



Nº EXPEDIENTE: 16.006- 55 - URB 01.

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 de Orden en la expropiación: 55

Referencia Catastral: Polígono 10 Parcela 16

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 25 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
YÁÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

Firmado digitalmente
por MERCEDES YÁÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

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 de Orden en la expropiación: 55

Referencia Catastral: Polígono 10 Parcela 16



Nº EXPEDIENTE: 16.006- 55 - URB 01.

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 de Orden en la expropiación: 55

Referencia Catastral: Polígono 10 Parcela 16

INDICE

1. Identificación de la propiedad
 - 1.1. Propietarios:
 - 1.2. Datos a efectos de notificaciones y/o comunicaciones:
 - 1.3. Descripción de la propiedad
 - 1.3.1. Descripción física
 - 1.3.2. Descripción catastral
 - 1.3.3. Descripción Registral
 - 1.4. Superficie del terreno
2. Situación urbanística de los terrenos
3. Régimen de protección, tenencia y ocupación
4. Criterios y métodos de valoración
5. Cultivos existentes, mejoras realizadas, edificaciones, instalaciones y plantaciones en los terrenos.
 - 5.1. Masas de cultivos existentes a la fecha de este proyecto.
 - 5.2. Mejoras existentes sobre el terreno
 - 5.3. Edificaciones existentes sobre el terreno
 - 5.4. Jardinería decorativa existente
6. Caracterización del mercado de terrenos de naturaleza rústica. Adopción de valores
7. Valoración de las edificaciones, vallados y otros bienes o derechos afectados
8. Resumen de Valoración de la Propiedad
9. Plano de la ampliación del proyecto de construcción
10. Plano catastral
11. Fotografías aéreas



Nº EXPEDIENTE: 16.006- 55 - URB 01.

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 de Orden en la expropiación: 55

Referencia Catastral: Polígono 10 Parcela 16

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

1.1. Propietarios:

Propietario Real:

Desconocido

Propietario s/ Registro Propiedad:

No se ha dispuesto de documentación registral

Propietario s/ Catastro:

Ayuntamiento De Benidorm

Representante:

1.2. Datos a efectos de notificaciones y/o comunicaciones:

* NOTIFICAR	: ---
* DIRECCIÓN	: ---
* POBLACIÓN	: ---
* PROVINCIA	: ---
* TELÉFONO FIJO	: ---
* TELÉFONO MOVIL	: ---
* EMAIL	: ---

1.3. Descripción de la propiedad

1.3.1. Descripción física

Finca situada en la partida de Marxassos, del término municipal de Benidorm, en la provincia de Alicante.

El bien inmueble objeto de esta expropiación es descrito en todo su contenido y/o circunstancias, en este apartado y a lo largo de todo este informe, ya que está incluido en el 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 existe cultivo agrícola sobre ella, aparece la colonización de vegetación espontánea y a la fecha de este proyecto en estado de abandono. Se accede al terreno desde el camino colindante.

1.3.2. Descripción catastral

Referencia Catastral del Inmueble: P10-P16 - 03031A010000160000SG

**Nº EXPEDIENTE: 16.006- 55 - URB 01.**

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 de Orden en la expropiación: 55

Referencia Catastral: Polígono 10 Parcela 16

Datos del Inmueble:

Localización : Polígono 10. Parcela 16. Pda. Marxassos
Termino Municipal : Benidorm (Alicante)
Uso Principal : Agrícola
Superficie de suelo : 74.535,00 m² de terreno.
Tipo de cultivo : Erial a pastos

Tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Datos de la Propiedad del Inmueble	
Referencia Catastral del Inmueble	P10-P16 - 03031A010000160000SG
Polígono	10
Parcela	16
Subparcelas	---
Superficie de Suelo s/ catastro (m2 suelo)	74.535,00
Superficie Construida s/ catastro (m2 construidos)	0,00
Localización	Pda. Marxassos - Benidorm
Nº Finca Registral s/ informe municipal	9.587

1.3.3. Descripción Registral

Documentación Registral utilizada: No se ha dispuesto de documentación registral

Descripción Registral de la Finca:

La descripción registral de la propiedad, se realiza a efectos puramente “Informativos”; basada en la documentación facilitada por el Registro de la Propiedad o bien por propietario del inmueble y/o Ayuntamiento de Benidorm. Pudiendo estas fincas registrales estar comprendidas total o parcialmente dentro de la delimitación de la propiedad identificada físicamente. Así como, existir otras fincas registrales no conocidas por el equipo redactor en el ámbito de la delimitación de la propiedad mencionada anteriormente.

