendo en cuenta la competencia estatal, ratificada por el Tribunal Constitucional, en materia de valoraciones, la redacción del art. 34 del TRLS y RU 2015 determina que:

“1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

“(…)

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive. (...).

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.”

Y el art. 43 del TRLS y RU 2015, que completa la regulación anterior, determina que:

“El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de esta Ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie.”



2. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA EXPROPIACIÓN

Con fecha noviembre de 2.015, se redacta por la empresa TYPSA, Ingenieros Consultores y Arquitectos el Proyecto de Construcción de enlace en el p.k. 149+600 de la carretera N-332 y conexión con la Avenida de la Comunidad Valenciana

Los terrenos necesarios para la construcción de la obra pública de infraestructura del Proyecto de Construcción del enlace en el P.K. 149+600 de la Carretera N-332 y conexión con la Avenida de la Comunidad Valenciana, quedan reflejados en los planos del Plan General de Benidorm de 1.990 de Calificación de suelo nº 1 y en el plano nº 3 de Régimen, Protección y Gestión del suelo, ambos a escala 1/5.000; así como y con mayor precisión en el proyecto de construcción mencionado anteriormente.

Los terrenos quedan perfectamente reflejados en los planos de “Proyecto de Construcción del enlace en el P.K. 149+600 de la Carretera N-332 y conexión con la Avenida de la Comunidad Valenciana”; así como en los planos del presente Proyecto de Expropiación de forma mucho más precisa; ya que cada titularidad catastral y/o finca registral queda perfectamente delimitada en cada uno de los planos individualizados, a escala 1:1.000 quedando perfectamente claro el ámbito sujeto a expropiación del pleno dominio o a la imposición de servidumbres.

La extensión superficial total afectada por la expropiación del pleno dominio, la imposición de servidumbres o la ocupación temporal de los terrenos, queda reflejada en el siguiente cuadro:

SUPERFICIE CATASTRAL TOTAL DE LA FINCA (M2 suelo)	552.177,00
SUPERFICIE OBJETO DE EXPROPIACION (M2 suelo)	43.716,65
SUPERFICIE SERVIDUMBRE (M2 suelo)	2.633,17
SUPERFICIE OCUPACION TEMPORAL (M2 suelo)	789,95
SUPERFICIE DE EDIFICACION AFECTADA (M2 construida)	50,00
LONGITUD VALLADO (M2 lineal)	592,77



Como ya hemos comentado se han incluido siete (7) nuevas parcelas que ha sido necesario circunscribir en el ámbito del Proyecto de Construcción del enlace en el P.K. 149+600 de la Carretera N-332 y conexión con la Avenida de la Comunidad Valenciana, por motivos técnicos y cuyo resumen es el reflejado en el cuadro siguiente:

SUPERFICIE CATASTRAL TOTAL DE LA FINCA (M2 suelo)	196.871,00
SUPERFICIE OBJETO DE EXPROPIACION (M2 suelo)	2.702,07
SUPERFICIE SERVIDUMBRE (M2 suelo)	0,00
SUPERFICIE OCUPACION TEMPORAL (M2 suelo)	0,00
SUPERFICIE DE EDIFICACION AFECTADA (M2 construida)	0,00
LONGITUD VALLADO (M2 lineal)	0,00

Tal como se puede apreciar en las fotografías de las valoraciones individualizadas de esta Ampliación del Proyecto de Expropiación, no se ha detectado que existan edificaciones, construcciones o instalaciones que hayan de valorarse con independencia del suelo. Así mismo, en ninguna de las propiedades no se ha detectado inquilinos, precaristas o cualquier tipo de negocio comercial, industrial o terciario en explotación económica; así como mejoras existentes y permanentes sobre los terrenos de tipo alguno.

3. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS

La Comisión Territorial de Urbanismo de la Conselleria de Territori i Habitatge, aprobó la revisión del Plan General de Benidorm el 25 de Julio de 1.990 y aprobado por resolución del Conseller el 26 de Noviembre de 1.990.

Los terrenos objetos de esta ampliación del proyecto de tasación conjunta están clasificados como Suelo No Urbanizable (SNU) y calificados como T/V – Transportes / Red Viaria; tal como que reflejado en el plano nº 1 de Calificación de suelo, a escala 1/5.000, del Plan General de Benidorm de 1.990 vigente, que se reproduce parcialmente a continuación.



Y en el plano nº 3 de Régimen, Protección y Gestión del suelo, a escala 1/5.000, del Plan General de Benidorm de 1.990 vigente, que se reproduce parcialmente a continuación.





En consecuencia, los terrenos ampliados a la fecha de este proyecto de expropiación por tasación conjunta en abril de 2022, se encuentran en una situación básica de suelo rural, de acuerdo con el art.21.2.b., del TRLS y RU 2015 al no cumplir los requisitos del art. 21.3 del mismo texto legal, cuyo articulado reflejamos a continuación:

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) 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.

4. LEGITIMACIÓN DE LA EXPROPIACIÓN

El objeto de esta actuación viene específicamente contemplado en el artículo 108.- *Legitimación de expropiaciones* de la T.R.L.O.T.U.P. - 2021 de la Comunitat Valenciana, según el cual:

Artículo 108. Legitimación de expropiaciones

La aprobación de los planes y programas de actuación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y los derechos



correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres. La expropiación puede alcanzar solo a derechos limitativos del dominio o facultades específicas de este cuando sea innecesario extenderla a la totalidad del mismo.

Este texto debe coordinarse con la legislación estatal vigente sobre régimen de suelo, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación.

El sistema de efectos derivados de la aprobación y vigencia del planeamiento respecto de la legitimación de la expropiación a los fines de la correspondiente utilidad pública queda reflejado en el art. 42 TRLS y RU 2015

Artículo 42. Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística.

1. La expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de dicha ordenación, de conformidad con lo dispuesto en esta ley y en la Ley de Expropiación Forzosa.

2. La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.

Dicha declaración se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios.

/.../

4. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público y el destino de los mismos, según el instrumento de ordenación, sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.



Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten de la ordenación urbanística.

5. Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades del Estado, de las comunidades autónomas o de las entidades locales para la ejecución de planes u obras determinadas.

En consecuencia, la aprobación de Planes de Ordenación urbana implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos, convirtiéndose en el título habilitante que legitima todo tipo de expropiación de naturaleza urbanística. La afección y destino que efectúa y atribuye el Plan sobre unos terrenos legitima la expropiación.

Con lo que reiteramos la consecuencia de la aprobación de la revisión del Plan General de Benidorm el 25 de Julio de 1.990 la existencia de “causa expropriandi”, generada por tal instrumento de planificación general

El título habilitante mencionado faculta a la administración urbanística actuante para aplicar el instituto de la expropiación urbanística, de conformidad con el art. 109 del T.R.L.O.T.U.P. - 2021, en los siguientes supuestos

Artículo 109. Supuestos expropriatorios

1. La administración podrá expropiar los terrenos dotacionales previstos en los planes. En el caso de expropiación para formar viales, los costes de la expropiación se podrán repercutir sobre los propietarios de toda parcela edificable adyacente a la que la actuación dote de la condición de solar.

Por tanto, la procedencia y legitimación del presente proyecto de expropiación resulta completamente despejada, en cuanto se configura como un instrumento previsto “ad hoc” por la legislación aplicable.



5. TRAMITACIÓN

El procedimiento expropiatorio se contiene en el Título VI 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, artículos 42 al 48.

Título VI. Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial.

Artículo 42. Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística.

Artículo 43. Justiprecio.

Artículo 44. Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 45. Adquisición libre de cargas.

Artículo 46. Modalidades de gestión de la expropiación.

Artículo 47. Supuestos de reversión y de retasación.

Artículo 48. Supuestos indemnizatorios.

Más específicamente, con respecto al procedimiento a seguir en el presente proyecto de expropiación, es la Administración actuante, en tanto que se trata de una expropiación por aplicación de la legislación urbanística, la que puede optar entre el **procedimiento de tasación conjunta, que es el pretendido en el objeto de este proyecto**, o seguir el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa, conforme al art. 43.1, 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, que dice:

Artículo 43. Justiprecio.

1. El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de esta ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie.

El artículo 111 de la T.R.L.O.T.U.P. - 2021, determina que las actuaciones urbanísticas mediante expropiación pueden desarrollarse bien por el por el procedimiento individual o por el procedimiento de tasación conjunta, que dice:



Artículo 111. Expropiación individualizada o conjunta

1. El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de la legislación estatal sobre el suelo mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie.

Como se ha optado por el procedimiento de Tasación Conjunta, estaremos a lo regulado en el artículo 112 de la T.R.L.O.T.U.P. - 2021, que dice:

Artículo 112. Procedimiento de tasación conjunta

1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la administración expropiante formará el expediente de expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:

- a) Determinación del ámbito expropiable, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que la identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, según certificación registral, acompañados de un plano de situación en el término municipal y de un plano parcelario.*
- b) Fijación de precios razonada por grupos de inmuebles o categorías de terrenos, según sus condiciones de urbanización y demás elementos a considerar conforme a la legislación de valoraciones.*
- c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no solo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.*
- d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.*

2. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de un mes para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.



3. Los errores no denunciados y justificados en este momento, una vez aprobado el expediente expropiatorio, no darán lugar a la nulidad del mismo ni a la reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados, cuando proceda.

4. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.

5. Las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones o una valoración contradictoria en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

6. La administración expropiante finalizará el expediente de tasación conjunta mediante resolución motivada.

7. Esta resolución legitimará la ocupación de los bienes o derechos afectados, previo pago o depósito del importe íntegro de la valoración establecida y producirá los efectos previstos la ley de Expropiación Forzosa.

8. Los interesados podrán impugnar la resolución, ante el jurado provincial de expropiación forzosa, a efectos de revisar el justiprecio. En este caso, la administración dará traslado del expediente a este último.

La regulación del procedimiento de expropiación por Tasación Conjunta que ofrece la T.R.L.O.T.U.P. - 2021 es análoga a la que se contempla en el art. 202 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (RGU) para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana, precepto este, por otro lado, de aplicación supletoria ante la falta de desarrollo reglamentario de la T.R.L.O.T.U.P. - 2021. En consecuencia (art. 202.1 RGU), como mínimo el proyecto de expropiación contendrá los siguientes documentos:



1. Determinación del ámbito territorial, con los documentos que lo justifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de la planimetría correspondiente y que ante la falta de especificación en la T.R.L.O.T.U.P. - 2021 podría ser siguiendo al art. 202.1 del RGU: plano de situación a escala 1:50.000 del término municipal y de un plano parcelario a escala 1:2.000 a 1:5.000.
2. Relación de propietarios y descripción de los bienes y derechos afectados.
3. Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán el valor del suelo, en nuestro caso por capitalización de las rentas agropecuarias, sino también el coste de reemplazamiento neto correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones en función de su legalidad urbanística.
4. Fijación de los valores y costes económicos, con la clasificación del suelo según su calificación urbanística y situación básica de cada suelo.
5. Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

El artículo 43.3 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, consigna que:

*3. Las actuaciones del expediente expropiatorio se seguirán con quienes figuren como interesados en el proyecto de delimitación, redactado conforme a la Ley de Expropiación Forzosa o acrediten, en legal forma, ser los verdaderos titulares de los bienes o derechos en contra de lo que diga el proyecto. **En el procedimiento de tasación conjunta, los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.***

Esta Ampliación del Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta, deberá ser expuesto al público durante un (1) mes para que los interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos; la información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.



Las Hojas de Aprecio individualizadas se notificarán junto con la aprobación de la Ampliación del Proyecto de Expropiación a cada interesado, que dispondrá de un (1) mes para aceptar la hoja de aprecio o rechazarla y formular la suya propia.

En el caso de que el expropiado rechace la valoración contenida en la hoja de aprecio formulada por la Administración, ésta trasladará el expediente al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Alicante para que fije el justiprecio de los bienes objeto de expropiación.

El silencio del interesado se considerará como aceptación de la valoración fijada en la hoja de aprecio de la Administración, entendiéndose definitivamente fijado el justiprecio de los bienes objeto de expropiación.

La competencia aprobatoria del Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta queda atribuida al órgano de la administración urbanística actuante que resulte competente en la tramitación del expediente, tal como se desprende del art. 112 de la T.R.L.O.T.U.P. - 2021, cuando señala que *“La administración expropiante finalizará el expediente de tasación conjunta mediante resolución motivada.”*

El procedimiento con un Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta lleva aparejado la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados, y, como en el expediente se ha fijado el justiprecio, para formalizar el acta de ocupación será preciso el previo pago -o depósito, en su caso- del mismo, sin perjuicio de que, para los interesados que hubieran mostrado su disconformidad con el justiprecio, se siga el procedimiento de valoración ante el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Alicante y, posteriormente, en su caso, ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo; así se desprende del art. 112 de la T.R.L.O.T.U.P. - 2021:

“Esta resolución legitimará la ocupación de los bienes o derechos afectados, previo pago o depósito del importe íntegro de la valoración establecida y producirá los efectos previstos la ley de Expropiación Forzosa. Los interesados podrán impugnar la resolución, ante el jurado provincial de expropiación forzosa, a efectos de revisar el justiprecio. En este caso, la administración dará traslado del expediente a este último”.



El pago o depósito de la valoración establecida en el hoja de aprecio de la administración expropiante o, en su caso, la aprobación del instrumento o formalización del documento por el que de cualquier otra forma se haga efectivo el pago del justiprecio, habilita a la administración expropiante para ocupar las fincas previo levantamiento de las correspondientes actas, y produce los efectos previstos en la legislación sobre expropiación forzosa. Todo ello sin perjuicio de que continúe la tramitación de los procedimientos para la determinación definitiva del justiprecio ante el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa o ante, ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo

El art. 111 de la T.R.L.O.T.U.P. - 2021 determina que cualquiera que haya sido el procedimiento expropiatorio seguido, mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie, conforme a los criterios de valoración de la legislación estatal sobre el suelo; este precepto se limita a reproducir lo dispuesto por el art. 43.1 del TRLS y RU 2015 que dispone:

“El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de esta Ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie.”

Por tanto, el justiprecio de los bienes y derechos a expropiar puede satisfacerse, de acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos o mediante la atribución de aprovechamientos que correspondan a la Administración expropiante, o de cualquier otra forma libremente pactada entre la Administración y el expropiado, de entre ellas, mediante la atribución de una reserva de aprovechamiento urbanística de conformidad con lo establecido en el art. 84 de la T.R.L.O.T.U.P. - 2021:

*Con motivo de una cesión gratuita de terrenos a la administración, el cedente puede reservarse el aprovechamiento subjetivo de los terrenos para su posterior transferencia. Quien sufrague **el justiprecio** expropiatorio de un terreno, o **renuncie a percibirlo, puede reservarse su correspondiente aprovechamiento***



La obtención y transmisión de la propiedad en pleno dominio, en ocupación temporal o la constitución e imposición de la servidumbre permanentes se produce una vez pagado o depositado el precio y ocupada la finca.

El acta de pago y la de la ocupación serán títulos inscribibles en el registro de la propiedad. La inscripción de los terrenos de destinados al uso público o sus servidumbres son obligatorias de acuerdo con el art. 36.1 de la Ley 13/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Publicas.

Por lo tanto, una vez determinado el justiprecio por vía administrativa, es decir, fijado el mismo, en su caso, por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa procede hacer el pago al titular de los derechos a expropiar. De este pago ha de levantarse acta que habilitará para inscribir la expropiación sobre bienes inmuebles y derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, y para tomar posesión de la finca. El pago debe hacerse en dinero, pero, respecto de los propietarios se admite el pago en terrenos o en aprovechamientos urbanísticos siempre que exista conformidad del expropiado, como hemos indicado.

Si los titulares con derecho a percibir el justiprecio lo rehusaren, o no aportasen los títulos justificativos de su derecho, o cuando varias personas pretendieran la titularidad del bien o derecho expropiado, o cuando hayan comparecido en el expediente expropiatorio el Ministerio Fiscal por ser los bienes de titular desconocido o estar el titular en paradero ignorado, se levantara acta haciendo constar esta circunstancia y se consigna el importe en la Caja General de Depósitos a disposición del titular expropiado, incorporándose al acta el resguardo del depósito.

