

SEPARATA PARA CONOCIMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN (EXPROPIACIONES)

Documento firmado digitalmente por:

J. B. B. (26/12/2024 13:28 CET)

La autenticidad de este documento puede ser comprobada en la url
<https://inbox.viafirma.com/inbox/app/acuamed/v/9ORP-IRQ0-PY44-KBKO>
mediante el código electrónico 9ORP-IRQ0-PY44-KBKO





Documento firmado digitalmente por:

J. B. B. (26/12/2024 13:28 CET)

La autenticidad de este documento puede ser comprobada en la url
<https://inbox.viafirma.com/inbox/app/acuamed/v/9ORP-IRQ0-PY44-KBKO>
mediante el código electrónico 9ORP-IRQ0-PY44-KBKO

ÍNDICE

<p>1 INTRODUCCIÓN 1</p> <p>2 DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS..... 1</p> <p style="padding-left: 20px;">2.1 ACONDICIONAMIENTO DEL CAMINO DE ACCESO A LA Balsa2</p> <p style="padding-left: 20px;">2.2 CONSTRUCCIÓN DE OBRA DE PASO EN RAMBLA DE LAS PALMERAS4</p> <p style="padding-left: 20px;">2.3 SEÑALIZACIÓN Y BADENES5</p> <p>3 TIPO DE AFECCIONES..... 7</p> <p>4 CRITERIO SOBRE EL LIMITE DE LAS AFECCIONES. 7</p> <p>5 RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS. 8</p> <p>6 CRITERIO Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS 11</p> <p style="padding-left: 20px;">6.1 NORMATIVA GENERAL..... 11</p> <p style="padding-left: 20px;">6.2 NORMATIVA DE VALORACIÓN DE SUELO Y MEJORAS PERMANENTES..... 11</p>	<p>7 METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE LOS TERRENOS... 12</p> <p style="padding-left: 20px;">7.1 METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DEL SUELO RURAL *12</p> <p>8 VALORACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS. 16</p> <p style="padding-left: 20px;">8.1 CRITERIOS GENERALES DE VALORIZACIÓN SUELO RURAL16</p> <p style="padding-left: 20px;">8.2 PARTICULARIZACIÓN VALORACIÓN DEL SUELO RURAL AFECTADO.....18</p> <p style="padding-left: 40px;">8.2.1 VALORACIÓN DEL SUELO FRUTOS DE CÁSCARA SECANO. *18</p> <p style="padding-left: 40px;">8.2.2 VALORACIÓN DEL SUELO DE CÍTRICOS REGADÍO. *..... 20</p> <p style="padding-left: 20px;">8.3 PRECIOS UNITARIOS.....22</p> <p style="padding-left: 20px;">8.4 VALORACIÓN TOTAL DEL SUELO.....22</p> <p>9 PRESUPUESTO ESTIMADO DE LAS EXPROPIACIONES.. 25</p> <p>10 PLANOS DE EXPROPIACIONES 25</p> <p>11 CERTIFICACIONES CATASTRALES DESCRIPTIVAS Y GRÁFICAS 25</p> <p>APÉNDICE 1. PLANOS 26</p>
--	--



APÉNDICE 2. FICHAS CATASTRAL.....27

Documento firmado digitalmente por:

J. B. B. (26/12/2024 13:28 CET)

La autenticidad de este documento puede ser comprobada en la url
<https://inbox.viafirma.com/inbox/app/acuamed/v/9ORP-IRQ0-PY44-KBKO>
mediante el código electrónico 9ORP-IRQ0-PY44-KBKO



1 INTRODUCCIÓN

Se redacta la siguiente Separata del Anejo de Expropiaciones para conocimiento exclusivo de la Administración. En el presente documento se justifican la superficie afectada por las obras contempladas en el presente proyecto y la valoración unitaria y global correspondiente a las expropiaciones de los terrenos generadas por las obras.

La Separata de expropiaciones incluye una valoración de las expropiaciones de forma desglosada por propietario. A diferencia del Anejo de expropiaciones, los precios unitarios estarán reflejados en la Separata de valoración. Se aplicará el tipo de interés en el último valor conocido.