Datos Registrales:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA REGISTRAL	INSCRIPCIÓN	SUPERFICIE TERRENO (m ² suelo)

**Nº EXPEDIENTE: 16.006- 55 - URB 01.**

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 de Orden en la expropiación: 55

Referencia Catastral: Polígono 10 Parcela 16

1.4. Superficie del terreno

Superficie del terreno

- ❖ Superficie catastral del terreno : 74.535 ,00 m² de suelo
- ❖ Superficie registral del terreno : ----- m² de suelo
- ❖ Superficie planos** de Autocad : ----- m² de suelo

** 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

- Superficie a expropiar : 74,25 m² de terreno.
- Superficie de Servidumbre : -----
- Superficie Ocupación Temporal : -----

Superficie de las edificaciones, instalaciones y otras superficies.

- ✎ Superficie del cercado : -----
- ✎ Superficie de edificación : -----

Tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Datos físicos del inmueble objeto de expropiación	
Modo de afección de la expropiación	Parcial
Tipo o clase de aprovechamiento agropecuario	Erial a pastos
Clasificación urbanística según PG Benidorm 1.990	Suelo No Urbanizable Común
Superficie catastral total de la finca (m2 suelo)	74.535,00
Superficie de terreno objeto de expropiación (m2 suelo)	74,25
Superficie afectada por la constitución de servidumbre (m2 suelo)	0,00
Superficie de ocupación temporal de terrenos (m2 suelo)	0,00
Superficie de edificación afectada (m2 construido)	0,00
Longitud vallado afectada (ml)	0,00

2. 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 este proyecto de tasación conjunta están clasificados y calificados como:

- Clasificación : SNU – Suelo No Urbanizable
- Calificación : T/V – Transportes / Red Viaria



Los parámetros urbanísticos del Suelo No Urbanizable están regulados en los artículos nº 81, 82, 84 y 121 del Plan General de Benidorm de 1.990, que establece esquemáticamente:

Sección 7ª. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 81.- Concepto y clases.

1.- Constituyen el Suelo no Urbanizable los terrenos que el Plan General no incluye en ninguno de los demás tipos de suelo (Urbano y Urbanizable) por estimarse que su destino es, precisamente, el de ser preservados del proceso urbanizador de carácter urbano, en razón de sus características naturales y de las previsiones de desarrollo urbanístico del Municipio.

2.- Atendiendo a las características naturales del suelo, que determinan básicamente la regulación que del mismo se realiza en este Plan General, el Suelo no Urbanizable se divide en las siguientes categorías:

- a) Suelo no Urbanizable común.
- b) Suelo no Urbanizable Protegido. Las diversas razones que determinan las necesidades de protección, paisajísticas y forestales, configuran sendos tipos de suelo de esta categoría.
- c) Suelo no Urbanizable ocupado o destinado a sistemas generales.

3.- El ámbito afecto a cada tipo se contiene en el plano de Régimen, Protección y Gestión del suelo.

4.- La regulación de la categoría c) anterior se contiene en la sección 3a de este mismo capítulo.

Artículo 82.- Régimen general de usos y actividades.

Sin perjuicio de las particularidades del régimen que para cada tipo de Suelo no Urbanizable que se expresa más adelante, los terrenos clasificados de esta forma están sujetos, por su naturaleza y destino, a las siguientes limitaciones generales:

- a) El Suelo no Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico, según determina la Ley.
- b) Salvo las excepciones establecidas expresamente en estas Normas Urbanísticas, deberán destinarse a actividades agrícolas, forestales, ganaderas y extractivas.

Las construcciones que se realicen deberán estar vinculadas a estas actividades.

Las construcciones existentes en esta clase de suelo con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General admitirán los usos establecidos en el artículo 84 de estas Normas, previa la obtención de la licencia municipal correspondiente, siempre que se garantice que el uso en cuestión no causará impacto desfavorable en las condiciones de utilización y/o explotación de los terrenos colindantes, y siempre que no se vincule a dicho uso más superficie de terreno que la que tuviera la parcela antes de la aprobación del Plan.

/.../

Artículo 84.- Suelo no Urbanizable común.

1.- El Suelo no Urbanizable Común es aquel que, aun no considerándose susceptible de especial protección por carecer de elementos naturales de relevancia significativa, constituye el soporte natural de actividades agropecuarias y de otras actividades que, por sus especiales características, requieren la implantación en el medio rural.

2.- Esta clase de suelo tiene como uso característico el agropecuario, y su destino primordial es el mantenimiento del medio rural.

Como usos complementarios se admiten las explotaciones mineras, los vertidos autorizados expresamente por el Ayuntamiento, las infraestructuras, el mantenimiento de los servicios públicos.



Nº EXPEDIENTE: 16.006- 55 - URB 01.

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 de Orden en la expropiación: 55

Referencia Catastral: Polígono 10 Parcela 16

Como usos compatibles se toleran la vivienda familiar aislada, los de ocio y esparcimiento, las acampadas y las instalaciones de utilidad pública e interés social y de equipamiento.

Son usos prohibidos la vivienda plurifamiliar y las actividades industriales.