Efectuado el pago o depósito del justiprecio, la Administración expropiante notificará a los ocupantes de la finca expropiada el plazo en que deben desalojarla, procediéndose al desahucio y lanzamiento en vía administrativa (art. 55 REF, y 122 y ss RBEL).

Se extenderá acta de ocupación de la cosa o derecho expropiados a continuación del pago o consignación (art. 55 REF).



Los efectos del pago y ocupación son, como se ha dicho, que la Administración expropiante adquiere la propiedad de los bienes expropiados libres de cargas (art. 45.1 del TRLS y RU 2015). Ello significa que el título expropiatorio atribuye a la Administración la propiedad originaria de las fincas expropiadas, de tal manera que será mantenida en la posesión de las mismas, una vez inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad, sin que quepa ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la Administración (art. 45.1 del TRLS y RU 2015).

En consecuencia:

- ❖ Si con posterioridad a la finalización del expediente, una vez levantada el acta de ocupación e inscritas las fincas o derechos en favor de la Administración, aparecieren terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, éstos conservarán y podrán ejercitar cuantas acciones personales pudieran corresponderles para percibir el justiprecio o las indemnizaciones expropiatorias y discutir su cuantía (art. 32.2 TRLS2008).
- ❖ En el supuesto de que una vez finalizado totalmente el expediente aparecieren fincas o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, la Administración expropiante, de oficio o a instancia de parte interesada o del propio Registrador, solicitará de éste que practique la cancelación correspondiente. Los titulares de tales fincas o derechos deberán ser compensados por la Administración expropiante, que formulará un expediente complementario con las correspondientes hojas de aprecio, tramitándose según el procedimiento que se haya seguido para el resto de las fincas, sin perjuicio de que tales titulares puedan ejercitar cualquier otro tipo de acción que pudiera corresponderles (art. 45 y 46 del TRLS y RU 2015). El art. 28 del RD 1.093/97, exige, para la cancelación de las inscripciones registrales que lo solicite la Administración acompañando el documento justificativo de que los titulares de las fincas o derechos han sido debidamente compensados.

Señalar que el RD. 1.093/1997, en su art. 23, establece que para el supuesto de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta los asientos podrán practicarse en cualquiera de las



siguientes formas: mediante la inscripción individualizada de cada una de las fincas, o mediante la inscripción como una o varias fincas de la totalidad o parte de las superficies incluidas en la unidad expropiada. En ambos casos, la inscripción se practicará a favor de la Administración actuante o del beneficiario de la expropiación, siempre que se acredite que ha sido pagado, o, en su caso, consignado, el importe del valor asignado a la finca.

La fecha a que han de entenderse referidas las valoraciones de los bienes y derechos afectados por la expropiación será la fecha de la exposición al público del proyecto de expropiación forzosa, conforme determina el artículo 34 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, que dice:

Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

*a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u **otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística** en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.*

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

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. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

Para elaborar la relación de propietarios afectados por este proyecto de expropiación, se ha partido de la información catastral y Registral facilitada por el Ayuntamiento de Benidorm.

Del conjunto de la información documental se ha procedido a visitar una a una cada finca objeto de expropiación. Comprobadas las parcelas individualizadas se inspecciona el terreno con el fin de determinar visualmente si existen otros bienes o derechos afectados, como edificaciones, instalaciones, obras y jardinería ornamental.

7. RELACIÓN DE LAS SUPERFICIES DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS

Para la medición de la extensión superficial de las parcelas, objeto de esta expropiación, se ha partido de los planos del Proyecto de Construcción del enlace en el P.K. 149+600 de la Carretera N-332 y conexión con la Avenida de la Comunidad Valenciana y del plano catastral de rústica vigente en la actualidad en el Término Municipal de Benidorm; así como de las correspondientes Certificaciones Registrales o notas simples del Registro de la Propiedad de Benidorm.

La medición de las mismas se ha facilitado por el Ayuntamiento de Benidorm. La extensión superficial de cada una de las parcelas queda reflejada en cada una de las valoraciones singularizadas de cara terreno y en el plano de las paginas siguientes.

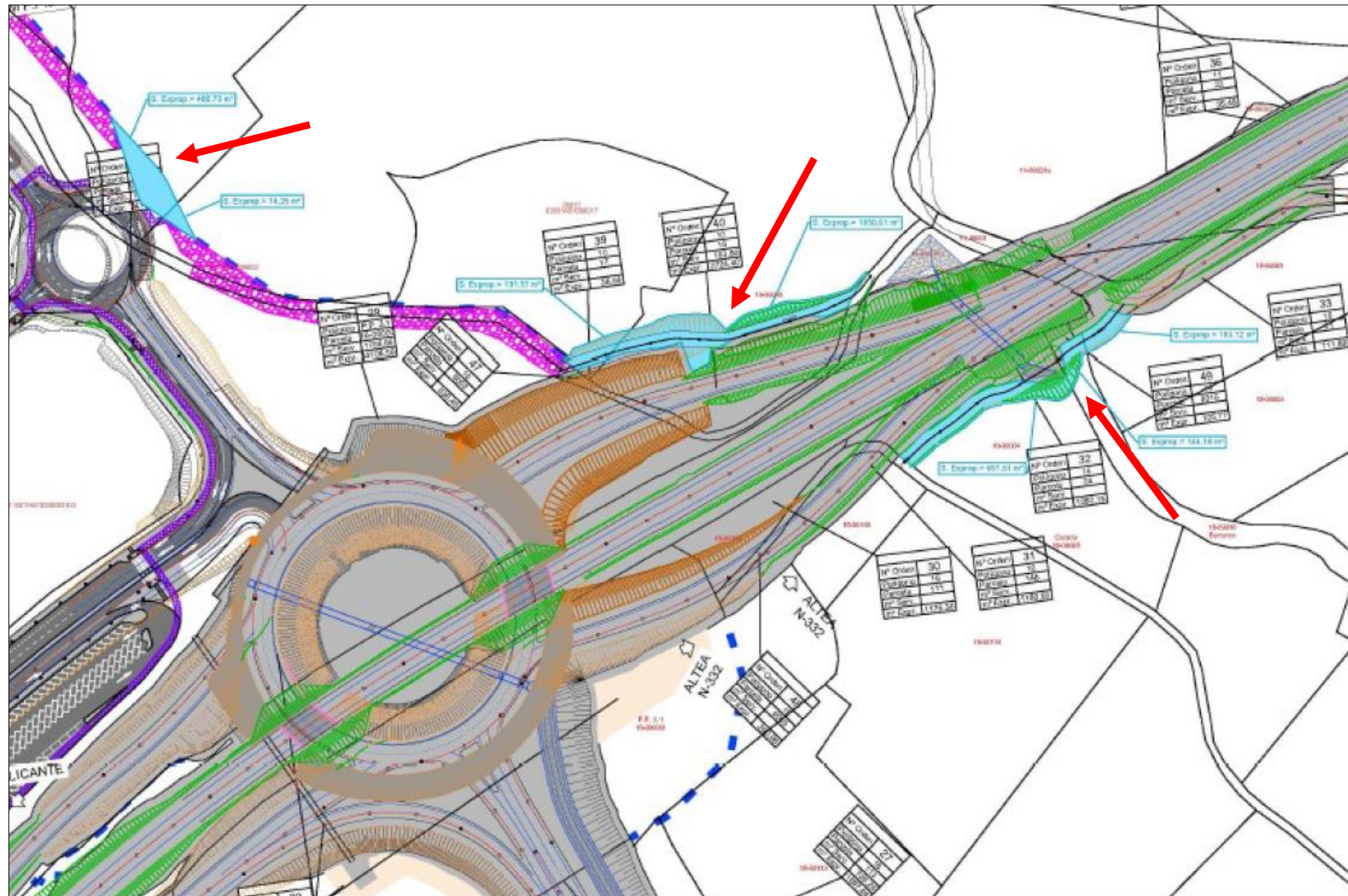
Todo ello ratificado por la información gráfica que aparece en la “Certificación catastral descriptiva y gráfica. Bienes inmuebles de naturaleza rústica. Municipio de Benidorm. Provincia de Alicante” de cada finca, obtenidos en el 2022 (tal y como se puede constatar en las valoraciones singularizadas de la ampliación del proyecto de expropiación).

En consecuencia, la relación de propietarios afectados y sus superficies es la siguiente:



Nº ORDEN	DATOS DE LA PROPIEDAD					
	NOMBRE DEL TITULAR CATASTRAL	Finca Registral	Referencia Catastral del Inmueble	POLÍGO NO	PARCE LA	SUBPARCELA
54	Encarnacion San Nicolas Martinez	9.709,00	P10-P18 - 03031A010000180000SP	10	18	---
55	Vicente Ibañez Orts	9.587,00	P10-P16 - 03031A010000160000SG	10	16	---
56	Vicenta y Josefa Climent Llorens	12,512-B	P10-P17 - 03031A010000170000SQ	10	17	---
57	Vicente Ibañez Orts	9.587,00	P10-P16 - 03031A010000160000SG	10	16	---
58	Herederos de Josefa Cortes Perez	30.216,00	P16 – P1 - 03031A016000010000SB	16	1	---
59	Ministerio Agricultura, Alimen. y M.A.	--	P16 – P9016 - 03031A016090160000SS	16	9.016	---
60	Vicente Ibañez Orts	3.343,00	P16-P04 - 03031A016000040000SQ	16	4	---

La ubicación de las parcelas queda reflejada en los siguientes planos del Proyecto de construcción anteriormente mencionado





8. PRINCIPIO, CRITERIOS Y MÉTODOS DE VALORACIÓN UTILIZADOS

8.1. Principios y criterios de valoración que son utilizados en este proyecto de expropiación por tasación conjunta.

Los principios, criterios y métodos de valoración utilizados en este proyecto de expropiación por tasación conjunta están reflejados a continuación.

Conforme a lo prescrito en el artículo 42. - *Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística* 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, por tratarse de una expropiación por razón de urbanismo se valorará según lo establecido en el Título V.- Valoraciones- del mencionado RDL 7/2015.

Como ya se ha motivado y justificado en el apartado “2.- Situación Urbanística de los terrenos” y de acuerdo con el art. 21 del R.D.L. 7/2015 – TRLS y RU - **nos encontramos ante una situación básica de suelo rural** tal como se describe en el apartado 2 del mencionado artículo que dice:

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

*2. Está en la **situación de suelo rural**:*

*a) 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.

La fecha a que han de entenderse referidas las valoraciones de los bienes y derechos afectados por la expropiación será la fecha de la exposición al público del proyecto de expropiación forzosa, conforme determina el artículo 34 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, que dice:

Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

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.



La valoración de un terreno con situación básica de suelo rural está fijada en el **artículo 36. - Valoración en el suelo rural** 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, por lo tanto para los terrenos objeto de este expediente, en situación básica de suelo rural se ha de seguir el criterio y método establecido en el mencionado artículo, el cual establece:

Artículo 36. Valoración en el suelo 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** en función de **factores objetivos de localización**, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

b) **Las edificaciones, construcciones e instalaciones**, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se **tasarán por el método de coste**



de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

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

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun plenamente realizados.

Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en 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 deba 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 respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.*

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

Con fecha 9 de noviembre de 2011, se publica en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el **Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo**



Los Capítulos II, III y IV, del R.D. 1492/2001 del Reglamento de Valoraciones, regulan siguiendo las directrices marcadas por el texto refundido de la Ley de Suelo 2008, los conceptos para la realización de las valoraciones y los correspondientes métodos de valoración, que se orientan a la necesidad de estimar cuantitativamente el valor de sustitución del inmueble que sea objeto de tasación, por otro similar en la misma situación, sin consideración alguna de las posibles expectativas no derivadas del esfuerzo inversor de la propiedad.

A tal efecto, para valorar inmuebles en situación básica de suelo rural (Capítulo III), al tratarse de un mercado menos concurrente y más opaco que el del suelo en situación de urbanizado, se desarrolla el valor de capitalización de la renta real o potencial de la explotación, en un contexto de búsqueda del valor correspondiente al más alto y mejor uso del suelo rural, nuevamente sin tener en cuenta las expectativas urbanísticas.

Ello no excluye la introducción de métodos de valoración del suelo con una amplia gama de actividades económicas ya presentes, o susceptibles de ser desarrolladas en el suelo rural, diferentes del aprovechamiento convencional, propias de una economía moderna y avanzada.

Desde la perspectiva conceptual de la valoración en suelo rural, el desarrollo de los correspondientes artículos del TRLS y RU 2015 y el Reglamento 1492/2011 conducen a la formulación de la valoración de explotaciones, entendidas éstas como unidades de producción, que se corresponden con la parte territorial de la empresa, a la que se llega desde los campos valorativos tradicionales más tecnológicos, incluyendo en suelo rural cualquier actividad económica reglada.

Se produce, así, la sustitución teórica de la renta de la tierra, por la renta de la explotación, en consonancia con la agricultura moderna y la Política Agraria Comunitaria y con el fin de resolver la inclusión, cada vez más frecuente, de explotaciones no agrarias en suelo rural.

En la misma dirección debe considerarse el desarrollo de las posibilidades de la renta potencial, lo que permite incluir en la valoración la mejora tecnológica y económica para la modernización, así como la totalidad del valor potencial productivo del territorio rural.



Por otro lado, desde la perspectiva metodológica, se propone un tratamiento novedoso en el campo de la valoración, consistente en la propuesta de tipos de capitalización diferentes, para tipos de explotaciones diferentes, y ello, en función del riesgo de cada actividad en suelo rural, lo que constituye el núcleo fundamental de la valoración rural a la que se dedican los artículos 7 a 18 del R.D. 1492/2011 del Reglamento de Valoraciones

No obstante, debe de tenerse en cuenta que la Sentencia del Tribunal Supremo nº 1747/2020 – Nº Recurso 763/2018 declara nulo de pleno derecho el art 12 - Coeficiente r2 y el Anexo I de valoración suelos rurales.

En dichos artículos,

- la variabilidad resultante de las explotaciones de vida útil con horizonte temporal limitado,
- las correspondientes variaciones cíclicas propias de cada actividad sobre suelo rural de duración ilimitada,
- la consideración de rentas reales,
- rentas potenciales y
- procesos cronológicos de conversión,
- junto con la necesidad, por mandato constitucional, de eliminar las expectativas urbanísticas,

han hecho imprescindible la inclusión de una cierta formulación algebraica procedente del campo de las Matemáticas Financieras cuyo resultado principal es la suma de progresiones geométricas.

Además, para determinar la probable y posible Renta Potencial (ambas netas anuales) que generaría una explotación rural de similares características con la aplicación del Principio del Mayor y Mejor Uso y Principio de la Probabilidad, debe de tenerse en cuenta los criterios de las Sentencias del Tribunal Supremo STS 2860-2016 - NR 889-2015 y STS 4089-2005 - NR 3162-2002; es decir, se determinara la suma de todas las rentas que podrían obtenerse de los terrenos atendiendo al rendimiento agropecuario del uso continuado de que sean susceptibles conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.



Todo ello sin olvidar la aplicación de los Principios¹, Criterios y Métodos de Valoración, admitidos internacionalmente, que están recogidos en las “Normas de Valoración Europea 2016 – TEGOVA, así como en el artículo 3 de la ECO/805/2003, que exponemos a continuación muy brevemente, estos son:

*a) **Principio de anticipación**, según el cual el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.*

*b) **Principio de finalidad**, según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.*

*c) **Principio de mayor y mejor uso**, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.*

*d) **Principio de probabilidad**, según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.*

*e) **Principio de proporcionalidad**, según el cual los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.*

*f) **Principio de prudencia**, según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación. Este principio será de aplicación obligatoria cuando el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades señaladas en el art. 2.a), b) y d) de esta Orden.*

¹ Véase. Turmo, J., González. y Villaronga, E, *La Valoración Inmobiliaria: Teoría y práctica* Ed. La Ley. Págs. 110 a 120



*g) **Principio de sustitución**, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.*

*h) **Principio de temporalidad**, según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.*

*i) **Principio de transparencia**, según el cual el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas.*

*j) **Principio del valor residual**, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.*

Concepto de explotación

La definición de “explotación” que figura en el punto 1 del artículo 4, del R.D. 1492/2001 del Reglamento de Valoraciones, dice:

1. Explotación en suelo rural, la unidad económica de producción que desarrolla el conjunto de actividades, usos y utilidades en una parcela o finca de suelo rural que se toma como marco de referencia a los efectos de calcular la renta real o potencial a que se refieren los artículos 7 y siguientes del presente Reglamento.

como sustitución del “tierra” o “suelo rustico”, tradicional en los tratados clásico de Valoración Agraria permite por una parte, incluir la actividad productiva que se desarrolla sobre suelo rural como un valor añadido y, por otra, considerar cualquier tipo de actividad susceptible de desarrollarse en dicho suelo con intención inclusiva.