Este documento, por tanto, no se incluye en el Proyecto, sino que se edita aparte y no se realiza publicación alguna del mismo

2 DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

EL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS DE MEJORA DE LA SEGURIDAD DE LAS BALSAS DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN DE LA DESALINIZADORA DE VALDELENTISCO (MURCIA). LOTE 2: BALSA DE LOS ALMAGROS. T.M. DE FUENTE ÁLAMO (MURCIA) incluye una serie de actuaciones de mejora de la seguridad de la balsa de Los Almagros, las cuales se enumeran a continuación.

- ACTUACIONES EN LA PROPIA BALSA:
 - Renovación de la geomembrana y colocación de lastres
 - Instalación de fibra óptica del sistema de control de fugas y renovación del mismo.
 - Incremento de resguardo mediante recrecido muro perimetral
 - Accesibilidad al fondo de la balsa mediante disposición de tramos de lámina rugosa e instalación de cuerda para escala.
 - Accesibilidad a coronación desde el edificio de control mediante escalera de PRFV
 - Reposición de flotadores de seguridad cada 50 m en coronación de balsa
- ACONDICIONAMIENTO ZONA EDIFICIOS CONTROL
 - Ejecución de nuevo almacén junto a edificio de control
 - Mejora de aislamiento edificio de control
 - Renovación de carpintería de puertas en edificio control
 - Mejora drenaje terrenos alrededor del edificio de control
- ACONDICIONAMIENTO CAMINO ACCESO BALSA
 - Acondicionamiento del camino de acceso a la balsa en anchura y firme



- Construcción de obra de paso en rambla de las Palmeras como vado del camino de acceso.
- Señalización y badenes limitación de velocidad en camino de acceso
- **SENSORES Y AUTOMATIZACIÓN**
 - Nuevos piezómetros de control de fugas en sondeos realizado durante la campaña geotécnica de proyecto.
 - Sensor de nivel balsa
 - Sensor de nivel radar en aliviadero
- **INSTALACIONES ELÉCTRICAS**
 - EXTERIOR BALSA
 - Prisma perimetral en el camino de coronación para instalaciones eléctricas y de telecomunicaciones
 - Iluminación
 - Instalación de cableado nuevo para el alumbrado vial existente.
 - Instalación de alumbrado disuasorio
 - EDIFICIO Y GALERÍA DE FONDO
 - Renovación de iluminación exterior
 - Instalación de aire acondicionado
 - Instalación solar fotovoltaica para alimentación eléctrica del edificio de control
- **TELECOMUNICACIONES Y SEGURIDAD**
 - EXTERIOR BALSA
 - Cámaras
 - Altavoces
 - Proyectores disuasorios
 - Sensores de control y de seguridad
 - Integración sistema de emergencia.
 - Nuevos armarios de telecomunicaciones equipados.
 - Edificio de control: equipamiento de telecomunicaciones y control del sistema
 - Nuevo sinóptico de control y seguridad.
 - Armario RACK 42U
- **OTRAS ACTUACIONES**
 - Riego automático de lechos anódicos
 - Cambio caudalímetros de ramal (DN900 y DN1000)
 - Adecuación salidas de desagüe en el cuenco amortiguador

De todas las actuaciones relacionadas, la que produce afecciones a terrenos es la correspondiente al ACONDICIONAMIENTO DEL CAMINO DE ACCESO A LA BALSA, sobre la que aportaremos más detalles en los siguientes subapartados.

2.1 Acondicionamiento del camino de acceso a la balsa

Previamente a las obras, es necesario proceder a la expropiación de los terrenos que se consideren necesarios para la adaptación del camino existente al ancho y trazado diseñados. Por otro lado, en algunos casos el trazado actual del camino no se corresponde con lo reflejado en la cartografía catastral.