Las edificaciones permitidas estarán ligadas a los usos admisibles. Las que no se vinculen al uso característico o a sus complementarios deberán obtener, previamente a la licencia municipal, la autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo mediante el trámite legalmente establecido. La relación directa con los usos anteriores habrá de ser objeto de justificación expresa por lo que, como requisito previo, para los usos agropecuarios, se acreditará fehacientemente, mediante la documentación necesaria, la titularidad del solicitante, la actividad agrícola o pecuaria a implantar y la vinculación funcional entre la edificación que se pretenda construir y la explotación agropecuaria correspondiente. Este carácter de vinculación de la edificación a un uso agropecuario será condición básica para la concesión de la licencia, salvo los usos y actividades que se autoricen por el referido procedimiento especial; el incumplimiento de esa condición determinará la caducidad de la licencia concedida.

3.- Los parámetros de edificabilidad que habrán de observar las edificaciones que se construyan en el Suelo no Urbanizable Común son:

- a) Parcela mínima: para actividades agropecuarias la parcela edificable será la que se acredite fehacientemente que constituye el soporte de una explotación agropecuaria; en ella podrán construirse tantas edificaciones o instalaciones como requieran las características de la explotación, respetando la ocupación máxima permitida. Para vivienda familiar la parcela mínima será de 5.000 m². Este último párrafo se ve afectado por la previsión del Art. 21 de la Ley 10/2004, de 9 de Diciembre de 2004, de la Generalitat Valenciana sobre Suelo no Urbanizable, que establece la superficie de la parcela mínima en una Hectárea por vivienda
- b) Ocupación máxima: para usos no agropecuarios el 5%; para usos agropecuarios el 20%.
- c) Altura máxima: Usos no agropecuarios: 2 plantas y 7 m. Usos agropecuarios: 3 plantas y 10 m., pudiéndose sobrepasar por los elementos e instalaciones que lo requieran.
- d) Retranqueos mínimos: Edificaciones 10 mts. a eje de caminos públicos y linderos. Cercas 5 mts. a eje de caminos públicos y linderos. En el Camino Viejo de Valencia estas distancias serán de 30 mts. y 25 mts. respectivamente, medidas desde el nuevo eje.

Artículo 121.- Infraestructuras de transporte.

1.-Se entiende por sistema viario al conjunto de elementos y espacios reservados para el uso viario. El diseño de las vías principales propuesto en el Plan General es indicativo en lo que se refiere a distribución de las bandas para cada uno de los usos contemplados, que podrá variarse justificadamente en el correspondiente Plan Especial para el desarrollo y ejecución de cada elemento integrante del sistema general o si éste no fuere preciso en el Proyecto de Urbanización o Ejecución.

2.- Los estacionamientos públicos son los espacios destinados a almacenamiento temporal de vehículos junto a la red viaria. Pueden disponerse en superficie o en edificio exclusivo.

El Plan General determina los puntos adecuados para la instalación de estacionamiento intensivo, a los que no podrá accederse a través del viario local. Cualquier otra instalación de estacionamiento público no adscrita a un uso que la determine, deberá acompañarse de un estudio previo que justifique la no congestión de la red viaria de acceso.

Las condiciones de diseño para los estacionamientos públicos serán las establecidas en el art. 3.1. del Decreto 85/1989 de 12 de Junio.



Por lo tanto de acuerdo con el art. 21 del R.D.L. 7/2015 **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.

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

3. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Propietario Real: Desconocido

Ocupación y/o arrendamientos: Se desconoce el estado de ocupación del inmueble. No se tiene constancia de arrendamientos urbanos, rústicos y/o aparcerías.

Servidumbres: No se observan servidumbres visibles.

Derechos reales y otras cargas: No se ha dispuesto de documentación registral.

4. CRITERIOS Y MÉTODOS DE VALORACIÓN

Los principios, criterios y métodos de valoración utilizados en este proyecto de expropiación por tasación conjunta están reflejados en la “Memoria General” del Proyecto de Expropiación por tasación conjunta que fue expuesto a información pública en 2016.

Los criterios fundamentales para la realización del cálculo de los valores técnicos-económicos de esta propiedad se exponen y sintetizan en los párrafos siguientes, quedando reflejadas sus cuantificaciones económicas en los apartados correspondientes de este documento.

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 es un uso compatible tal como establece los artículos 84 y 121 del vigente Plan General de Benidorm 1.990.



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 **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.*

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

3. *Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:*

a) *Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*

La fecha a que han de entenderse referidas las valoraciones de los bienes y derechos afectados por la expropiación será la fecha del 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, 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 aún 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.

La Sentencia del Tribunal Supremo nº 1747/2020 – Nº Recurso 763/2018, declara nulo de pleno derecho el artículo 12, párrafo primero, parágrafo b) y el Anexo I del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011.