El artículo 10 del R.D. 1492/ 2011, establece las diferentes clases de explotaciones rurales

Artículo 10. Clases de explotaciones rurales



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

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

2. Las explotaciones extractivas, cuya actividad comprenda la extracción del suelo y subsuelo de minerales, agua, materiales destinados a la construcción, gas, petróleo y otros recursos geológicos y mineros limitados.

3. Las explotaciones comerciales, industriales, de servicios y otras, cuya actividad requiera instalaciones para su desarrollo que, no estando comprendidas en los apartados 1 y 2 del presente Artículo, se destinen, entre otras, a alguna de las siguientes finalidades:

a) Intensificar la producción agropecuaria, forestal o minera, entre las que se encontrarían granjas, invernaderos, piscifactorías, viveros, y otras actividades análogas.

b) Añadir valor a la producción agropecuaria, forestal o minera, como pudieran ser las instalaciones de enriquecimiento mineral, los centros logísticos de carga, mataderos, aserraderos, centrales hortofrutícolas, plantas agroenergéticas y dendroenergéticas, y otras actividades análogas.

c) Generar energía en tiempo real, como las instalaciones de parques solares y eólicos, y otras análogas.

d) Establecer infraestructuras para la docencia, investigación y ocio, relacionadas con el medio rural, por ejemplo, escuelas taller, centros de investigación, campos de golf, estaciones de esquí, campings, turismo rural, cotos intensivos, campo de tiro, hipódromos, canódromos y otras análogas.



La valoración del suelo rural queda definida en el artículo 36 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 (TRLRHS y RU 2015), que dice:

Artículo 36. Valoración en el suelo 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** en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, **cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración**, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.*

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



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

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun plenamente realizados.

La Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural, dice:

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 deba 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 respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

Por lo tanto exponemos en los apartados siguientes la metodología de la actualización de rentas para obtener el valor de los terrenos en la situación básica de suelo rural y posteriormente el valor de la servidumbre permanente de acueducto y la ocupación temporal.

8.2. El valor de los terrenos en la situación básica de suelo rural



8.2.1. Metodología de Actualización de las Rentas

La valoración del suelo rural queda definida en el artículo 36 del TRLS y RU 2015, que dice:

Artículo 36. Valoración en el suelo 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.*

En consecuencia, el valor del suelo rural debe determinarse por el método de actualización de las rentas recogido en el artículo 7 del del R.D. 1492/2011 del Reglamento de Valoraciones, que dice:

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 realizara de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 y siguientes de este Reglamento y en función de la naturaleza de la explotación.

El artículo 7 se puede considerar como una ampliación del artículo 23 de la RDL 2/2008, hoy artículo 36 del TRLS y RU 2015, y que es susceptible de formularlo matemáticamente como:

$$V = \left[\sum_{i=1}^{i=n} \frac{Ri}{(1+r)^i} \right] * u + Vc$$

- V = Valor de Actualización
- Ri = Renta anual de la explotación en cada año i, durante la vida útil de la explotación
- r = Tipo de capitalización.
- n = Número de años de la vida útil de la explotación.
- u = Coeficiente corrector por localización.
- Vc = Valor de las construcciones y edificaciones no vinculadas al proceso productivo.

La aplicación de esta metodología, con los criterios de la propia ley, comporta, como paso previo al proceso de cálculo, la necesidad de establecer los parámetros, o variables independientes, que determinan el valor del suelo rural.

Estas variables pueden ser intrínsecas o extrínsecas según dependan de las características y naturaleza del suelo y de su explotación o de otros factores externos.

Las variables intrínsecas son:

Renta bruta real anual:

Es la renta bruta anual que genera la explotación existente, si ésta existe.

Se puede calcular a partir de los datos reales de la explotación, siendo necesario el análisis histórico (un mínimo de tres ejercicios) y debiendo tenerse en cuenta los ciclos productivos.



En caso de no disponerse de esos datos o no considerarse suficientemente fiables, la renta real se puede calcular a partir de los ratios medios de explotaciones similares de las que se tenga conocimiento. En este caso lo que obtenemos es la renta anual potencial o esperada.

La renta bruta incluye los ingresos generados por la explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otra explotación de tipo rural, y también todos aquellos otros ingresos derivados del uso y disfrute que sean compatibles con la legislación que les sea aplicable.

Gastos anuales reales:

Es la suma de todos los costes necesarios para la explotación.

Se determinarán en función de las actividades que se hayan considerado para calcular los ingresos y se incluirán todos aquellos gastos necesarios para hacerlos posibles.

Renta bruta potencial anual:

Es la renta que generaría una explotación rural, en aplicación del principio del mejor y más intensivo uso, es decir la suma de todas las rentas que podrían obtenerse de los terrenos, utilizando los medios técnicos normales.

Para su determinación deberán investigarse todos los usos que pueden darse en los terrenos, compatibles con la legislación aplicable, y calcular las rentas que según ratios medios de explotaciones similares se obtendrían.

Para ello debe de tenerse en cuenta los criterios de las Sentencias del Tribunal Supremo STS 2860-2016 - NR 889-2015 y STS 4089-2005 - NR 3162-2002.

Gastos anuales potenciales:

Es la suma de todos los costes necesarios para desarrollar todos los usos derivados del análisis anterior y para hacer posibles los ingresos establecidos.



La definición de renta real, renta potencial y su identificación queda definida en el artículo 8 del RD 1492/2011, que dice:

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**.

El artículo 8 trata de la definición de la renta real y la renta potencial como la renta existente en el momento de la valoración y la renta posible futura que se puede obtener por aumento de la productividad de la explotación respectivamente.

En lo que se refiere a la renta real a la fiabilidad de los datos que la conforman (rendimientos, precios y costes) principalmente con el fin de evitar controversias en las apreciaciones en los informes de valoración se exige, para evitar grandes deformaciones en los datos de partida, un respaldo sobre bases de datos estadísticamente significativos para aquellas explotaciones que se consideren normales o la información debidamente acreditada de la propia explotación.

En lo que se refiere a la renta potencial, se extiende sobre la verosimilitud técnica del cambio de uso del suelo, la necesidad de las inversiones en medios técnicos para dichos cambios y la legislación aplicable a cada caso, excluyendo explícitamente las expectativas urbanísticas, teniendo en cuenta los criterios de las Sentencias del Tribunal Supremo STS 2860-2016 - NR 889-2015 y STS 4089-2005 - NR 3162-2002.



Subvenciones:

En la determinación de la renta bruta, tanto real como potencial se consideraran las subvenciones que con carácter estable se otorguen a los cultivos y las explotaciones. La condición de subvención estable no debe confundirse con la de subvención permanente, pudiendo ser las subvenciones consideradas, permanentes, cíclicas, temporales, o puntuales. El técnico competente en materia de explotaciones rurales, de acuerdo con el art. 10 del RD 1492/2001, deberá analizar y estudiar las subvenciones actuales y la previsión razonable de previsiones futuras y determinar su cuantía.

Carácter cíclico, temporal y real de las variables:

Los ingresos de una explotación rural pueden tener carácter permanente, cíclico o temporal. El carácter cíclico, no anual, de algunas explotaciones provoca que las rentas anuales puedan ser muy heterogéneas en función de la fase del ciclo en que se encuentre el periodo anual considerado. Normalmente para el cálculo del valor será suficiente con establecer los valores medios anuales dentro de todo el ciclo (tanto de la renta bruta, como de las subvenciones y de los costes). Pero no es imprescindible establecer una renta anual media, si con ello el tasador considera que se pierde precisión en el cálculo, el método de actualización de las rentas permite introducir rentas anuales no homogéneas a lo largo del tiempo, trabajando con la matemática financiera y las técnicas del cash-flow o flujo de caja².

El carácter temporal de algunas explotaciones, provoca que las rentas establecidas no sean permanentes lo que deberá tenerse en consideración en el cálculo del valor, no pudiendo aplicarse en ese caso, la formulación de capitalización de las rentas a perpetuidad. No obstante para periodos superiores a 30 años los resultados obtenidos en uno u otro caso son muy similares, por lo que a efectos de cálculo pueden considerarse permanentes.

El concepto de valor real (de las rentas que se generan) tiene un doble significado, por un lado se entiende referido a las rentas que realmente se producen.

² Véase. Comentarios a la L.O.T.U.P., Ed. Tirant Lo Blanch. ISBN: 978-84-9119-008-0; Págs. 1.179 a 1.211



Pero desde el punto de vista económico tiene otro significado: el valor real de una renta es el resultado de deducir el efecto de la inflación de la renta nominal.

De esa manera, por ejemplo, si los ingresos y los gastos de una explotación se incrementan anualmente en la misma proporción que el IPC, puede decirse que esos ingresos y esos gastos son constantes, ya que la renta real (deducida la inflación) es idéntica todos los años. El establecimiento de rentas anuales constantes, cuando sea posible y se dé el caso de que sea así, permitirá simplificar el mecanismo de cálculo del valor.

Por el contrario, cuando la explotación rural tenga una evolución económica en sus resultados que no sea equivalente a la evolución del IPC, el procedimiento de cálculo será más complejo y no podrá utilizarse la formulación abreviada de capitalizar una renta anual tipo, a un determinado número de años o a perpetuidad.

Ello hace preciso que en la determinación de todas las variables anteriores se tenga en consideración su evolución previsible, en relación con el IPC, determinándose cuando sea posible que variables son constantes en valor real y cuales tienen una evolución diferente a él.

Una vez determinadas todas esas variables se calculara la renta neta anual, por diferencia entre la renta bruta más las subvenciones, menos los costes y gastos de la explotación.

Esa renta anual, corresponde a un ejercicio, normalmente al año anterior al presente. En función del análisis que el tasador haya efectuado de cada una de las variables, habrá de determinar la evolución previsible de esas rentas.

La situación más normal es que esas rentas anuales se incrementen con el IPC de año en año, pero puede no ser así, en cuyo caso deberá establecerse claramente la previsión de la evolución de la renta neta en los años sucesivos.

Difícilmente será admisible una evolución de la renta neta más de dos puntos por encima del IPC, en cuyo caso deberá justificarse. Tampoco será fácilmente admisible una evolución de la renta neta por debajo del IPC y menos aún constante en términos nominales, ya que significaría el reconocimiento implícito del empobrecimiento irreversible del mundo rural.



Por tanto salvo casos excepcionales, y matizado debidamente en el caso de los cultivos o explotaciones cíclicas, normalmente deberá considerarse, como mínimo, el carácter constante de las rentas estimadas, o lo que es lo mismo que considerar que esas rentas netas cada año se actualizan según el IPC.

Pero no debe olvidarse el análisis de la evolución histórica de esas rentas y su previsión de evolución futura.

Lo que se indemniza, el valor de la tierra, es el valor actual, la capitalización, de todas las rentas que producirá, o es susceptible de producir en el futuro. Por tanto la determinación de la cuantía de esas rentas es clave en el proceso de cálculo. De manera que si las rentas agrarias crecen a un ritmo superior al IPC deberá tenerse en cuenta ese incremento.

Todas las variables anteriores son de carácter intrínseco al suelo.

Renta de la Explotación

El cálculo de la renta de explotación, viene definida en el artículo 9 del RD 1492/2011, que dice:

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

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

$$R = I - C$$



Donde:

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

I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea.

C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.

2. Cuando como consecuencia de las magnitudes técnicas o económicas utilizadas en el cálculo, la renta real o potencial difiera sustancialmente de los valores de rentabilidad medios de las explotaciones de su misma naturaleza, esta circunstancia deberá justificarse documentalmente.

3. A los efectos del cálculo de la renta real o potencial del apartado 1 de este artículo, se considerarán como ingresos los siguientes:

- a) Los correspondientes a la venta de productos, subproductos u otros recursos o materiales de la explotación.*
- b) Los derivados de la prestación de los servicios de la explotación, incluidos los de naturaleza medioambiental.*
- c) Los obtenidos con el alquiler de las instalaciones de la explotación.*
- d) Las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados.*

4. A los mismos efectos, 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.

Las variables extrínsecas:

Debe determinarse también una variable extrínseca, que es la tasa de actualización, que depende de factores macroeconómicos que nada tienen que ver con la naturaleza del suelo o con las condiciones de la explotación rural, sino con la situación económica y financiera.

La tasa de actualización que debe utilizarse en la valoración de suelo rural es 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, así se establece en la “*Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural*” 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 (TRLR y RU 2015), que dice:

Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en 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 deba 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 respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.**

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

El rendimiento interno en el mercado secundario de las Obligaciones del Estado a 30 años, es variable en el tiempo, ya que se genera por subasta concurrente de forma habitual y periódica. El Banco de España publica su cotización mensualmente (ver anexos de este proyecto de expropiación). Se trata de un dato conocido, y por tanto de carácter oficial³.

A la fecha de exposición al público de este Proyecto de Expropiación el rendimiento interno en el mercado secundario de las Obligaciones del Estado a 30 años es (ver anexos):

Tipos de Actualización en Abril de 2022			
Obligaciones del Estado a 30 años	2021	1,190%	0,011900
	2020	0,860%	0,008600
	2019	1,310%	0,013100
TLR (rendimiento nominal) Tipo Capitalizacion promedio - Dadas Anuales del Banco de España - 3 ultimos Años		1,120%	

Al trabajar con matemática financiera el valor promedio no es sumar los 3 tipos del 2019, 2020 y 2021 y dividir por 3; sino la siguiente expresión matemática:

$$i = \sqrt[3]{(1+0,01190)*(1+0,00860)*(1+0,01310)} - 1 = 0,01120$$

³ El valor de las Obligaciones del Estado a 30 años puede ser consultado en la página Web del Banco de España – Síntesis de Indicadores.



Dado que se valora para la finalidad prevista en el artículo 34.1.b) 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 (TRLRUR y RU 2015), hay que tener en cuenta los tipos mínimos de capitalización, establecidos en el artículo 12 del RD 1492/2011, que dice

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:

a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r1, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.

*b) Cuando en el suelo rural se desarrollen **actividades agropecuarias** o forestales, se utilizará como **tipo de capitalización, r2**, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r1 por el **coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento** según el tipo de cultivo o aprovechamiento.*

Recordemos que la Sentencia del Tribunal Supremo nº 1747/2020 – Nº Recurso 763/2018 que **declara nulo de pleno derecho** el art 12 - Coeficiente r2 y el Anexo I de valoración suelos rurales.

PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO:

Los criterios de capitalización de la renta de explotación, vienen definidos en el artículo 11 del RD 1492/2011, que dice:

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.

R1, R2,... Rn = 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:

$$V = \frac{R}{r}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R = Renta anual constante de la explotación, en euros.

r = Tipo de capitalización.



Los criterios de capitalización de la renta real o potencial en explotaciones agropecuarias y forestales, vienen definidos en el artículo 13 del RD 1492/2011, que dice:

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:

a) Cuando se trate de una renta constante a lo largo de su vida útil ilimitada, el valor de capitalización, V, será el resultado de dividir la renta constante, R, calculada de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9, entre el tipo de capitalización, r^2 .

Recordemos que la Sentencia del Tribunal Supremo nº 1747/2020 – Nº Recurso 763/2018 que **declara nulo de pleno derecho** el art 12 - Coeficiente r^2 y el Anexo I de valoración suelos rurales.

El apartado a) del artículo 13, es nuestro caso, al ser una renta potencial constante de cultivos como la cebada, el maíz grano, la patata de media estación, la alfalfa, el melón, los pastizales de secano, las tierras de labor de secano podemos entender ilimitada a lo largo del tiempo (unidades monetarias constantes).