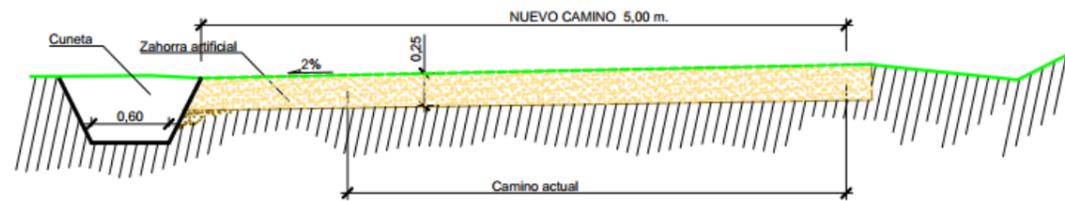


Figura 1 Detalle sección tipo camino

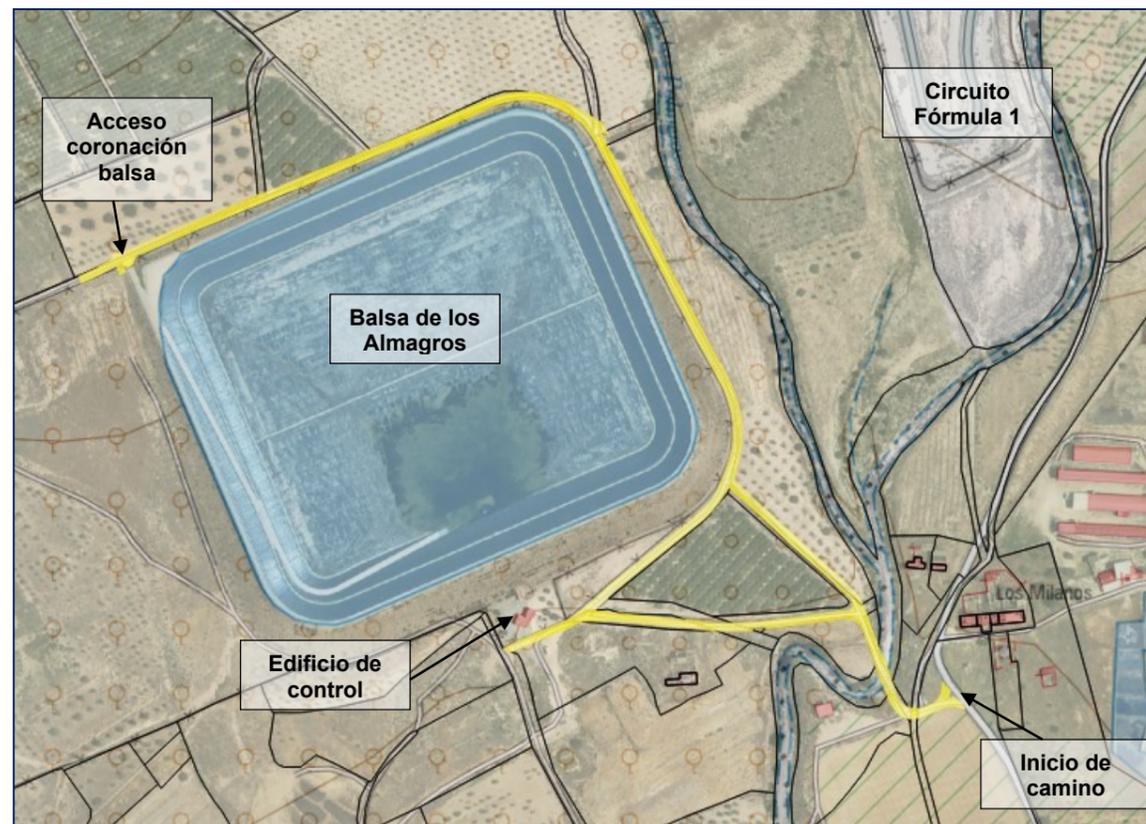


Figura 2 Delimitación sobre catastral de caminos de acceso a balsa y edificio de control desde el camino al circuito de fórmula 1 en la Balsa Los Almagros (grafiado en color amarillo).



Figura 3 Planta de delimitación camino de acceso con identificación de parcelas a expropiar (verde: terrenos disponibles, blanco: terrenos públicos, amarillo: terrenos privados)

Para la consecución del acondicionamiento del camino de acceso se plantean las siguientes actuaciones:

- Acondicionamiento de explanada y conformación de firme de zahorras en capa de al menos 25 cm. Se planteará refuerzo con base de pedraplén de al menos 0,50 m en parte del tramo norte (junto a la entrada norte a partir de la obra de paso hacia el oeste de la misma), como protección ante la posible acumulación de agua. Se ha estimado un refuerzo de unos 25 m en una anchura de 5 m.
- Cruce transversal de drenaje conformado por 2 tubería hormigón armado Ø1000 junto a acceso balsa.