Por lo tanto, el tasador de los bienes es el que debe de concretar, primero, que existe un alejamiento significativo respecto de los “precios de mercado”, obtenidos y estimados, del suelo rural sin expectativas urbanísticas del tipo de cultivo que se valora; y en segundo lugar, en su caso, procede aplicar, cuando se aprecie la desviación del precio de mercado, el “índice corrector” al tipo de rentabilidad fijado por el Banco de España, previsto en la Disposición Adicional Séptima, párrafo primero, para así obtener un “Tipo de Capitalización”, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación valorada, para que el Valor de Capitalización del Suelo así calculado este en concordancia con al valor del mercado de los terrenos agropecuarios, por quien haya de realizar la tasación con carácter técnico.

La definición de renta real y renta potencial está regulada en el artículo 8 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el **Reglamento de Valoraciones** de la Ley de Suelo, que transcribimos literalmente:

Artículo 8. Renta real y renta potencial.



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

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

La metodología de valoración de unos terrenos en la situación básica de suelo rural, está desarrollada en la “Memoria General” del proyecto de expropiación por tasación conjunta que se expuso a información pública en el año 2016.

5. CULTIVOS EXISTENTES, MEJORAS REALIZADAS, EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y PLANTACIONES EN LOS TERRENOS.

Procedemos a identificar los bienes y derechos de naturaleza rústica, como son:

5.1. Masas de cultivos existentes a la fecha de este proyecto.

Personados, in situ, en los terrenos objeto de esta valoración, se observa visualmente, que las extensiones superficiales de las masas de cultivos existentes a la fecha de este proyecto, que están afectadas por la expropiación del pleno dominio; o por el establecimiento de una servidumbre; o por la ocupación temporal de los terrenos, son las reflejadas en el siguiente cuadro:

SUPERFICIES CULTIVOS ACTUALES	Superficie expropiación definitiva (m2s)	Superficie servidumbre (m2s)	Superficie Ocupación temporal (m2s)	Superficie Total
USO DEL SUELO	M2 de suelo	M2 de suelo	M2 de suelo	M2 de suelo
Labor o Labradío seco				0,00
Pastos seco				0,00
Algarrobo seco				0,00
Improductivo seco				0,00
MM Pinar maderable seco				0,00
Matorral seco	74,25			74,25
Urbanizable en Situación Básica Rural - Seco				0,00
Labor o Labradío regadío				0,00
Frutales regadío				0,00
Agrios regadío				0,00
Olivos regadío				0,00
TOTALES	74,25	0,00	0,00	74,25



Nº EXPEDIENTE: 16.006- 55 - URB 01.

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 de Orden en la expropiación: 55

Referencia Catastral: Polígono 10 Parcela 16

5.2. Mejoras existentes sobre el terreno

Descripción: No existen.

5.3. Edificaciones existentes sobre el terreno

Descripción: No existen.

5.4. Jardinería decorativa existente

Descripción: No existen.

6. CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO DE TERRENOS DE NATURALEZA RÚSTICA. ADOPCIÓN DE VALORES UNITARIOS DE CAPITALIZACIÓN Y COSTES UNITARIOS

La finca actualmente tiene las siguientes superficies de cultivos agropecuarios afectados por la expropiación reflejada en el cuadro siguiente:

SUPERFICIES CULTIVOS ACTUALES	Superficie expropiación definitiva (m2s)	Superficie servidumbre (m2s)	Superficie Ocupación temporal (m2s)	Superficie Total
USO DEL SUELO	M2 de suelo	M2 de suelo	M2 de suelo	M2 de suelo
Labor o Labradío seco				0,00
Pastos seco				0,00
Algarrobo seco				0,00
Improductivo seco				0,00
MM Pinar maderable seco				0,00
Matorral seco	74,25			74,25
Urbanizable en Situación Básica Rural - Secano				0,00
Labor o Labradío regadío				0,00
Frutales regadío				0,00
Agrios regadío				0,00
Olivos regadío				0,00
TOTALES	74,25	0,00	0,00	74,25

No se ha dispuesto de datos económicos de las rentas reales de explotación de la finca agropecuaria objeto de esta valoración.

Por lo tanto, se va a determinar la probable y posible Renta Real de su actual explotación y la 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, de acuerdo con los criterios de la 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.

Dado que los **terrenos son de seco**, se tendría que valorar la finca en su Estado Actual (es decir, renta actual); y de acuerdo con la aplicación del Principio del Mayor y Mejor Uso y Principio de la Probabilidad se va a valorar con su Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal en seco (sin agua), es decir, renta potencial de Cebada.



Nº EXPEDIENTE: 16.006- 55 - URB 01.