8.2.2. El Factor de corrección por localización

El Valor del suelo obtenido por capitalización de las rentas podía ser corregido al alza, con un factor de corrección por localización, de acuerdo con el artículo 23 del RDL 2/2008 y que se desarrolló en el artículo 23 del RD 1492/2011. Esta metodología específica factor de localización fue anulada por la Sentencia del Tribunal Constitucional nº 141/2015.

2º. Declarar la inconstitucionalidad y, por tanto, la nulidad del inciso “hasta un máximo del doble” del art. 22.1.a), párrafo tercero, de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo y del art. 23.1.a), párrafo tercero, del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio.



Así mismo, la Sentencia del Tribunal Constitucional nº 43/2015, de 2 de marzo de 2015, en su fundamento Cuarto, nos dice:

La STC 141/2014, de 11 de septiembre, tras analizar tanto el art. 22.1 a) de la Ley de suelo como el art. 23.1 a) del texto refundido de la misma Ley, entendió que eran constitucionales una vez depurado el inciso de «hasta un máximo del doble», cuya inconstitucionalidad y nulidad declaró.
/.../

Y en su fundamento Quinto, nos dice:

*5. La duda de la Sala se suscita también en relación con el apartado 2 del art. 23 del reiterado texto refundido, según el cual **en ningún caso podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial y urbanística que no hayan sido aún realizados**. Aunque este apartado no fue impugnado en los recursos de inconstitucionalidad antes mencionados, motivo por el cual la STC 141/2014, de 11 de septiembre, no se pronunció específicamente sobre el mismo, la solución a la duda de constitucionalidad planteada viene predeterminada por lo afirmado por este Tribunal en el FJ 9 b) de dicha Sentencia, en la medida en que dicho apartado 2 sólo es una reiteración de la regla establecida en el apartado 1 a), ya depurado constitucionalmente, motivada, sin duda, por la preocupación del legislador en insistir en el abandono de los criterios de valoración del suelo no urbanizable y urbanizable de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones.*

*Pues bien, sobre este particular, ya se dijo en el ATC 8/2015, de 20 de enero, que «en la STC 141/2014, de 11 de septiembre, FJ 9 b) afirmamos que **el art. 33.3 CE no exige que la compensación sea equivalente al valor de mercado de los bienes y derechos expropiados, por lo que el legislador estatal cuenta con un margen de apreciación para instituir el método de valoración del suelo, así como para configurar los distintos estatutos del derecho de propiedad**. En ejercicio de su discrecionalidad, el art. 22 de la Ley de suelo se ha separado de la búsqueda de un método de valoración que se aproxime al valor de mercado porque en él se producen fallos o tensiones especulativas, y ha optado por una concepción legítima de la propiedad del suelo conforme a la cual el ius aedificandi no forma parte del contenido inicial del derecho de propiedad, sino que se va adquiriendo en función del cumplimiento de los correlativos deberes urbanísticos de manera que, **en el suelo rural, la indemnización de la simple expectativa urbanística se fija o concreta en relación con la concurrencia de determinadas condiciones establecidas en la ley**. El método de capitalización de rentas modulado en atención a otros factores objetivos de localización es un sistema que incorpora valores acordes con la idea del valor real o económico del bien, que en abstracto puede ofrecer un proporcional equilibrio entre el daño sufrido y la indemnización.*



No obstante la propia ley reconoce que, en determinadas ocasiones, este criterio puede no llegar a reflejar correctamente el valor real del bien y prueba de ello es que **permite corregir al alza el valor obtenido en función de factores objetivos de localización del terreno**. El establecimiento de un tope máximo para este factor de corrección, que no se halla justificado, puede por ello resultar inadecuado para obtener en estos casos una valoración del bien ajustada a su valor real e impedir la determinación de una indemnización acorde con la idea del proporcional equilibrio, razones por las cuales el inciso 'hasta el máximo del doble' ha de reputarse contrario al art. 33.3 CE. En conclusión, desde el punto de vista abstracto que corresponde al Tribunal Constitucional, no ha de atenderse a las circunstancias precisas que en el supuesto concreto puedan darse, sino a la existencia de un proporcional equilibrio entre el valor del bien o derecho expropiado y la cuantía ofrecida, de manera que la norma solo podrá considerarse constitucionalmente ilegítima cuando la correspondencia entre aquél y ésta se revele manifiestamente desprovista de base razonable».

Por consiguiente, sigue afirmando el ATC 8/2015, **«la regulación de un criterio de valoración que excluya de la compensación debida el incremento del valor que adquiere en el mercado un suelo clasificado como rústico por la confianza en que el planeamiento le reconocerá en su día usos urbanísticos, esto es, propios de los núcleos urbanos, no es inconstitucional, pues pretende evitar que se traslade a la colectividad tanto el coste de los riesgos que corresponde asumir a la propiedad como el resto de elementos subjetivos que intervienen en la formación del precio de mercado. En otras palabras, el art. 33.3 CE no garantiza en todo caso el valor de mercado. No lo hace, sin duda, cuando en su formación intervienen las expectativas derivadas de la futura aprobación del planeamiento, ni siquiera las derivadas de un planeamiento ya aprobado hasta que se hayan cumplido las cargas y deberes legalmente establecidos»**.

En relación a la valoración de las expectativas urbanísticas de los suelos en la situación básica de suelo rural, la Jurisprudencia del Tribunal Supremo establece los siguientes principios y criterios, que quedan recogidos en las siguientes sentencias:

1.- La STS nº 432/2012, del Recurso Nº: 6243/2008, establece en su Fundamento Jurídico Tercero, la siguiente directriz:

En cuanto a la licitud de tomar en consideración las expectativas urbanísticas para la valoración del suelo no urbanizable, la jurisprudencia de esta Sala ha venido dando constantemente una respuesta afirmativa, que no se ha visto afectada por las modificaciones parciales sufridas por la arriba mencionada Ley del Suelo y Valoraciones. Véanse en este sentido, entre otras muchas, la



sentencias de esta Sala de 13 de noviembre de 2007, 17 de febrero de 2010, 16 de septiembre de 2011 y 30 de noviembre de 2011

2.- La STS nº 6925/2011, del Recurso Nº: 634/2011, establece en su Fundamento Jurídico Tercero, las siguientes directrices o criterios:

*Cabe recordar que tradicionalmente, bajo la vigencia de la **Ley del Suelo de 1976, las expectativas urbanísticas fueron un elemento más de valoración de los suelos no urbanizables**. Sin embargo, el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 junio, estableció en sus arts. 48 y 49 que "El suelo no urbanizable y el urbanizable no programado que no cuente con Programa de Actuación Urbanística se tasarán con arreglo al valor inicial... El valor inicial se determinará aplicando los criterios contenidos en las disposiciones que regulan las valoraciones catastrales del suelo de naturaleza rústica, sin consideración alguna a su posible utilización urbanística". Jurisprudencialmente se entendió que ello eliminaba la consideración de las expectativas urbanísticas, al menos entendidas como "las posibilidades, futuras e hipotéticas, que el terreno puede tener, por **determinadas circunstancias (proximidad a núcleos urbanos, situación o interés especial** y otras) de ser utilizado, mediando la oportuna modificación del planeamiento, para una finalidad urbanística"; sin perjuicio de valorar incrementos de valor fundados en el destino que sectorialmente se estableciera para el suelo o basados en el destino a que se fuese a dedicar el suelo expropiado, supuestos ciertamente marginales (sentencias del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2002 , de 20 de junio de 1997 , o de 21 de junio de 2003 , entre otras; la cita es de la primera de ellas).*

*La entrada en vigor de la **Ley 6/1998, de 13 de abril**, sobre régimen del suelo y valoraciones, vino a alterar el panorama de la cuestión. Tras algunas vacilaciones iniciales, **la jurisprudencia ha admitido que esta Ley permite considerar, al valorar el suelo, su valor real de mercado (por supuesto a través de los métodos de valoración establecidos en la Ley), en atención a las circunstancias de cualquier clase que concurran a conformarlo (entre ellas, las expectativas urbanísticas)**. Ciertamente, una mención explícita al "valor real" que se contenía en el art. 25 de la Ley se suprimió en su tramitación parlamentaria a causa de una enmienda de los Grupos Parlamentarios vasco y canario, aunque sin embargo se mantuvo la referencia en la exposición de motivos, donde pude leerse lo siguiente: "En lo que concierne a los criterios de valoración del suelo, la Ley ha optado por establecer un sistema que trata de reflejar con la mayor exactitud posible el valor real que el mercado asigna a cada tipo de suelo, renunciando así formalmente a toda clase de fórmulas artificiosas que, con mayor o menor fundamento aparente, contradicen esa realidad y constituyen una fuente interminable de conflictos, proyectando una sombra de injusticia*



que resta credibilidad a la Administración y contribuye a deslegitimar su actuación. Se elimina así la actual dualidad de valores, inicial y urbanístico...de forma que, a partir de ahora, no habrá ya sino un solo valor, el valor que el bien tenga realmente en el mercado del suelo, único valor que puede reclamar para sí el calificativo de justo que exige inexcusablemente toda operación expropiatoria". **Esto, unido al establecimiento, para valorar el suelo rústico, del sistema de comparación sin limitaciones (art. 26), propicia la valoración franca de dichas expectativas.** En este sentido, por ejemplo, la sentencia del Tribunal Supremo de 26 de octubre de 2006, señala lo siguiente: "como decíamos entre otras en la Sentencia de 22 de junio de 1999 (Rec. 3138/95) al referirse a las expectativas urbanísticas, **la Ley 6/98 ha restablecido el criterio de la Ley del Suelo de 1976 al disponer en su artículo 26 que el valor del suelo no urbanizable se determinará por el método de comparación a partir de valores de fincas análogas y no hacer reserva alguna en relación con la imposibilidad de tener en cuenta las expectativas urbanísticas que por tanto, podrán ser tenidas en cuenta.** En todo caso, y por lo que a las expectativas urbanísticas se refiere, debe tenerse en cuenta lo que es una reiterada jurisprudencia de esta Sala (por todas, sentencia de 5 de abril de 2006 -Rec. 3909/03 -) en el sentido de que es necesario **que quede acreditada la realidad de las expectativas urbanísticas, pudiendo constituir un índice de tales expectativas, una edificación progresiva de la zona o el hallarse a escasos kilómetros de un núcleo urbano, con una razonable previsibilidad de que en un tiempo significativo en términos económicos, el terreno vaya a ser incorporado al proceso urbanizador.** Resulta, pues, indispensable que se pongan de relieve datos tan relevantes como los referidos, para poder apreciar si hay tales expectativas urbanísticas, del mismo modo que cuando se acude al método de comparación previsto en el art. 26 de la Ley 6/98, es necesario que se concreten las fuentes objetivas de las que se extraen los valores que se manejan para determinar la analogía de las fincas, cuyos valores se comparan según los criterios previstos en dicho precepto".

Pues bien, se trata de determinar si esta modificación legal implica que deban dejar de valorarse expectativas urbanísticas en el suelo "urbanizable no programado", y si, a fortiori, ello implica que deban dejar de valorarse en el suelo no urbanizable (para el cual nada se dice, como vimos).

En primer lugar, debemos indicar que **la negativa a valorar expectativas urbanísticas (siempre que estén acreditadas como factor que realmente incrementa el valor del suelo) supone negarse a valorar un elemento realmente concurrente en el valor del bien, esto es, supone la afirmación expresa y consciente de que no se pagará por el bien su valor real, esto es, lo que el interesado habría podido obtener libremente en el mercado, sino un valor puramente ficticio.** Tomando como referencia la exposición de motivos de la Ley 6/1998, de 13 de abril, supone afirmar que el valor que se establezca no va a "reflejar con la mayor exactitud posible el valor real que el mercado asigna a cada tipo de suelo"; supone que, conscientemente, se opta por una "fórmula artificiosa"



que "contradice la realidad del valor del bien" y que "puede constituir una fuente interminable de conflictos"; supone adoptar conscientemente una fórmula que "proyecte una sombra de injusticia", que "reste credibilidad a la Administración" y que, nada menos, "contribuya a deslegitimar su actuación"; y, en fin, supone renunciar expresa y voluntariamente a aplicar el que según el legislador es "el único valor que puede reclamar para sí el calificativo de justo", valor que es el que "exige inexcusablemente toda operación expropiatoria".

Por otro lado, debe también tomarse en consideración que **el art. 33.3 de la C.E. establece como garantía expropiatoria el abono de una indemnización, y que el concepto de indemnización, por definición, viene ligado al del mantenimiento de la "indemnidad"**. Pues bien, sin entrar ahora en el problema de si una ley que explícitamente excluya la valoración de cualquier expectativa urbanística puede presentar problemas de constitucionalidad, a lo que sí abocan sin embargo las reflexiones realizadas más arriba, a juicio de la Sala, es a la idea de que si una norma desea ordenar que se aplique un valor distinto del **el único valor justo posible**, distinto del único que no deslegitima la actuación administrativa, entonces deberá hacerlo de forma clara y diáfana, inequívoca (por ejemplo, **la Ley 8/2007, de 28 mayo, del Suelo, establece en su art. 22 que el suelo rústico se valorará exclusivamente mediante capitalización de rentas agrarias, y que no podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun plenamente realizados**). Ahora bien, la situación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, aun tras la modificación introducida por la Ley 10/2003, dista de ser comparable en cuanto a claridad. Si es cierto que resulta ineludible, evidentemente, atender a lo que el legislador haya dicho con esta modificación, no es posible desligarse de la forma en que lo ha dicho y de la ambigüedad e imprecisión de la reforma.

En primer lugar, como hemos señalado más arriba, nada se dice en el art. 26, que es el aplicable al caso, sobre una modificación del régimen de valoración anterior. Es imposible desconocer este hecho. El art. 26 no se modifica ni se reforma, y es este, precisamente, el artículo en el que, con apoyo en la exposición de motivos de la Ley, se ha fundado la jurisprudencia para entender **que cabe incluir en la comparación de valor cualquier circunstancia que realmente concurra, entre ellas las expectativas urbanísticas**. Es difícil entender que el legislador haya querido una modificación del valor del suelo no urbanizable si ni siquiera ha modificado el artículo que regula su valor, máxime cuando en la Ley del Suelo de 2007 ha demostrado que puede ser explícito si desea serlo.

Es cierto que en el art. 27.2 la Ley se remite, para valorar el suelo "urbanizable no programado" al valor del suelo "no urbanizable", y añade: "sin consideración alguna a su posible utilización



urbanística". Ahora bien, resulta descabellado entender que el legislador pretende excluir las expectativas en el suelo "urbanizable no programado" y no en el "no urbanizable". Sin embargo, no resulta menos chocante entender que el legislador ha querido modificar el sistema de valoración del suelo "no urbanizable" sin modificar el artículo que lo regula, y ello a través de una interpretación indirecta por la vía del art. 27.2, máxime cuando es el art. 27 el que toma como base al 26 y no al contrario. Tampoco ayuda a la interpretación el hecho de que el art. 27.1, para suelo "urbanizable programado", excluya "los elementos especulativos del cálculo y aquellas expectativas cuya presencia no esté asegurada", pues desde luego **nadie niega que la presencia de las expectativas ha de estar asegurada**, como hemos dicho más arriba (otra cosa es si en el futuro llegarán o no a realizarse, si la potencia acabará en acto, o no), y **además deberá también estar probada, y no deberse a meras especulaciones a largo plazo que no provoquen un incremento real y verificado, actual, del valor del suelo.**

Pues bien, la falta de claridad y precisión del legislador no pueden resolverse eliminando la valoración de las expectativas cuando, como dijimos, son las que (en su caso) proporcionan el único valor justo, y cuando, como vemos, la norma es de difícil comprensión en su intención. Repárese en que, como decimos, se modifica el art. 27 y se deja intacto el 26. Ahora bien, el art. 27 precisaba de por sí una nueva redacción (pues contenía remisiones desfasadas al art. 16 de la misma Ley), de modo que tampoco es seguro que su designio sea precisamente el de eliminar la posibilidad de valorar expectativas. Lo cierto es que la expresión "sin consideración alguna de su posible utilización urbanística" se incluye en el artículo que regula el suelo urbanizable, cuyo párrafo primero regula el "programado" y el segundo, el "no programado". Si en el programado se dice que la valoración va vinculada al aprovechamiento determinado para ese suelo, la mención que se incluye en el párrafo segundo puede entenderse como forma de aclarar que en este suelo no hay un aprovechamiento real determinando aun, y que por tanto no debe ser tomado en consideración, y no como una voluntaria exclusión de un factor de valoración como el que venimos tratando. Una cosa es que no se pueda tomar en cuenta un aprovechamiento que no se ha establecido como aplicable al suelo, aunque un suelo inmediato sí pueda tenerlo, y otra que no quepa valorar el suelo conforme al valor que tiene realmente en el mercado, aunque sea sobre la base de los cálculos de los operadores económicos sobre el futuro probable de dicho suelo. En resumen, si se quiso eliminar de la valoración del suelo no urbanizable la consideración de las expectativas urbanísticas se hizo de una forma tan extraña, confusa e indirecta que no podemos por menos que dudar de que así se haya querido hacer, en particular cuando se trata de un giro copernicano en el sistema de valoración y de un sistema de valoración que contradiría las tajantes manifestaciones de la E.M. de la misma Ley sobre cuál sea el único valor justo posible.