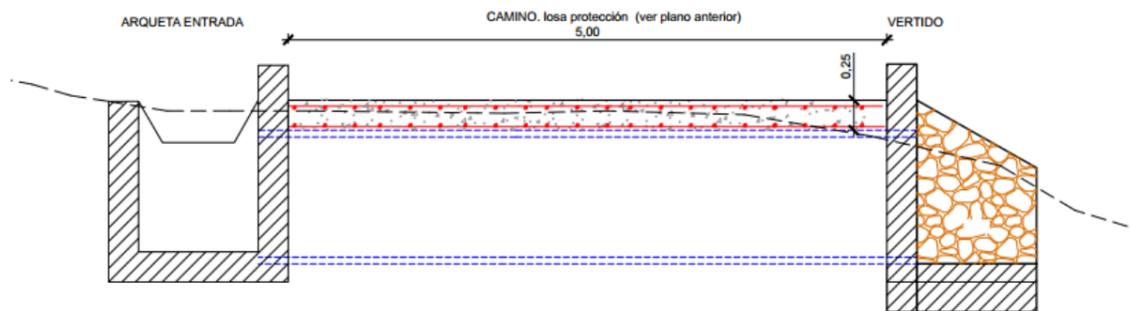


Figura 4 Sección transversal obra de paso

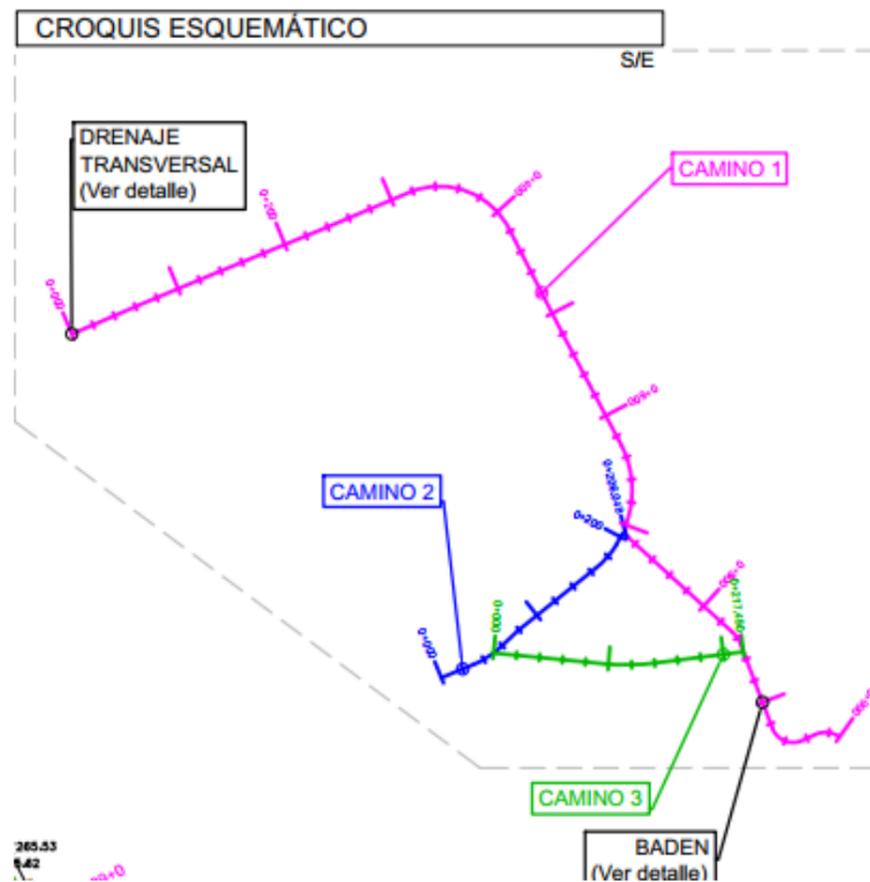


Figura 5 Ejes de caminos de acceso balsa Los Almagros

2.2 Construcción de obra de paso en rambla de las Palmeras

Se plantea sustituir el actual paso en badén por una obra de paso que permita la accesibilidad a las instalaciones incluso en situaciones de emergencia.

Dicho paso se ejecutará mediante marcos de dimensiones adecuadas para el caudal de periodo de retorno indicado por la Administración competente, de dimensiones mínimas para evitar obturaciones y que a la vez no supongan demasiada sobreelevación del camino.

Las fases constructivas previstas son las siguientes:

- Excavación y acondicionamiento de la base de apoyo
- Colocación marcos de longitud de 8 m.