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 de Orden en la expropiación: 55

Referencia Catastral: Polígono 10 Parcela 16

En consecuencia, las superficies de cultivos potenciales adoptados en esta valoración, son las reflejadas en el siguiente cuadro:

SUPERFICIES CULTIVOS POTENCIALES adoptados en la valoración	Superficie expropiación definitiva (m2s)	Superficie servidumbre (m2s)	Superficie Ocupación temporal (m2s)	Superficie Total
USO DEL SUELO	M2 de suelo	M2 de suelo	M2 de suelo	M2 de suelo
Labor o Labradío seco: Cebada	74,25	0,00	0,00	74,25
Pastos seco				0,00
Algarrobo seco				0,00
Improductivo seco				0,00
MM Pinar maderable seco				0,00
Matorral seco				0,00
Urbanizable en Situación Básica Rural - Secano				0,00
Labor o Labradío regadío				0,00
Frutales regadío				0,00
Agrios regadío				0,00
Olivos regadío				0,00
TOTALES	74,25	0,00	0,00	74,25

A la fecha de esta valoración (abril de 2022) **no se acredita**, por parte de los propietarios, de la disposición 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.”

La valoración de cada tipo de cultivo queda ampliamente explicado, motivado y justificado en la Memoria General 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 expuesto al público en 2016, en los apartados siguientes:

8. Principio, criterios y métodos de valoración utilizados

9. Valor de otros derechos

9.1. Valoración de las servidumbres y 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. Valoración de la finca en regadío en pleno funcionamiento, con agua e instalaciones de regadío, como puede ser labor o labradío regadío, frutales regadío, agrios regadío (limón fino) y olivos regadío.

10.3.1. Valoración de la finca en su estado actual (renta potencial) de agrios regadío (limón fino) y/o frutales regadío, en pleno funcionamiento, con agua e instalaciones de regadío.



10.3.2. Valoración de la finca con su mejor y mayor explotación agropecuaria legal en regadío, pero en su estado actual sin la plantación de limoneros ni instalación de regadío (mejor renta potencial: limón fino).

10.3.3. Valoración de la finca en su estado actual (renta actual) de labor o labradío en regadío en pleno funcionamiento, con agua e instalaciones de regadío.

10.3.4. Valoración de la finca en su estado actual (renta actual) en regadío en pleno funcionamiento, con agua e instalaciones de regadío. Olivos regadío.

Para la valoración de los terrenos utilizamos las siguientes **Variables Intrínsecas:**

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

1.- El “**Informe 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, 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 Rustico**” 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/>

Tal como queda justificado en los apartados 8, 9 y 10 de la Memoria General 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 expuesta al público en 2016.

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 (8 años), 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 constantes del 2014.

**Nº EXPEDIENTE: 16.006- 55 - URB 01.**

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 de Orden en la expropiación: 55

Referencia Catastral: Polígono 10 Parcela 16

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 EXPEDIENTE: 16.006- 55 - URB 01.**

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 de Orden en la expropiación: 55

Referencia Catastral: Polígono 10 Parcela 16

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

Para la valoración de los terrenos utilizamos las siguientes **Variables Extrínsecas:**

Se adoptan las variables extrínsecas del rendimiento interno en el mercado secundario de las Obligaciones del Estado a 30 años, que se disponen en abril de 2022, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

**Nº EXPEDIENTE: 16.006- 55 - URB 01.**

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 de Orden en la expropiación: 55

Referencia Catastral: Polígono 10 Parcela 16

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%	

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.

La STS nº 1747/2020 – Nº Recurso 763/2018 declara nulo de pleno derecho el Anexo I del RD 1492/2011 por lo que adoptamos como coeficiente corrector 1,00 ya que da valores de capitalización de acuerdo con los valores de mercado agropecuarios

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	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:

**Nº EXPEDIENTE: 16.006- 55 - URB 01.**

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 de Orden en la expropiación: 55

Referencia Catastral: Polígono 10 Parcela 16

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
Índice 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

**Nº EXPEDIENTE: 16.006- 55 - URB 01.**

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 de Orden en la expropiación: 55

Referencia Catastral: Polígono 10 Parcela 16

Obteniéndose unos nuevos Valores Unitarios de Capitalización, con la misma metodología que los reflejados en la memoria del proyecto de expropiación expuesto al público en 2016, en sus apartados “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”. Cuyos valores unitarios de capitalización agropecuaria en pleno dominio, de capitalización agropecuaria por servidumbre (60% s/ valor capitalización) y de indemnización unitaria por ocupación temporal (renta anual por 3 años ocupación), reflejados en el siguiente cuadro para el año 2022 son:

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 - Seco: 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

Adoptando, como mayor y mejor uso agropecuario, los siguientes valores:

Justiprecios Agropecuarios Unitarios adoptados en la expropiación	Euros / m2 suelo
Mayor y mejor cultivo potencial	Labor o Labradío seco
Valor Unitario Capitalización Agropecuaria Pleno Dominio	1,352
Valor Unitario Capitalización Agropecuaria por Servidumbre: 60% s/ Vc	0,811
Indemnización Unitaria por Ocupación Temporal: Renta anual por 3 años	0,016

Y aplicando los anteriores valores unitarios a las superficies de cultivos potenciales, establecidas en las páginas anteriores, tenemos que el valor de la finca, objeto de expropiación, con su Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal e indemnizaciones, es el reflejado en el siguiente cuadro:



Nº EXPEDIENTE: 16.006- 55 - URB 01.