3.- La STS nº 4589/2014, del Recurso Nº: 128/2012, establece en su Fundamento Jurídico Tercero, las siguientes directrices o criterios:

*Esta Sala ha venido admitiendo en la **valoración del suelo rústico la ponderación de las expectativas urbanísticas, entendiendo por tales las posibilidades, futuras o hipotéticas, que el terreno pueda tener por determinadas circunstancias, como la proximidad a núcleos urbanos, a vías de comunicación y centros de actividad económica**, entre otras. Así, entre otras, en las sentencias de esta Sala de 13 de noviembre de 2007 (recurso 6851/04), 17 de febrero de 2010 (recurso 1308/06) y 16 de septiembre de 2011 (recurso 4254/08), hemos reconocido la posibilidad de valorar, al aplicar los criterios del artículo 26 de la Ley 6/1998, las denominadas expectativas urbanísticas de los terrenos que tengan la condición de suelo no urbanizable entendiendo que "...al disponer en su artículo 26 que el valor del suelo no urbanizable se determinará por el método de comparación a partir de valores de fincas análogas y no hacer reserva alguna en relación con la imposibilidad de tener en cuenta las expectativas urbanísticas, puede estimarse que la Ley 6/1998 , ha venido a restablecer el criterio inicial, refiriéndolo ahora a todo tipo de expropiaciones, de modo que si la ley se limita a establecer un método y que lo que se quiere hallar es el valor real de mercado, **habrá que incluir, como un elemento más de ese valor real, las expectativas urbanísticas que el terreno tenga....**" .*

*Ahora bien, la **valoración de las expectativas urbanísticas lo es siempre en relación con el suelo no urbanizable**, por lo que para que puedan ser objeto de valoración es necesario que por el expropiado se haya interesado una valoración del suelo expropiado de acuerdo con tal clasificación y **que a tal valor le haya añadido el valor de las expectativas urbanísticas que considere concurren en el suelo afectado por la expropiación** lo cual, en el presente caso, no ha realizado.*

*Es más, en la **jurisprudencia de esta Sala sobre las expectativas urbanísticas**, es constante la insistencia en que **dichas expectativas han de resultar debidamente probadas, en relación con las características físicas del terreno, su proximidad inmediata al suelo urbano, la existencia de algunos servicios urbanísticos** y demás circunstancias de toda índole concurrentes en el mismo.*

*Al respecto, la Sala de instancia procede cuestionar la existencia de expectativas urbanísticas en su fundamento de derecho decimosexto cuando afirmar que " A tal fin, en el caso presente **se ha desechar la consideración de tales expectativas** porque se trata de un terreno a **una distancia considerable del casco urbano de modo tal que solo una expansión exagerada y no previsible a medio plazo de la población pudiese motivar que tal suelo quedase integrado en la ciudad, que***



está calificado como de suelo no urbanizable y que no han sido reconocidas por este Tribunal en otros recursos del mismo proyecto para fincas de similar ubicación.

4.- La STS nº 6035/2013, del Recurso Nº: 975/2011, establece en su Fundamento Jurídico Tercero, las siguientes directrices o criterios:

TERCERO.- Por el primer motivo, al amparo del artículo 88.1.d) de la Ley Jurisdiccional , aduce la sociedad recurrente la vulneración por la sentencia recurrida del artículo 26 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones , con el argumento de que la redacción dada al artículo 27.2 de dicho Texto Legal por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes , impide, en una interpretación lógica y sistemática, considerar en la valoración del suelo no urbanizable expectativas urbanísticas.

*Constituye doctrina reiterada de esta Sala aquélla que admite en la valoración del suelo rústico la **ponderación de las expectativas urbanísticas, entendiendo por tales las posibilidades, futuras o hipotéticas, que el terreno pueda tener por determinadas circunstancias, como la proximidad a núcleos urbanos, a vías de comunicación y centros de actividad económica**, entre otras. Así, en las sentencias de esta Sala de 13 de noviembre de 2007 (recurso 6851/04), 17 de febrero de 2010 (recurso 1308/06), 16 de septiembre de 2011 (recurso 4254/08), 30 de noviembre de 2011 (recurso 6513/2008) y 22 de octubre de 2012 (recurso 6736/2009), hemos reconocido la posibilidad de valorar, al aplicar los criterios del artículo 26 de la Ley 6/1998 , las denominadas expectativas urbanísticas de los terrenos que tengan la condición de suelo no urbanizable entendiendo que "... al disponer en su artículo 26 que el valor del suelo no urbanizable se determinará por el método de comparación a partir de valores de fincas análogas y no hacer reserva alguna en relación con la imposibilidad de tener en cuenta las expectativas urbanísticas, puede estimarse que la Ley 6/1998 , ha venido a restablecer el criterio inicial, refiriéndolo ahora a todo tipo de expropiaciones, de modo que si la ley se limita a establecer un método y que lo que se quiere hallar es el valor real de mercado, habrá que incluir, como un elemento más de ese valor real, las expectativas urbanísticas que el terreno tenga..."*

*Aunque lo expuesto sería razón suficiente para desestimar el motivo, en cuanto nos encontramos en el caso de autos ante un terreno clasificado como suelo no urbanizable, no parece ocioso indicar, a mayor abundamiento, que el inciso final del artículo 27.2 de la Ley 6/1998 , en su redacción por Ley 10/2003, ("sin consideración alguna de su posible utilización urbanística"), no debe interpretarse, como con error pretende la recurrente, como excluyente de la **consideración de expectativas urbanísticas que, conforme ya dijimos, deben entenderse por tales las posibilidades futuras o hipotéticas que el terreno pueda tener por determinadas circunstancias,***



como la proximidad a núcleos urbanos, a vías de comunicación, centros de actividad, u otras análogas.

5.- La STS nº 3230/2013, del Recurso Nº: 5939/2010, establece en su Fundamento Jurídico Tercero, las siguientes directrices o criterios:

*Tampoco puede entenderse como obstáculo para que la Sala aprecie la existencia de expectativas urbanísticas, la circunstancia de que el perito haga mención en su informe a "... un cierto potencial de futuras expectativas urbanísticas difuminadas por la lejanía del centro de desarrollo urbano y de sus polígonos perimetrales", frase en que la recurrente se apoya para alegar que "... no hay por consiguiente expectativas presentes y reales sino futuras y posibles". Y es que aunque la frase transcrita, en su literalidad, podría habilitar la interpretación que ofrece la recurrente, no puede tacharse de ilógica o arbitraria aquella otra a la que llegó la Sala, quien sin duda, en atención a su contexto, entendió que el perito refiere expectativas urbanísticas presentes. **Significar que las expectativas por definición se refieren a futuro.***

6.- La STS nº 710/2012, del Recurso Nº: 6135/2008, establece en su Fundamento Jurídico Undécimo, las siguientes directrices o criterios:

En el motivo noveno, formulado al amparo de la letra d) del art. 88.1 LJCA, se alega infracción de los arts. 26 y 27 LSV, reprochándose a la sentencia impugnada haber tenido en cuenta las expectativas urbanísticas de las fincas expropiadas.

Este motivo no puede prosperar: es jurisprudencia constante de esta Sala que las expectativas urbanísticas de los terrenos rústicos pueden ser tomadas en consideración para el cálculo del valor de los mismos; y, si lo que quisiera decirse es que las expectativas urbanísticas eran inexistentes en el presente caso, se trataría de una cuestión de hecho, que sólo podría combatirse demostrando que la valoración de la prueba fue arbitraria en este punto. Esto último no sólo no se ha hecho, sino que resultaría extremadamente difícil a la vista del sólido argumento dado por la Sala de instancia acerca de la privilegiada situación de las fincas expropiadas; situación que, además, es del todo ajena al proyecto que legitima la expropiación.

7.- La STS nº 8521/2011, del Recurso Nº: 1548/2008, establece en su Fundamento Jurídico Cuarto, las siguientes directrices o criterios:

*A este respecto, hemos de señalar que, en el presente supuesto, al encontrarnos ante **suelo no urbanizable**, es de aplicación el artículo 26 de la Ley 6/98 que señala que su valor se determinará*



por el método de comparación a partir de valores de fincas análogas y aunque en el mismo es posible tener en cuenta las expectativas urbanísticas que pueda ostentar, según una reiterada jurisprudencia de esta Sala (por todas, sentencia de 5 de abril de 2006 -Recurso 3909/03 -) es necesario que quede acreditada la realidad de las expectativas urbanísticas, pudiendo constituir un indicio de tales expectativas, una edificación progresiva de la zona o el hallarse a escasos kilómetros de un núcleo urbano, con una razonable previsibilidad de que en un tiempo significativo en términos económicos, el terreno vaya a ser incorporado al proceso urbanizador.

Esto es, es necesario que dicha expectativas urbanísticas queden debidamente probadas en autos y no deberse a meras especulaciones a largo plazo que no provoquen un incremento real y verificado, actual, del valor del suelo.

Precisamente son estas expectativas las que entiende, acertadamente, la sentencia impugnada que no concurren en el supuesto de autos y ello a pesar de lo manifestado en el dictamen pericial, pues no se trata de una zona de expansión urbanística, tal y como resulta del reportaje fotográfico que consta en autos, donde realmente se advierte esa falta de integración al proceso urbanizador, sin perjuicio de su cercanía a un núcleo rural, falta de urbanización que igualmente resulta de su propia clasificación urbanística y de las condiciones determinadas en el planeamiento, en las que se constata únicamente la posibilidad de construcción de vivienda unifamiliar aislada, adecuada al destino agrícola con prohibición de construcciones propias de suelo urbano o industrial, tal y como se desprende del certificado aludido por la recurrente.

8.- La STS nº 6024/2011, del Recurso Nº: 4254/2008, establece en su Fundamento Jurídico Cuarto, las siguientes directrices o criterios:

No mejor suerte que la del motivo primero debe correr el segundo, en el que se cuestiona la posibilidad de tener en cuenta expectativas urbanísticas en suelo no urbanizable, sin reparar en que el propio acuerdo del Jurado las reconoce al incrementar el valor del suelo por su proximidad a centros de transformación y comercialización, amparadas además en una jurisprudencia que lo admite en determinadas circunstancias.

9.- La STS nº 6058/2008, del Recurso Nº: 5709/2007, establece en su Fundamento Jurídico Decimoquinto, las siguientes directrices o criterios:

La finca expropiada disfruta de unas innegables e intensas expectativas urbanísticas, ya que se encuentra próxima a la zona de expansión urbana por el sur de Móstoles y prácticamente pegada al suelo urbano de Fuenlabrada, junto a la urbanización «Loranca Ciudad Jardín». Recuérdese



*que, según nuestra jurisprudencia, pueden constituir índice de tales **expectativas una edificación progresiva de la zona o el hallarse el suelo a escasos kilómetros de un núcleo urbano, con una razonable previsibilidad de que en un tiempo significativo en términos económicos se incorporará al proceso urbanizador** [sentencias de 26 de octubre de 2006 (casación 8019/03), FJ 5º, 13 de noviembre de 2007 (casación 6851/04), FJ 3º, y 26 de junio de 2008 (casación 1843/05), FJ 7º]. Indiscutible la realidad de las expectativas, se ha de tener presente que, como ya hemos tenido ocasión de afirmar en ocasiones anteriores (véanse las sentencias, que acabamos de citar, de 26 de octubre de 2006, FJ 5º, y de 13 de noviembre de 2007, FJ 4º), la Ley 6/1998 ha reestablecido el criterio del Texto Refundido de 9 de abril de 1976 , permitiendo apreciarlas en un suelo rústico para evaluarlo a efectos expropiatorios, ya que no efectúa ninguna reserva expresa al respecto, como hacía el Texto Refundido de 26 de junio de 1992.*

En conclusión, la Jurisprudencia del Tribunal Supremo ha venido admitiendo en la valoración del suelo rústico la ponderación de las expectativas urbanísticas, bien presentes y reales o bien futuras y posibles, siendo necesario e imprescindible que quede acreditada y probada la realidad de las expectativas urbanísticas y no deberse a meras especulaciones a largo plazo; entendiendo por tales las posibilidades, futuras o hipotéticas, que el terreno pueda tener por determinadas circunstancias, como son:

1. La proximidad a núcleos urbanos a escasos kilómetros con una razonable previsibilidad de que en un tiempo significativo en términos económicos, el terreno vaya a ser incorporado al proceso urbanizador.
2. Una edificación progresiva de la zona ya que se trata de una zona de expansión urbanística
3. Que los terrenos se encuentren próximos a una zona de expansión de la ciudad y siendo previsible a medio plazo que el aumento de la población que pudiera motivar que ese suelo queda integrado en la malla urbana de la ciudad.
4. La existencia de algunos servicios urbanísticos
5. La proximidad a vías de comunicación
6. La proximidad a centros de actividad económica o de interés especial por su privilegiada situación
7. La proximidad a centros de transformación y comercialización



Vamos analizar si los terrenos objeto de esta Proyecto de Expropiación, tienen alguna de las siete (7) circunstancias mencionadas anteriormente para poder considerar que tienen expectativas urbanísticas según la Jurisprudencia del Tribunal Supremo.