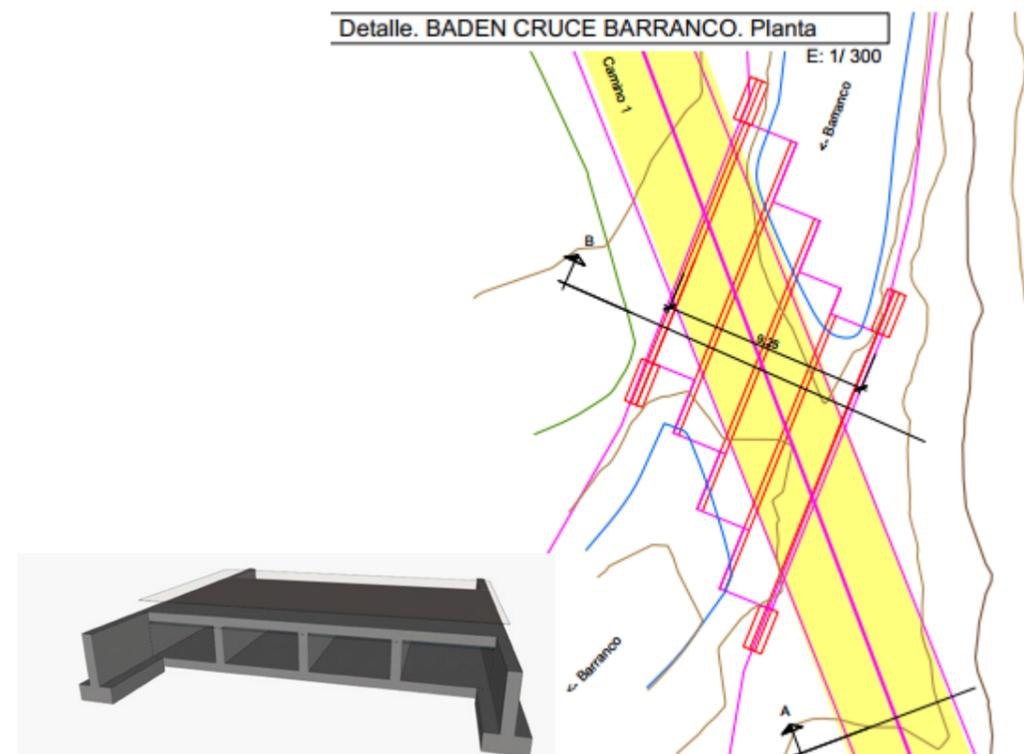


Figura 6 Detalle de obra de paso en baden



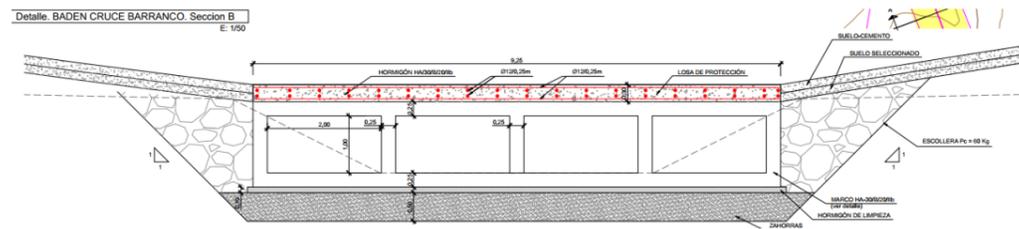


Figura 7 Detalles paso inferior baden inundable en camino acceso Los Almagros

- Ejecutar aletas de protección: hormigón o escollera.
- Rellenos trasdós material drenante.
- Reposición camino superior de ancho 6 m
- Restauración y adecuación cauce.