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 de Orden en la expropiación: 55

Referencia Catastral: Polígono 10 Parcela 16

VALORES TOTALES DE JUSTIPRECIOS E INDEMNIZACIONES -- -- AÑO 2022			
JUSTIPRECIOS	Justiprecio total expropiación terrenos	Justiprecio total servidumbre	Indemnización total por ocupación temporal
USO DEL SUELO	Euros	Euros	Euros
Labor o Labradío seco	100,42	0,00	0,00
Pastos seco	0,00	0,00	0,00
Algarrobo seco	0,00	0,00	0,00
Improductivo seco	0,00	0,00	0,00
MM Pinar maderable seco	0,00	0,00	0,00
Matorral seco	0,00	0,00	0,00
Urbanizable en Situación Básica Rural - Seco	0,00	0,00	0,00
Labor o Labradío regadío	0,00	0,00	0,00
Frutales regadío	0,00	0,00	0,00
Agrios regadío	0,00	0,00	0,00
Olivos regadío	0,00	0,00	0,00
TOTALES	100,42	0,00	0,00

De donde, el Total Justiprecio de los terrenos agropecuarios, queda reflejado en el siguiente cuadro:

TOTAL Justiprecios Agropecuarios	Euros
Total justiprecio expropiación terrenos agropecuarios	100,42
Total justiprecio por constitución de servidumbres	0,00
Total Indemnización por ocupación temporal	0,00
TOTALES	100,42

7. VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, VALLADOS Y OTROS BIENES O DERECHOS AFECTADOS

Las edificaciones, construcciones e instalaciones, existentes en los terrenos, objeto de esta expropiación, son los reflejados en los apartados “5.2. *Mejoras existentes sobre el terreno*”; “5.3. *Edificaciones existentes sobre el terreno*” y “5.4. *Jardinería decorativa existente*”, de este informe, que procedemos a valorar con el método del coste, según la norma 12 del RD 1020/1993, que nuestro caso no existen.



Nº EXPEDIENTE: 16.006- 55 - URB 01.

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 de Orden en la expropiación: 55

Referencia Catastral: Polígono 10 Parcela 16

8. RESUMEN DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

El resumen de valoración queda sintetizado en el siguiente cuadro:

TOTAL Justiprecios de la expropiación	Euros
Total Justiprecios terrenos agropecuarios	100,42
Total justiprecio edificaciones, vallados y otros bienes o derechos afectados	0,00
Sub-total euros inmueble expropiado	100,42
Premio de afección - 5% -	5,02
Indemnización por ocupación temporal	0,00
Total justiprecio de expropiación + indemnizaciones	105,44

En esta cantidad económica, están incluidos los valores por capitalización de los terrenos agropecuario, de acuerdo con la mejor renta real o potencial, en concordancia con el Principio del Mayor y mejor uso; tanto en pleno dominio como por imposición de servidumbres.

Así como el valor de las edificaciones, vallados, instalaciones o plantaciones ornamentales, obtenidas por el método del coste, en el caso de que existan.

Al valor así obtenido se le ha de incluir el 5 % de afección, con lo que obtenemos el valor de expropiación (justiprecio) de la finca.

El total justiprecio de expropiación e indemnización ascienda a la cantidad de:

Total justiprecio de expropiación + indemnizaciones	105,44
--	---------------

Y para que así conste, a los efectos oportunos y que sometemos a otro mejor fundado, motivado, justificado y constatado. Este informe consta de 22 páginas numeradas, de la nº 1 a la nº 22 más anexos hasta la nº 25. En Alicante a abril de 2022.