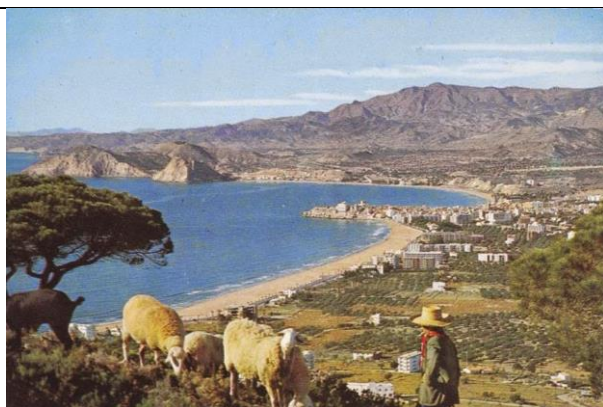
Como se puede apreciar en las siguientes fotografías, obtenidas de la página web <http://histobenidorm.blogspot.com.es>, podemos estimar que el desarrollo del actual Benidorm comienza en el periodo 1.950 a 1.955, sobre todo con el desarrollo del boom del “bikini”, siendo alcalde de Benidorm en esas fechas D. Pedro Zaragoza Orts que impulso el P.G.O.U. de 1.956, con lo que Benidorm se convirtió de un pueblo agrícola y pescador en la gran metrópoli turística que es hoy, pasando de tener 2.726 habitantes en 1.950 a los 69.045 habitantes de 2.016



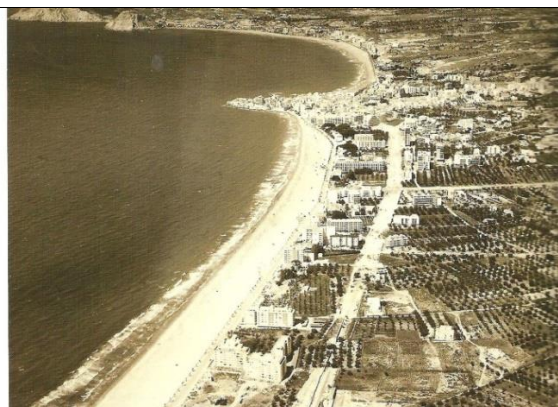
Playa de Poniente en 1.950



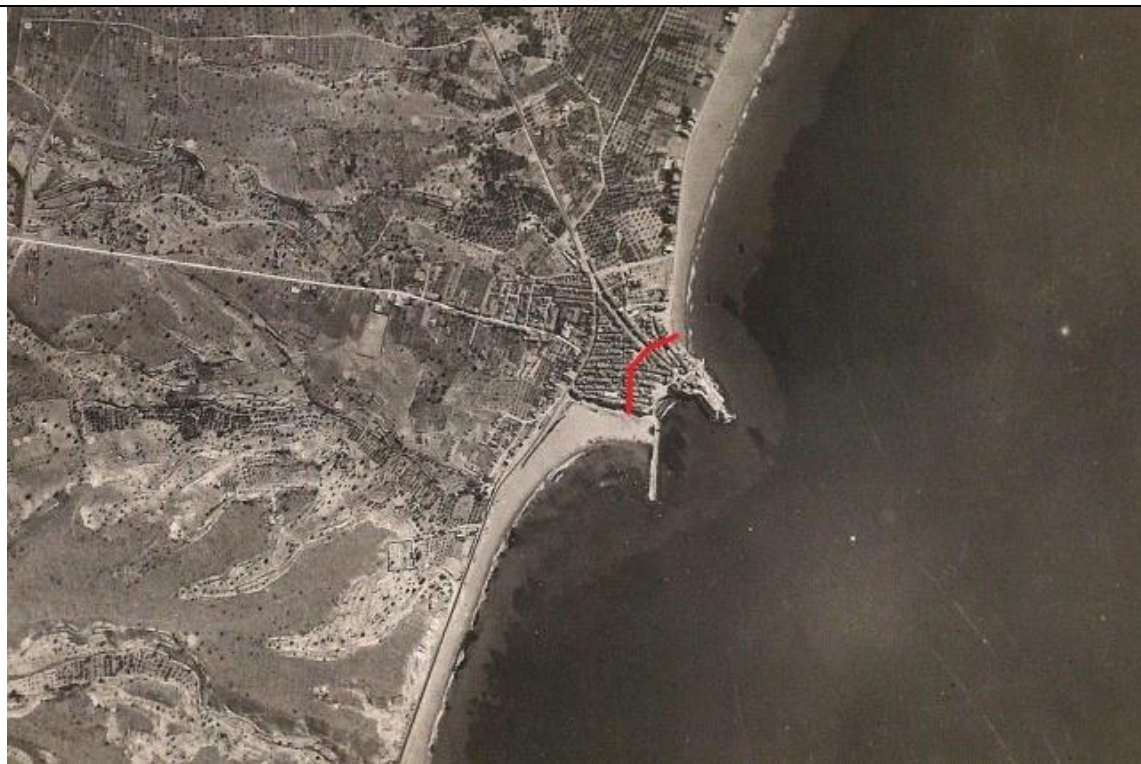
Playa de Poniente en 1.960



Playa de Levante en 1960



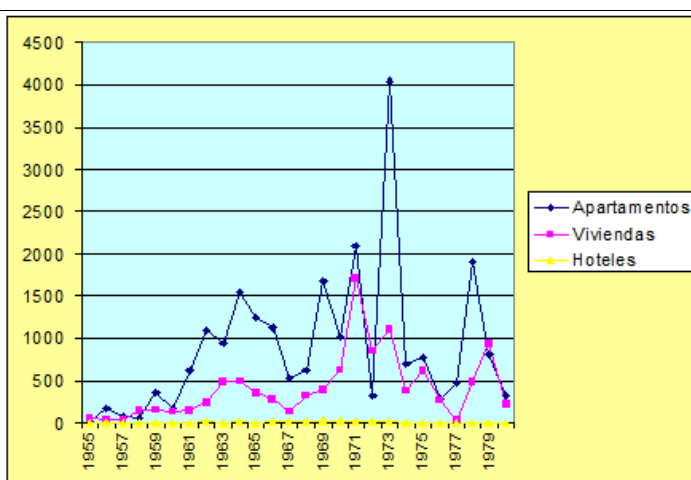
Playa de Levante finales de los 60



VUELO AEREO DE BENIDORM DE 1.938

La anterior afirmación se ratifica con el número de apartamentos, viviendas, chalets y hoteles construidos en el periodo de 1.952 a 1.971 y la gráfica de las edificaciones de 1.955 a 1.980, según la memoria informativa del Plan General de 1.990.

Año	Apartamentos	Viviendas	Chalets	Hoteles
1952		15	13	
1953		10	16	
1954		31	17	5
1955	9	49	18	4
1956	169	44	29	5
1957	73	43	30	4
1958	50	144	239	5
1959	362	151	19	2
1960	167	136	29	
1961	615	147	27	5
1962	1091	233	107	10
1963	937	484	28	6
1964	1536	493	57	11
1965	1244	349	29	4
1966	1119	269	17	10
1967	524	128	42	16
1968	621	323	46	19
1969	1679	397	33	30
1970	1013	625	29	21
1971	2094	1706	51	9



En función de las anteriores fotografías y otras existentes en el página web <http://histobenidorm.blogspot.com.es>, podemos realizar una estimación de lo que fue



aproximadamente el casco urbano de Benidorm en los años 1950 a 1955, grafiada en rojo, y si medimos su extensión superficial nos da **43 Hectáreas**, tal como queda reflejado en la siguiente fotografía aérea



Repitiendo la misma operación y enmarcando, igualmente en rojo, la actual ciudad consolidada, y medimos su extensión superficial nos da **533 Hectáreas** aproximadamente, tal como queda reflejado en la siguiente fotografía aérea





De lo analizado anteriormente, podemos sacar la siguiente conclusión: En 66 años de historia (de 1950 a 2016) la ciudad consolidada de Benidorm ha pasado de tener una extensión superficial de 43 a 533 Ha; es decir, Benidorm ha aumentado su superficie en 490 Ha, a un ritmo de **8 Ha/ año.**

Y se ha pasado de 2.726 habitantes en el censo de 1.950 a los 69.045 habitantes que tiene en 2.016, es decir, Benidorm ha aumentado su nº de habitantes en 66.319, a un ritmo de 1.087 habitantes / año.

Analicemos ahora el área donde está ubicada el nuevo vial que se va a construir () y que este proyecto de expropiación va a obtener los terrenos para tal fin.

El nuevo vial a construir esta en medio de un área virgen de terreno, tal como se puede constatar en la fotografía área de 2.016, y que hemos grafiado también en rojo, y si medimos su extensión superficiales nos da **248 Hectáreas**. Es decir, que si tomamos la ratio anterior de expansión urbana de Benidorm, de los años 50 hasta hoy de 8 Ha/ año, nos da que son necesarios 31 años para que este entorno este totalmente urbanizado y construido



Y que por lo tanto, la población de Benidorm aumentase en: $31 \text{ años} * 1.087 \text{ habitantes / año} = 33.697 \text{ habitantes}$; es decir que aumentase la población en un 50,81% respecto de la actual.



El actual Benidorm, que como ya hemos comentado ha tardado 61 años en consolidarse como ciudad turística, y está comprendida en una semicircunferencia de radio 1,6 km; tal como se puede constatar en la fotografía superior.





Así mismo, el área de la posible influencia por distancia del nuevo vial, objeto de este proyecto de expropiación, también se encuentra en medio de una circunferencia de 1,6 km, desde el centro del nuevo vial a la rotonda donde se interseccionan las Avda. Europa, la Avda. Comunitat Valenciana y la Avda. Comunidad Europea, que es una de las entradas al casco urbano de Benidorm, desde la autopista.

Como se puede constatar en la fotografía siguiente, nos encontramos en un territorio donde la Visión del territorio es agrícola; y por consiguiente que los terrenos objeto de valoración están en situación básica de suelo rural es obvio; lo que se ve es el campo que predomina sobre lo urbano, las fotografías lo evidencian y se puede constatar.



Por lo tanto, no es previsible que en un tiempo significativo en términos económicos, el terreno vaya a ser incorporado al proceso urbanizador; tampoco se constata una edificación progresiva de la zona al no ser una zona de expansión urbanística de Benidorm, no siendo previsible a medio plazo un aumento de la población que pudiera motivar que ese suelo fuese a quedar integrado en la malla urbana de la ciudad; y no está próximo a centros de actividad económica o de interés especial. **En conclusión, no existen expectativas urbanísticas según los criterios establecidos por la jurisprudencia del Tribunal Supremo.**



8.2.3. Valoración de las edificaciones, vallados y otros bienes o derechos afectados. El método del coste.

El artículo 35 *Criterios generales para la valoración de inmuebles* 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, establece que:

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, 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.

/.../

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

Así mismo, el artículo 5. *Edificaciones, construcciones e instalaciones ajustadas a la legalidad y en situación de ruina física*, del Reglamento de Valoraciones del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, regula que:

1. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.



2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición transitoria quinta del texto refundido de la Ley de Suelo, en los supuestos de edificaciones, construcciones e instalaciones no ajustadas a la legalidad al tiempo de su valoración y para las que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se procederá de la forma siguiente:

a) En suelo en situación de rural, en ningún caso serán objeto de valoración y tampoco serán tenidas en consideración a los efectos del cálculo de la renta de la explotación.

De forma análoga el artículo 6. *Ámbito de las valoraciones y criterios generales para la valoración* del Reglamento de Valoraciones del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, regula que:

4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en suelo rural, así como el resto de elementos unidos inseparablemente al suelo, se tasarán con independencia de los terrenos, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, en los términos establecidos en el artículo 5 de este Reglamento, 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, de acuerdo con lo previsto en el artículo 18 de este Reglamento.

Como no existen en los nuevos terrenos (7) expropiados edificaciones, vallados y otros bienes o derechos afectados, nos remitimos a la memoria general del proyecto de expropiación expuesto al público en el 2016 todo el desarrollo del Método del Coste.



9. VALOR DE OTROS DERECHOS

9.1. Valoración de las servidumbres y ocupación temporal

Como no existen en los nuevos terrenos (7) expropiados servidumbres y ocupación temporal nos remitimos a la memoria general del proyecto de expropiación expuesto al público en el 2016 todo el desarrollo de la metodología de su valoración.

9.1.1. Valoración de las servidumbres permanente de acueducto

Como no existen en los nuevos terrenos (7) expropiados servidumbres permanentes de acueducto nos remitimos a la memoria general del proyecto de expropiación expuesto al público en el 2016 todo el desarrollo de la metodología de su valoración.

9.1.2. Valoración de la indemnización por ocupación temporal

Como no existen en los nuevos terrenos (7) expropiados ocupación temporal de las parcelas nos remitimos a la memoria general del proyecto de expropiación expuesto al público en el 2016 todo el desarrollo de la metodología de su valoración.

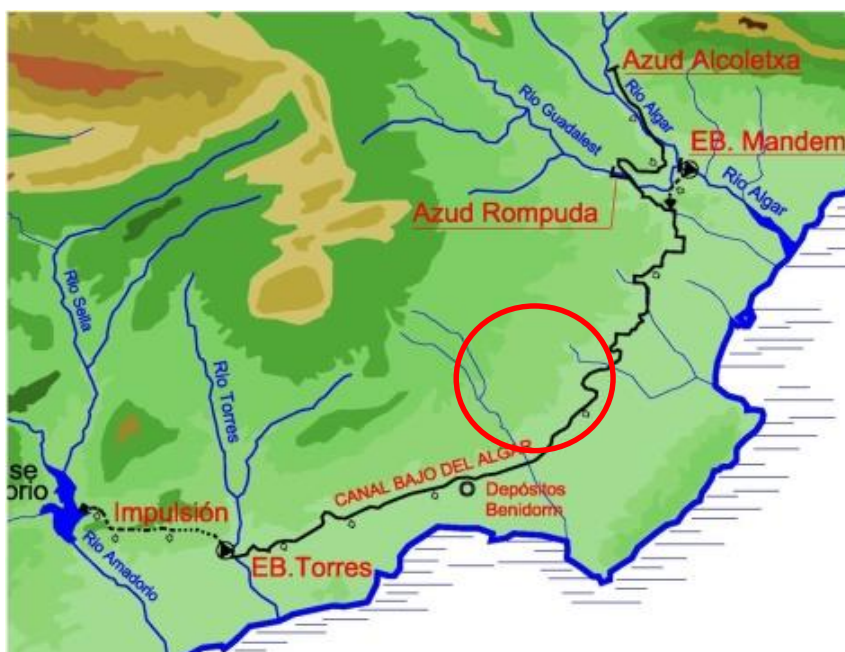
10. VALORACIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE ESTE PROYECTO.

Personados in situ en los terrenos objeto de este Proyecto de Expropiación, se observa visualmente que las fincas actualmente tienen los siguientes cultivos, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Nº ORDEN	DATOS DE LA PROPIEDAD						DATOS FISICOS DEL INMUEBLE OBJETO DE EXPROPIACION				
	NOMBRE DEL TITULAR CATASTRAL	Finca Registral	Referencia Catastral del Inmueble	POLIGO NO	PARCE LA	SUBPARCELA	MODO DE AFECCION	CLASE DE APROVECHAMIENTO	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	SUPERFICIE CATASTRAL TOTAL DE LA FINCA	SUPERFICIE OBJETO DE EXPROPIACION
										M2 de terreno	M2 de terreno
54	Encarnacion San Nicolas Martinez	9.709,00	P10-P18 - 03031A010000180000SP	10	18	---	Parcial	Erial a pastos	Suelo No Urbanizable Común	17.156	401
55	Vicente Ibañez Orts	9.587,00	P10-P16 - 03031A010000160000SG	10	16	---	Parcial	Erial a pastos	Suelo No Urbanizable Común	74.535	74
56	Vicenta y Josefa Climent Llorens	12.512,48	P10-P17 - 03031A010000170000SQ	10	17	---	Parcial	Erial a pastos	Suelo No Urbanizable Común	8.708	192
57	Vicente Ibañez Orts	9.587,00	P10-P16 - 03031A010000160000SG	10	16	---	Parcial	Erial a pastos	Suelo No Urbanizable Común	74.535	1.051
58	Herederos de Josefa Cortes Perez	30.216,00	P16 - P1 - 03031A016000010000SB	16	1	---	Parcial	Erial a pastos	Suelo No Urbanizable Común	7.353	183
59	Ministerio Agricultura, Aliment. y M.A.	--	P16 - P9016 - 03031A016090160000SS	16	9.016	---	Parcial	Erial a pastos	Suelo No Urbanizable Común	7.616	144
60	Vicente Ibañez Orts	3.343,00	P16-P04 - 03031A016000040000SQ	16	4	---	Parcial	Erial a pastos	Suelo No Urbanizable Común	6.968	658
TOTALES										196.871,00	2.702,07



A la fecha de valoración de esta Ampliación del Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta, no se acredita, por parte de los propietarios de las fincas que están en regadío, la obtención de los títulos habilitantes necesarios para la implantación de acuerdo con la legislación aplicable, de una explotación en regadío, como son la obtención de los correspondientes derechos de agua en la **Comunidad de Regantes Canal Bajo del Algar** y la inscripción y/o autorización de una explotación en regadío en la Consellería de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural.”



Por lo tanto, los terrenos se tasarán como secano con sus diferentes cultivos reales o potenciales. En la hipótesis de que, a la fecha de la valoración, es decir a la fecha de exposición al público del Proyecto de Expropiación, se dispusiese, en esa fecha o anterior a la misma; y por consiguiente se pudiese acreditar los títulos habilitantes necesarios para la implantación, de acuerdo con la legislación aplicable, de una explotación en regadío, como son la disponibilidad de los correspondientes derechos de agua en la **Comunidad de Regantes Canal Bajo del Algar** y la inscripción y/o autorización de una explotación en regadío en la Consellería de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural”, se valorarían los terrenos en una explotación agropecuaria legal en regadío en pleno funcionamiento con su uso agropecuario actual; o bien en su mayor y mejor uso agropecuario (limonero fino) pero en su estado actual sin la plantación de limoneros y su instalación de riego; y de las dos valoración se adoptaría la de mayor valor económico.