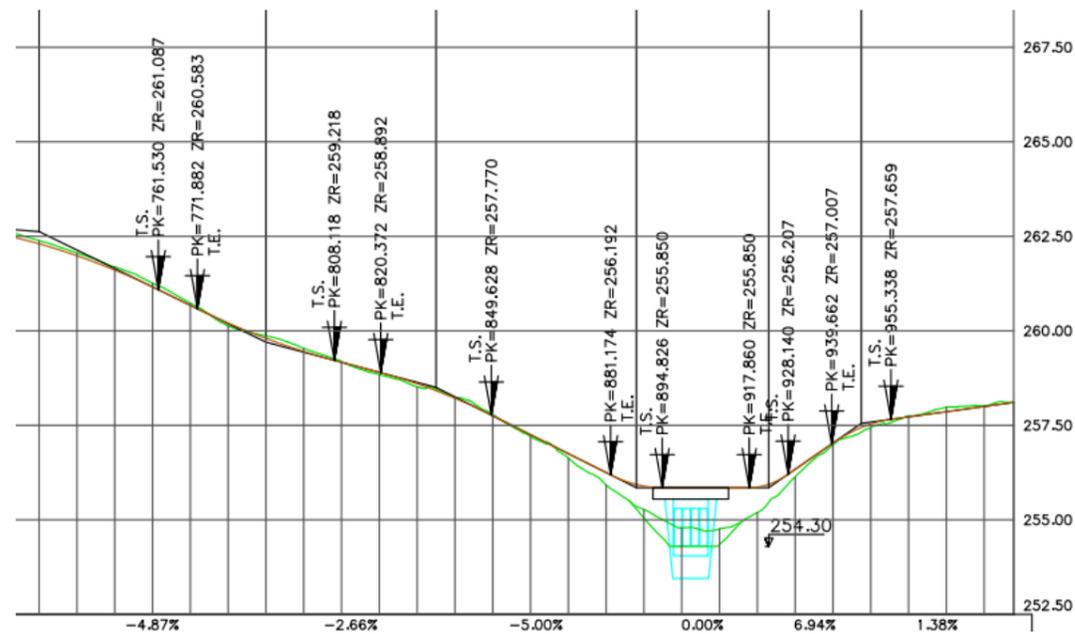


Figura 8 Perfil obra de paso en baden inundable camino

2.3 Señalización y badenes

Con el objeto de evitar la circulación de vehículos externos (sobre todo motos y quads) a velocidades excesivas, se proyectarán 4 badenes reductores de velocidad en hormigón repartidos por el trazado del camino.

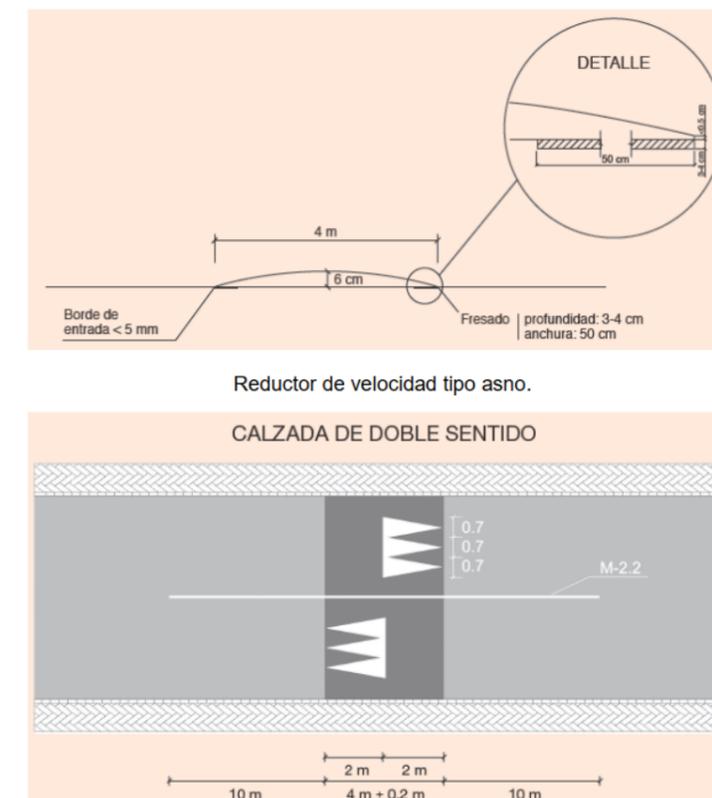


Figura 9 Detalle baden tipo a ejecutar.

Cada badén se acompañará a una distancia previa de al menos 50 m de señalización por duplicado (una por cada sentido de la marcha):

- Señal R-301 con indicación de velocidad máxima 20 Km/h
- Señal P-15a de peligro badén.



Figura 10 Detalle de señales (R-301 20 km/h y P-15a) a ubicar antes del baden en ambos sentidos.