El Equipo Redactor



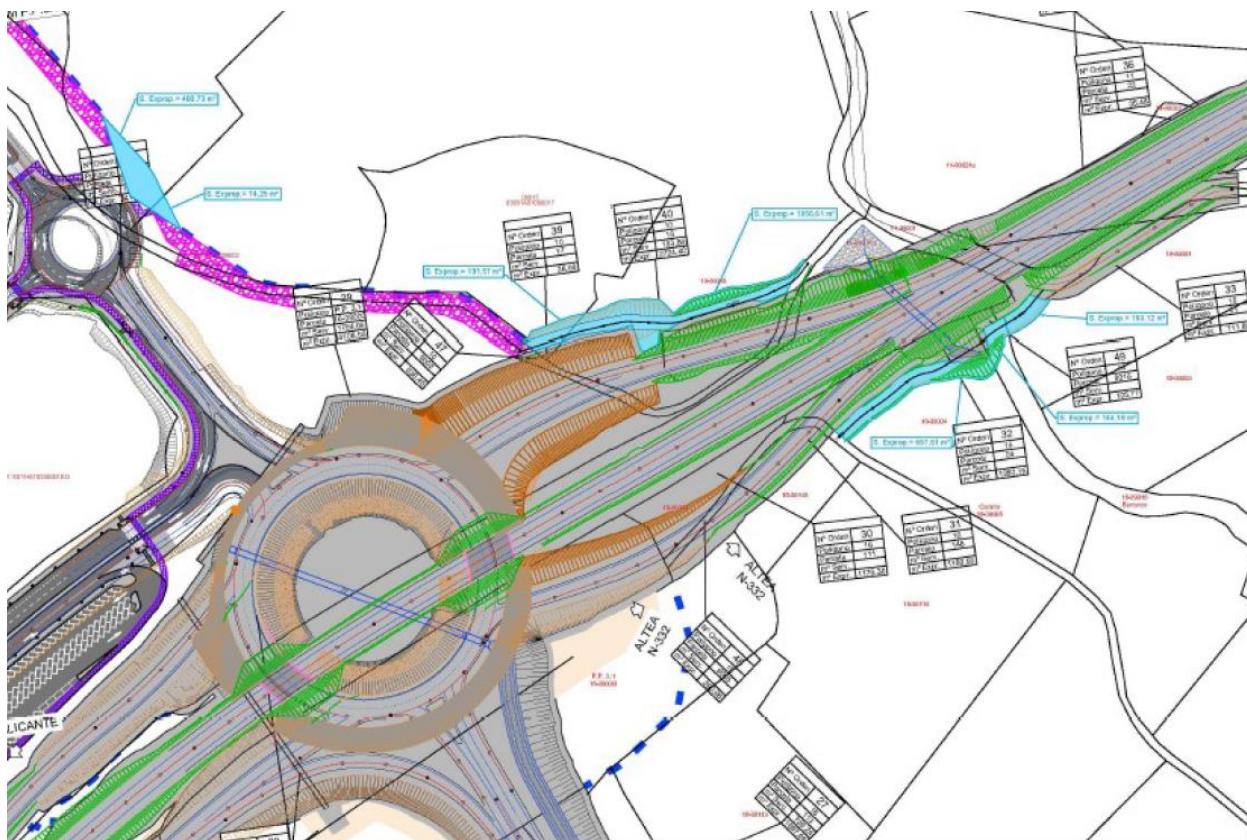
Nº EXPEDIENTE: 16.006- 55 - URB 01.