Tampoco constan en la documentación entregada los datos económicos - fiscales de las rentas reales de explotación de las fincas agropecuarias, de secano o en regadío (3 últimos años declarados ante Hacienda), objeto de esta Ampliación del Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta.

En resumen, se van a realizar las siguientes valoraciones:

En Secano:

10.2. Valoración de la finca en su estado actual (renta actual) en secano.

10.2.1.: Valoración de la finca en su estado actual (renta actual) en secano: erial a pastos o pastizales de secano, matorral secano y suelo urbanizable en situación básica rural que normalmente es erial a pastos o improductivo.

10.2.2. Valoración de la finca en su estado actual (renta actual) en secano: tierras de labor o labradío secano.

10.2.3. Valoración de la finca en su estado actual (renta actual) en secano: pinar maderable.

De donde se va a determinar la probable y posible renta real de su actual explotación y la Renta Potencial (netas anuales) que generaría una explotación rural, es decir, se determinará la suma de todas las rentas que podrían obtenerse de los terrenos atendiendo al rendimiento agropecuario del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

Variables Intrínsecas:

Para la obtención de los ingresos de los cultivos se ha utilizado:

1.- El “**Informe del Sector Agrario Valenciano**” de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación de los años 2.007, 2.008, 2.009, 2.010, 2.011, 2.012, 2.013 y 2.014, en los siguientes apartados:



- Superficie y producción de los principales cultivos
- Superficie y producción de los cítricos
- Precios percibidos por los agricultores
- Precios de la tierra en la provincia de Alicante

Estos informes se encuentran en la página web: <http://www.agricultura.gva.es/publicaciones/>

2.- La “**Encuesta de Precios de la Tierra**” del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, de los años 2.007, 2.008, 2.009, 2.010, 2.011, 2.012, 2.013 y 2.014, en los siguientes apartados:

- ↪ Precio medio general de secano y regadío
- ↪ Precio medio de los prados naturales de secano
- ↪ Precio medio de los pastizales por comunidades autónomas

3.- La “**Encuesta de Cánones de Arrendamiento Rústico**” del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, de los años 2.007, 2.008, 2.009, 2.010, 2.011, 2.012, 2.013 y 2.014. Estas encuestas se encuentran en la página web: <http://www.magrama.gob.es/>

Para la obtención de las subvenciones, en las hipótesis de que sea posible obtenerla, se está a lo dispuesto en el:

- 1.- Real Decreto 1075/2014, de 19 de diciembre, sobre la aplicación a partir de 2015 de los pagos directos a la agricultura y a la ganadería y otros regímenes de ayuda, así como sobre la gestión y control de los pagos directos y de los pagos al desarrollo rural.
- 2.- Real Decreto 1076/2014, de 19 de diciembre, sobre asignación de derechos de régimen de pago básico de la Política Agrícola Común.
- 3.- Real Decreto 1078/2014, de 19 de diciembre, por el que se establecen las normas de la condicionalidad que deben cumplir los beneficiarios que reciban pagos directos, determinadas primas anuales de desarrollo rural, o pagos en virtud de determinados programas de apoyo al sector vitivinícola.



10.1. Valoración de la finca con su Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal en secano (sin agua en regadío). Mejor renta potencial: Cebada.

El art 8 del RD 1492/2011, define lo que es la Renta Potencia, como:

Artículo 8. Renta real y renta potencial.

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.

Y el artículo 36.1.a) Valoración en el suelo rural, 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, dice:

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.

En conclusión, a la fecha de la valoración, es imprescindible disponer de los correspondientes permisos legales de la autoridades competentes en materia agrícola y de agua para poder plantar algunas especies agropecuarias con mayor rendimiento económico: Por lo que entendemos que en secano la Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal (es decir, que no necesita de permiso alguno) es la de la explotación es de “Cebada”, que no necesita de permiso especial alguno para su plantación y explotación. Por lo que procedemos a su valoración.

**VARIABLES INTRÍNSECAS DE LA “CEBADA EN SECANO”:**Renta bruta potencial anual de la Cebada:

De los “Informes del Sector Agrario Valenciano” de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación de los años 2.007, 2.008, 2.009, 2.010, 2.011, 2.012, 2.013 y 2.014, se han obtenido la superficie (Ha) y la producción (Tn) de los principales cultivos y los precios (€) percibidos por los agricultores. A los precios percibidos se les ha incrementado con el IPC anual, para que todos ellos estuviesen en Euros del 2.014.

Con estos datos se ha obtenido, para la CEBADA en secano, el precio promedio percibido por los agricultores, en euros del 2.014, de los últimos 8 años (2007 a 2014); así como la producción media por hectárea en el mencionado periodo 2.007 a 2.014, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

CEBADA							
Año	Precio de la Cebada	IPC anual	IPC acumulado	Precio de la Cebada	Superficie cultivada	Produccion	Produccion por Hectarea
	Euros nominales del año	Fuente: I.N.E. (%)	%	Euros constantes del 2.014	Ha	Tn	Tn / Ha
2014	0,0175			0,0175	4.005	3.900	0,9738
2013	0,0182	0,20%	0,2000%	0,0182	3.911	8.917	2,2800
2012	0,2430	2,70%	2,9054%	0,2501	3.375	7.168	2,1239
2011	0,2210	2,00%	4,9635%	0,2320	3.786	8.714	2,3016
2010	0,1290	3,30%	8,4273%	0,1399	3.838	9.042	2,3559
2009	0,1220	1,00%	9,5116%	0,1336	15.229	29.809	1,9574
2008	0,2040	1,40%	11,0447%	0,2265	18.956	42.463	2,2401
2007	0,1790	4,20%	15,7086%	0,2071	168.130	364.830	2,1699
Precio Medio en euros del 2,014 del periodo 2007 al 2014				0,1531114			2,1136

Se estima el precio de la paja en un 10% de la Cebada, con una producción del 40%.

No se han considerado subvenciones de la CEE, al utilizarse el método de capitalización a perpetuidad definido en el artículo 11.b) del RD 1492/2011; y estas no ser perpetuas en el tiempo.

En consecuencia, la Renta bruta potencial anual por hectárea de la Cebada en secano es:



Capitalización de la renta anual POTENCIAL	Valor Unitario	Hectárea	
cultivo	cultivo alternativo: mayor y mejor uso		
	Cultivo Secano Cebada		
Producción del Cultivo Potencial	Euros/Kg.	Kg./Ha	Euros / Ha
Grano	0,1531	2.113,64	323,62
Paja	0,0153	845,46	12,94
Total Renta Bruta del cultivo Potencial			336,57

Gastos anuales potenciales de la Cebada:

Para obtener los gastos de producción y por lo tanto la Renta Neta, se ha dispuesto de 12 expedientes del Jurado Provincial de Expropiación de Alicante, de los años 2011 al 2.014, en donde se valora terrenos en situación básica de suelo rural por el Método de Capitalización de las Rentas potenciales, con los siguientes tipos de cultivos potenciales e Índices de Rendimiento Neto, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Nº de Expediente del Jurado Provincial de Expropiación	Tipo de Cultivo	Indice de Rendimiento Neto
272/2014	Olivo en secano	0,18
494/2010	Pastos arbustivos	0,50
227/2011	Alemendro en Secano	0,60
225/2011	Almendra en cascara	0,60
226/2011	Almendra en cascara	0,60
227/2001	Almendra en cascara	0,60
13/2013	Alemendro en Secano	0,60
446/2013	Almendra en cascara	0,60
622/2010	Agrios en regadio	0,40
150/2011	Citricos en regadio	0,45
768/2012	Agrios en regadio	0,40
144/2012	Citricos en regadio	0,55

Y siguiendo los mismos criterios que el Jurado Provincial de Expropiación de Alicante, de los años 2011 al 2.014, se adopta el Índice de Rendimiento Neto, reflejado en el cuadro siguiente, con lo que obtenemos los gastos necesarios para poner en marcha una producción agropecuaria de CEBADA en secano



Indice de Rendimiento Neto	45,00%
Gastos anuales potenciales	185,11

Renta neta potencial anual:

Y restando a la Renta bruta potencial los gastos anuales potenciales obtenemos la renta neta potencial anual, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

Total Renta Bruta del cultivo Potencial	336,57
Gastos anuales potenciales	185,11
Renta Media Neta Anual del cultivo potencial (año en curso al que se refiere la valoración)	151,46

VARIABLES EXTRÍNSECAS:

Se adoptan las variables extrínsecas del rendimiento interno en el mercado secundario de las Obligaciones del Estado a 30 años, obtenidas de la página web del Banco de España, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Tipos de Actualización en Abril de 2022			
Obligaciones del Estado a 30 años	2021	1,190%	0,011900
	2020	0,860%	0,008600
	2019	1,310%	0,013100
TLR (rendimiento nominal) Tipo Capitalizacion promedio - Dats Anuales del Banco de España - 3 ultimos Años		1,120%	

Y aplicando la formulación resumida para rentas constantes y duración indefinida del periodo de rendimiento, del artículo 11.b) del RD 1492/2011, tenemos:

$$VA = \frac{R_n}{i}$$

Donde:

Rn = renta neta constante anual indefinida



i = tipo de actualización aplicable, compuesta del tipo de actualización en unidades constante del rendimiento interno en el mercado secundario de las Obligaciones del Estado a 30 años por coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento del artículo 12b) del RD 1492/2011, que en nuestro caso puede variar de 0,49 a 1,00.

Tal como queda reflejado en cuadro siguiente:

Renta Media Neta Anual del Cultivo Potencial (Euros/ Hectárea)	151,46	151,46
TA: tipo de actualización constante	1,120%	1,120%
Coeficiente Corrector. Anexo I. RD 1492/2011 - Anulado STS nº 1747/2020	0,49	1,00
Ta: tipo de actualización corregido s/ Coeficiente Corrector. Anexo I. RD 1492/2011	0,549%	1,120%
Valor Actual Neto (VAN) en Euros / Hectárea	27.601,97	13.524,96
Valor Actual Neto (VAN) en Euros / m2 SUELO BRUTO	2,760	1,352

Siendo la formulación matemática del mayor valor, que adoptamos en esta valoración:

$$VA = \frac{151,46}{0,01120 * 1,00} = \frac{151,46}{0,01120} = 13.524,96 \text{ Euros / Hectárea de Cebada}$$

Tal como queda resumido y sintetizado en el siguiente cuadro:



Capitalización de la renta anual POTENCIAL	Valor Unitario	Hectárea	
cultivo	cultivo alternativo: mayor y mejor uso		
	Cultivo Secano Cebada		
Producción del Cultivo Potencial	Euros/Kg.	Kg./Ha	Euros / Ha
Grano	0,1531	2.113,64	323,62
Paja	0,0153	845,46	12,94
Total Renta Bruta del cultivo Potencial			336,57
Indice de Rendimiento Neto			45,00%
Gastos anuales potenciales			185,11
Total Renta Bruta del cultivo Potencial			336,57
Gastos anuales potenciales			185,11
Renta Media Neta Anual del cultivo potencial (año en curso al que se refiere la valoración)			151,46
Tipos de Actualización en Abril de 2022			
Obligaciones del Estado a 30 años	2021	1,190%	0,011900
	2020	0,860%	0,008600
	2019	1,310%	0,013100
TLR (rendimiento nominal) Tipo Capitalizacion promedio - Datas Anuales del Banco de España - 3 ultimos Años		1,120%	
Renta Media Neta Anual del Cultivo Potencial (Euros/ Hectárea)		151,46	151,46
TA: tipo de actualización constante		1,120%	1,120%
Coeficiente Corrector. Anexo I. RD 1492/2011 - Anulado STS nº 1747/2020		0,49	1,00
Ta: tipo de actualización corregido s/ Coeficiente Corrector. Anexo I. RD 1492/2011		0,549%	1,120%
Valor Actual Neto (VAN) en Euros / Hectárea		27.601,97	13.524,96
Valor Actual Neto (VAN) en Euros / m2 SUELO BRUTO		2,760	1,352



10.2. Valoración de la finca en su estado actual (renta actual) en secano.

10.2.1. Valoración de la finca en su Estado Actual (renta actual) en secano: Erial a pastos o pastizales de secano, matorral secano y suelo urbanizable en situación básica rural que normalmente es erial a pastos o improductivo.

La situación actual de bastantes de las fincas es que se encuentra en estado improductivo o en estado de abandono; es decir que actualmente su uso agropecuario es de erial a pastos o pastizales de secano; y también algunas de ellas son matorrales de secano. Por lo que procedemos a su valoración.

De los “Informes del Sector Agrario Valenciano” de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación de los años 2.007, 2.008, 2.009, 2.010, 2.011, 2.012, 2.013 y 2.014, se han obtenido los precios máximo, mínimo y más frecuentes de transacción, que se han actualizado con los IPC anuales, para obtener un precio medio de los últimos 8 años a euros constantes del 2.014, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

PASTIZALES SECANO								
Año	Precio Maximo	Precio Minimo	Precio Mas frecuente	IPC anual	IPC acumulado	Precio Maximo	Precio Minimo	Precio Mas frecuente
	Euros nominales del año / Ha	Euros nominales del año / Ha	Euros nominales del año / Ha	Fuente: I.N.E. (%)	%	Euros constantes del 2.014 / Ha	Euros constantes del 2.014 / Ha	Euros constantes del 2.014 / Ha
2014	7.950	3.850	4.050			7.950	3.850	4.050
2013	7.900	3.700	3.800	0,20%	0,2000%	7.916	3.707	3.808
2012			4.000	2,70%	2,9054%	0	0	4.116
2011			4.300	2,00%	4,9635%	0	0	4.513
2010			5.000	3,30%	8,4273%	0	0	5.421
2009			4.800	1,00%	9,5116%	0	0	5.257
2008			4.500	1,40%	11,0447%	0	0	4.997
2007	8.000	3.300	4.100	4,20%	15,7086%	9.257	3.818	4.744
Precio Medio en euros del 2,014 del periodo 2007 al 2014								4.613

De los “Informes del Sector Agrario Valenciano” de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación de los años 2.007, 2.008, 2.009, 2.010, 2.011, 2.012, 2.013 y 2.014, se han obtenido los precios percibidos por los agricultores; así como las superficies y producciones de los principales cultivos en la Comunidad Valenciana. Para el caso de “Pastizales Secano” o erial a pastos no hay ninguna información al respecto. En conclusión, no se puede obtener el valor de capitalización de las renta reales con datos objetivos de publicaciones oficiales o de páginas web;



solo tenemos que el Precio más frecuente de transacciones para **Pastizales Secano es de 4.613 euros / Hectárea**; o lo que es lo mismo **0,461 euros / m² terreno**.