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

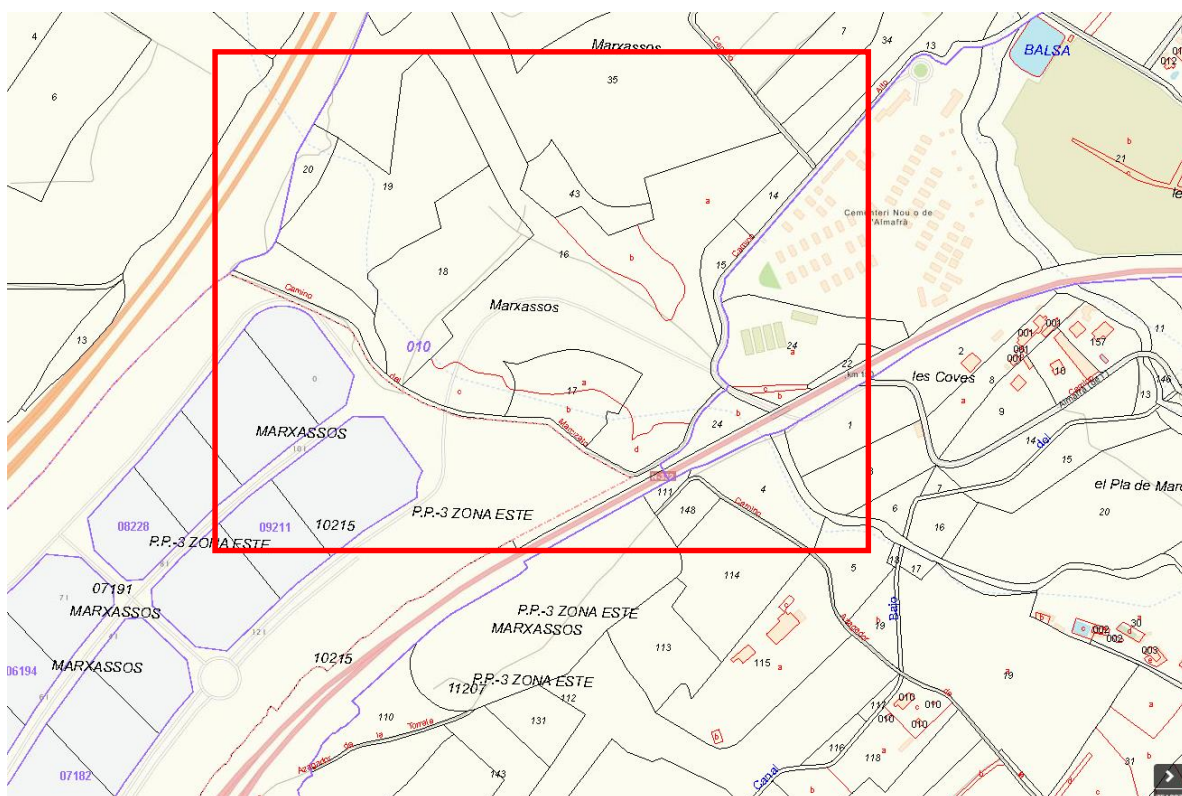
Nº de Orden en la expropiación: 55

Referencia Catastral: Polígono 10 Parcela 16

9. PLANO DE LA AMPLIACION DEL PROYECTO DE CONSTRUCCION



10. PLANO CATASTRAL





Nº EXPEDIENTE: 16.006- 55 - URB 01.

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 de Orden en la expropiación: 55

Referencia Catastral: Polígono 10 Parcela 16



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 03031A010000160000SG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 10 Parcela 16 MARXASSOS. BENIDORM [ALICANTE]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2022]: 336,74 €

Valor catastral suelo: 336,74 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

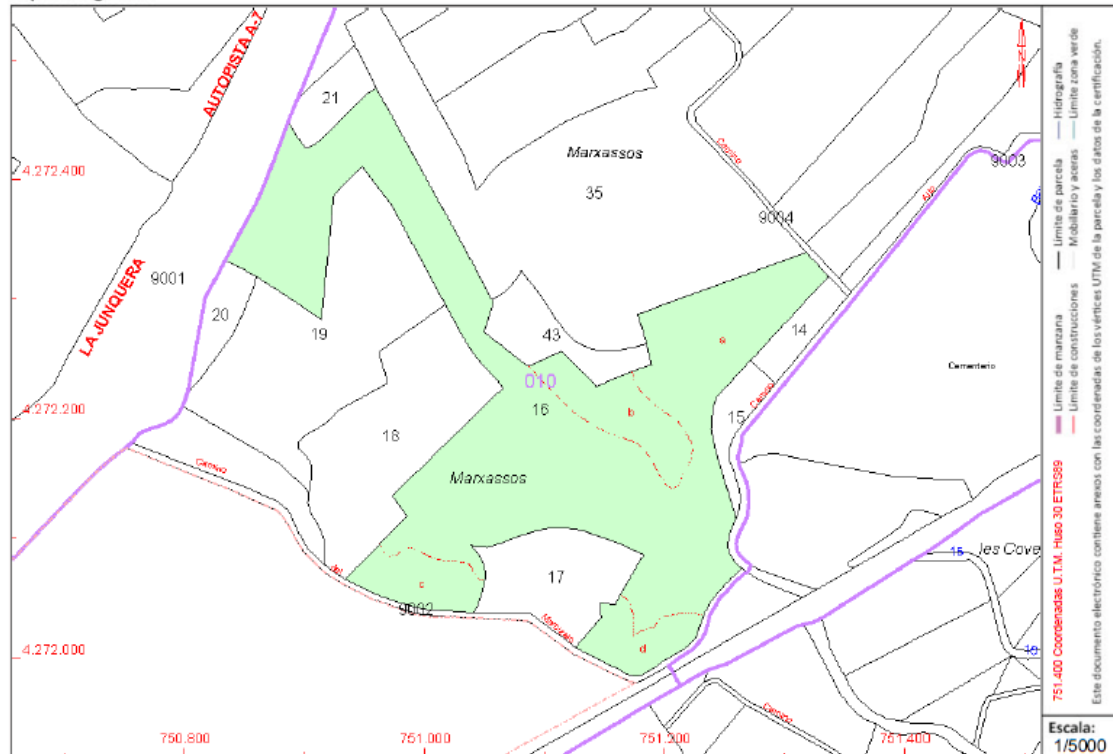
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE BENIDORM	P0303100B	100,00% de propiedad	PZ SS.MM. REYES DE ESPAÑA 1 03501 BENIDORM [ALICANTE]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²
a	MT Matorral	00	61.197	b	MM Pinar maderable	00	5.486
c	MM Pinar maderable	00	4.165	d	MM Pinar maderable	00	3.687

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 74.535 m2



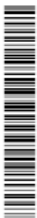
Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE BENIDORM [ALICANTE]

Finalidad: g

Fecha de emisión: 22/09/2022

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: EGA42D18N10JHSDN (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 22/09/2022





Nº EXPEDIENTE: 16.006- 55 - URB 01.

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 de Orden en la expropiación: 55

Referencia Catastral: Polígono 10 Parcela 16

11. FOTOGRAFÍAS AEREAS