Pero de acuerdo con la “**Encuesta de Cánones de Arrendamiento Rustico**” año 2.014 del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, mencionada anteriormente; y estableciendo la hipótesis que la Renta Neta anual que se obtiene de la tierra es el Canon de Arrendamiento que paga el arrendatario de la tierra; utilizando como tasa de capitalización los tipos de la Obligaciones del Estado a 30 años, de los 3 ultimo años, como estable la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo TRLS y RU 2015 y los coeficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias del Anexo I del RD 1492/2011, que en nuestro caso puede variar de 0,61 a 1,00; así como, el método de capitalización a perpetuidad definido en el artículo 11.b) del RD 1492/2011, obtenemos los siguiente valores de capitalización para cultivo de pastizales de secano, reflejados en el siguiente cuadro:



Capitalización de la renta anual	Valor Unitario	Hectárea	
cultivo	cultivo actual		
	Cultivo pastizales de secano		
Producción del Cultivo Potencial	Euros/Kg.	Kg./Ha	Euros / Ha
Canon de Arrendamiento de Pastizales de Secano s/ MAAMA 2014			41,00
Total Renta Bruta del cultivo Potencial			41,00

Indice de Rendimiento Neto	100,00%
Gastos anuales potenciales	0,00

Total Renta Bruta del cultivo Potencial	41,00
Gastos anuales potenciales	0,00
Renta Media Neta Anual del cultivo potencial (año en curso al que se refiere la valoración)	41,00

Tipos de Actualización en Abril de 2022			
Obligaciones del Estado a 30 años	2021	1,190%	0,011900
	2020	0,860%	0,008600
	2019	1,310%	0,013100
TLR (rendimiento nominal) Tipo Capitalización promedio - Dadas Anuales del Banco de España - 3 últimos Años		1,120%	

Renta Media Neta Anual del Cultivo Potencial (Euros/ Hectárea)	41,00	41,00
TA: tipo de actualización constante	1,120%	1,120%
Coefficiente Corrector. Anexo I. RD 1492/2011 - Anulado STS nº 1747/2020	0,51	1,00
Ta: tipo de actualización corregido s/ Coeficiente Corrector. Anexo I. RD 1492/2011	0,571%	1,120%
Valor Actual Neto (VAN) en Euros / Hectárea	7.179,02	3.661,30
Valor Actual Neto (VAN) en Euros / m2 SUELO BRUTO	0,7179	0,3661

En conclusión, el valor de capitalización del canon de arrendamiento para improductivo, erial a pastos o **pastizales de secano**, labor o labradío secano, algarrobo secano, matorral secano y Suelo Urbanizable en situación Básica Rural que normalmente es erial a pastos o improductivo, está en una franja económica comprendida de **0,3661 a 0,7179 euros / m2 terreno**.



10.2.2. Valoración de la finca en su estado actual (renta actual) en secano: tierras de labor o labradío secano.

De forma análoga podemos calcular el valor de capitalización para cultivo Tierras de Labor de Secano, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro

Capitalización de la renta anual	Valor Unitario	Hectárea	
cultivo	cultivo actual		
	Cultivo Tierras de Labor de Secano		
Producción del Cultivo Potencial	Euros/Kg.	Kg./Ha	Euros / Ha
Canon de Arrendamiento de Tierras de Labor de Secano			54,00
Total Renta Bruta del cultivo Potencial			54,00

Indice de Rendimiento Neto	100,00%
Gastos anuales potenciales	0,00

Total Renta Bruta del cultivo Potencial	54,00
Gastos anuales potenciales	0,00
Renta Media Neta Anual del cultivo potencial (año en curso al que se refiere la valoración)	54,00

Tipos de Actualización en Abril de 2022			
Obligaciones del Estado a 30 años	2021	1,190%	0,011900
	2020	0,860%	0,008600
	2019	1,310%	0,013100
TLR (rendimiento nominal) Tipo Capitalización promedio - Datas Anuales del Banco de España - 3 últimos Años		1,120%	

Renta Media Neta Anual del Cultivo Potencial (Euros/ Hectárea)	54,00	54,00
TA: tipo de actualización constante	1,120%	1,120%
Coeficiente Corrector. Anexo I. RD 1492/2011 - Anulado STS nº 1747/2020	0,49	1,00
Ta: tipo de actualización corregido s/ Coeficiente Corrector. Anexo I. RD 1492/2011	0,549%	1,120%
Valor Actual Neto (VAN) en Euros / Hectárea	9.841,22	4.822,20
Valor Actual Neto (VAN) en Euros / m2 SUELO BRUTO	0,9841	0,4822

En conclusión, el valor de capitalización del canon de arrendamiento para Tierras de Labor de Secano, que también lo podemos asimilar a Algarrobo en secano, está en una franja económica comprendida de **0,4822 a 0,9841 euros / m2 terreno**.



10.2.3. Valoración de la finca en su estado actual (renta actual) en secano: pinar maderable.

En los “Informes del Sector Agrario Valenciano” de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación, ni en la “Encuesta de Cánones de Arrendamiento Rustico”, ni en Anuario de Estadística Forestal del año 2.001 del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, no aparecen datos objetivos sobre los precios de las tierras del Pinares Maderables, ni rendimientos de las mismas que permitan obtener su valor de capitalización.

Por lo tanto se han tenido buscar otras fuentes de información objetiva para la obtención del valor del Pinar Maderable, disponiéndose de la siguiente documentación:

A) *Cálculo del valor de referencia de los bienes inmuebles de naturaleza rústica a los efectos de aplicación de la Instrucción de la Dirección General de Tributos, de 7 de diciembre de 2005, mediante la que se modifica la Instrucción de la Dirección General de Tributos y Patrimonio de 27 de diciembre de 2000, por la que se dictan normas para la comprobación de valores de los bienes inmuebles de naturaleza rústica en los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, **para 2.106, en Benidorm**, en la página web*
http://csi.ha.gva.es/kiosko/valor_bien_rustico.principal?el_idioma=CAST

Obteniéndose un Valor del Monte de **3.687, 00 Euros / Hectárea**

B) *Orden de 22 de diciembre de 2015 de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, por la que se aprueban los precios medios en el mercado de determinados inmuebles urbanos y rústicos radicados en la Región de Murcia para 2016.*

Obteniéndose un Valor del “Monte Maderable” en una franja económica comprendida de **750 a 1.800 Euros / Hectárea** de terreno, dependiendo si es de 1ª o 2ª calidad.

C) *Orden de 25 de mayo de **2015**, por la que se aprueban los precios medios en el mercado para estimar el valor real de determinados bienes rústicos, radicados en la Comunidad Autónoma de Andalucía, a efectos de la gestión, recaudación e inspección de los hechos imposables de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre*



sucesiones y donaciones, se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología para su obtención.

Obteniéndose un Valor del “Pinar Maderable” en una franja económica comprendida de **1.700 a 5.200 Euros / Hectárea** de terreno.

*D) ORDEN de 23 de diciembre de 2015 por la que se aprueban los precios medios en el mercado para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles de naturaleza rústica, radicados en la **Comunidad Autónoma de Extremadura**, a efectos de la liquidación de los hechos imponible de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, que se devenguen en el **año 2016**, se establecen las reglas para su aplicación y se publica la metodología para su obtención.*

Obteniéndose un Valor del “Pinar Maderable” en una franja económica comprendida de **1.639 a 3.164 Euros / Hectárea** de terreno.

*E) Orden de 03/12/2014, de la **Consejería de Hacienda (Castilla La Mancha)**, por la que se aprueban los precios medios en el mercado para bienes rústicos y se dictan normas sobre el procedimiento de comprobación de valores en el ámbito de los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, para el **año 2015**.*

Obteniéndose un Valor del “Monte Maderable” en una franja económica comprendida de **1.870 a 4.480 Euros / Hectárea** de terreno.

Que queda resumido en el siguiente cuadro:

Precios Pinar o monte maderable	Nº Municipios	Precio Mínimo (€ /Ha)	Precio Máximo (€ /Ha)
Comunidad Valenciana - Benidorm	1		3.687
Comunidad Murciana	45	750	1.800
Comunidad Andaluza	778	1.700	5.200
Comunidad Extremadura	388	1.639	3.164
Comunidad Castilla La Mancha	919	1.870	4.480



Se adopta en esta valoración el promedio de los precios máximos de pinar maderable de las cuatro comunidades autónomas $(1800+5200+3164+4480)/4 = 3.661$ euros / hectárea

Y si realizamos una media pondera por el número de municipios que tiene cada Comunidad Autónoma, tenemos: $1800*45+5200*778+3164*388+4480*919 / 2.130 = 4.446$ euros / hectárea

En consecuencia adoptamos un **valor de los terrenos con pinares maderables** de 4.446 euros / hectárea o lo que es lo mismo de **0,445 euros / m² de suelo**, que es superior al obtenido para Benidorm de 0,368 €/m² suelo. Se han consultado las anteriores páginas webs y entendemos que los valores del año 2016 son válidos para el año 2022.

10.3. Resumen de valores económicos de terrenos agropecuarios

En consecuencia, de acuerdo con los cálculos de los Valores de Capitalización realizados en el apartado “10. Valoración de los terrenos objeto de este proyecto” y las consideraciones jurisprudenciales recogidas en los apartados “9.1.1. Valoración de las servidumbres permanente de acueducto” y “9.1.2. Valoración de la ocupación temporal”, los valores unitarios de Capitalización Agropecuaria Pleno Dominio, de Capitalización Agropecuaria por Servidumbre: 60% s/ Valor Capitalización y la Indemnización Unitaria por Ocupación Temporal: Renta anual por 3 años ocupación, son los reflejados en el siguiente cuadro:

VALORES UNITARIOS DE CAPITALIZACION E INDEMNIZACION -- AÑO 2022			
USO DEL SUELO	Valor Unitario Capitalización Agropecuaria Pleno Dominio	Valor Unitario Capitalización Agropecuaria por Servidumbre: 60% s/ V. Capitalización	Indemnización Unitaria por Ocupación Temporal : Renta anual por 3 años ocupación
	Euros / m2 suelo	Euros / m2 suelo	Euros / m2 suelo
Labor o Labradío seco: Cebada	1,352	0,811	0,016
Pastos seco	0,366	0,220	0,012
Algarrobo seco	0,482	0,289	0,012
Improductivo seco	0,366	0,220	0,012
Pinar maderable seco	0,445	0,267	0,067
Matorral seco	0,366	0,220	0,012
Urbanizable en Situación Básica Rural - Secano: Cebada	1,352	0,811	0,016
Labor o Labradío regadío	2,322	1,393	0,203
Frutales regadío	8,979	5,387	1,740
Agrios regadío	8,979	5,387	1,740
Olivos regadío	2,776	1,666	0,416



11. RESUMEN DE PROPIEDADES Y VALOR DE EXPROPIACIÓN

Una vez realizados los cálculos pormenorizados en las valoraciones individualizadas de cada una de las propiedades, obtenemos los valores de totales correspondientes a cada finca. Los valores así obtenidos se recogen de forma resumida en los cuadros que figura a continuación, en los que se ha incluido el 5 % de afección y las indemnizaciones por ocupación temporal, con lo que obtenemos el valor de expropiación e indemnización de cada una de las fincas de este Proyecto de Expropiación



Nº EXPEDIENTE: 16.006-URB 02.

Memoria General de la Ampliación del Proyecto de Expropiación e Imposición de Servidumbre Forzosa, por Tasación Conjunta, para implantar la obra pública de infraestructura del Proyecto de Construcción del enlace en el P.K. 149+600 de la Carretera N-332 y conexión con la Avenida de la Comunidad Valenciana en el Término Municipal de Benidorm

Nº ORDEN	DATOS DE LA PROPIEDAD						DATOS FISICOS DEL INMUEBLE OBJETO DE EXPROPIACION								
	NOMBRE DEL TITULAR CATASTRAL	Finca Registral	Referencia Catastral del Inmueble	POLÍGO NO	PARCE LA	SUBPARCELA	MODO DE AFECCION	CLASE DE APROVECHAMIENTO	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	SUPERFICIE CATASTRAL TOTAL DE LA FINCA	SUPERFICIE OBJETO DE EXPROPIACION	SUPERFICIE SERVIDUMBRE	SUPERFICIE OCUPACION TEMPORAL	SUPERFICIE DE EDIFICACION AFECTADA	LONGITUD VALLADO
										M2 de terreno	M2 de terreno	M2 de terreno	M2 de terreno	M2 construido	M lineal
54	Encarnacion San Nicolas Martinez	9.709,00	P10-P18 - 03031A010000180000SP	10	18	---	Parcial	Erial a pastos	Suelo No Urbanizable Común	17.156	401	0,00	0,00	0,00	0,00
55	Vicente Ibañez Orts	9.587,00	P10-P16 - 03031A010000160000SG	10	16	---	Parcial	Erial a pastos	Suelo No Urbanizable Común	74.535	74	0,00	0,00	0,00	0,00
56	Vicenta y Josefa Climent Llorens	12.512-B	P10-P17 - 03031A010000170000SQ	10	17	---	Parcial	Erial a pastos	Suelo No Urbanizable Común	8.706	192	0,00	0,00	0,00	0,00
57	Vicente Ibañez Orts	9.587,00	P10-P16 - 03031A010000160000SG	10	16	---	Parcial	Erial a pastos	Suelo No Urbanizable Común	74.535	1.051	0,00	0,00	0,00	0,00
58	Herederos de Josefa Cortes Perez	30.216,00	P16 - P1 - 03031A016000010000SB	16	1	---	Parcial	Erial a pastos	Suelo No Urbanizable Común	7.353	183	0,00	0,00	0,00	0,00
59	Ministerio Agricultura, Alimen. y M.A.	--	P16 - P9016 - 03031A016090160000SS	16	9.016	---	Parcial	Erial a pastos	Suelo No Urbanizable Común	7.616	144	0,00	0,00	0,00	0,00
60	Vicente Ibañez Orts	3.343,00	P16-P04 - 03031A016000040000SQ	16	4	---	Parcial	Erial a pastos	Suelo No Urbanizable Común	6.968	658	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALES										196.871,00	2.702,07	0,00	0,00	0,00	0,00

Nº ORDEN	DATOS DE LA PROPIEDAD		JUSTIPRECIOS TOTALES DE LA EXPROPIACION										
	NOMBRE DEL PROPIETARIO	Finca Registral	Justiprecio total expropiación terrenos	Justiprecio total servidumbre	Indemnización total por ocupación temporal	Justiprecio de la Edificación	Justiprecio del Vallado	Justiprecio de otros bienes o derechos afectados	Total Justiprecios terrenos agropecuarios	Total justiprecio edificaciones, vallados y otros bienes o derechos afectados	Premio de afección - 5% -	Indemnización por ocupación temporal	Total justiprecio de expropiación + indemnizaciones
			Euros	Euros	Euros	Euros	Euros	Euros	Euros	Euros	Euros	Euros	Euros
54	Encarnacion San Nicolas Martinez	9.709	541,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	541,99	0	27,10	0,00	569,09
55	Vicente Ibañez Orts	9.587	100,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,42	0,00	5,02	0,00	105,44
56	Vicenta y Josefa Climent Llorens	12.512-B	259,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	259,10	0,00	12,95	0,00	272,05
57	Vicente Ibañez Orts	9.587	1.420,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.420,95	0,00	71,05	0,00	1.491,99
58	Herederos de Josefa Cortes Perez	30.216	247,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	247,67	0,00	12,38	0,00	260,05
59	Ministerio Agricultura, Alimen. y M.A.	--	195,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	195,00	0,00	9,75	0,00	204,75
60	Vicente Ibañez Orts	3.343	889,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	889,42	0,00	44,47	0,00	933,89
TOTALES			3.654,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.654,54	0,00	182,73	0,00	3.837,27



Y cuyo resumen total es:

Datos físicos del inmueble objeto de expropiación

SUPERFICIE CATASTRAL TOTAL DE LA FINCA (M2 suelo)	196.871,00
SUPERFICIE OBJETO DE EXPROPIACION (M2 suelo)	2.702,07
SUPERFICIE SERVIDUMBRE (M2 suelo)	0,00
SUPERFICIE OCUPACION TEMPORAL (M2 suelo)	0,00
SUPERFICIE DE EDIFICACION AFECTADA (M2 construida)	0,00
LONGITUD VALLADO (M2 lineal)	0,00

Justiprecios totales de la expropiación

Ampliación del Proyecto de Expropiación e Imposición de Servidumbre Forzosa, por Tasación Conjunta, para implantar la obra pública de infraestructura del Proyecto de Construcción del enlace en el P.K. 149+600 de la Carretera N-332 y conexión con la Avenida de la Comunidad Valenciana	Euros de 2022
Justiprecio total expropiación terrenos	3.654,54
Justiprecio total servidumbre	0,00
Indemnización total por ocupación temporal	0,00
Justiprecio de la Edificación	0,00
Justiprecio del Vallado	0,00
Justiprecio de otros bienes o derechos afectados	0,00
Total Justiprecios terrenos agropecuarios	3.654,54
Total justiprecio edificaciones, vallados y otros bienes o derechos afectados	0,00
Premio de afección - 5% -	182,73
Indemnización por ocupación temporal	0,00
Total justiprecio de expropiación + indemnizaciones	3.837,27

Y para que así conste, a los efectos oportunos y que sometemos a otro mejor fundado, motivado, justificado y constatado. Esta memoria consta de 87 páginas numeradas, de la nº 1 a la nº 87, en Alicante a abril de 2022

El Equipo Redactor