Asimismo, se colocarán 3 carteles de resumen de señales de peligro, obligación y advertencias para el tráfico rodado, a ubicar en los distintos puntos de acceso a los caminos.



Red de distribución de la desalinizadora de Valdelentisco

SI USTED CIRCULA POR ESTA VÍA HA DE ATENDER A LAS SIGUIENTES NORMAS DE CIRCULACIÓN

Figura 11 Cartel resumen de señalización

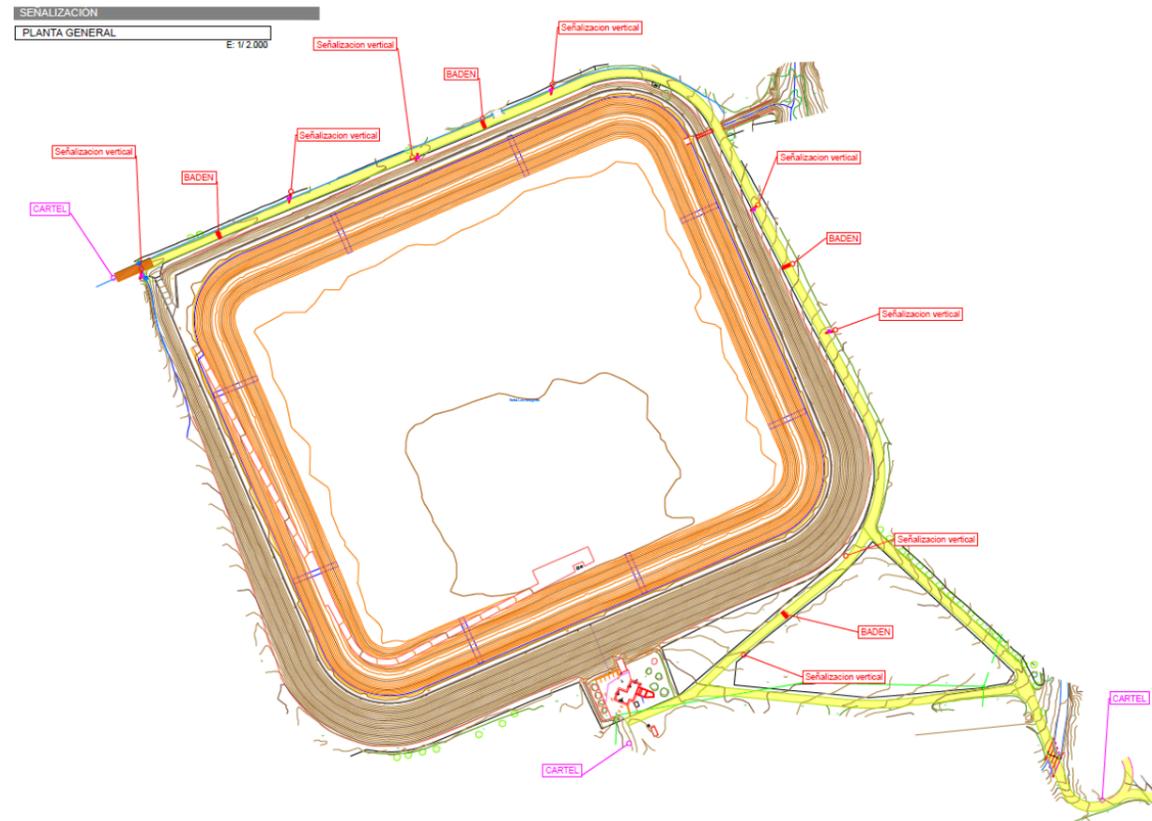


Figura 12 Ubicación de badenes y señales.

Documento firmado digitalmente por:
 J. B. B. (26/12/2024 13:28 CET)
 La autenticidad de este documento puede ser comprobada en la url
<https://inbox.viafirma.com/inbox/app/acuamed/v/9ORP-IRQ0-PY44-KBKO>
 mediante el código electrónico 9ORP-IRQ0-PY44-KBKO



3 TIPO DE AFECCIONES.

Dado que el objeto de las expropiaciones que se plantean es la disponibilidad de terrenos para los caminos definidos con el ancho suficiente para los mismos, solo se definirá un tipo de afección que será la expropiación de terrenos en pleno dominio.

Como criterio general, se considera la expropiación del pleno dominio de las superficies ocupadas por el camino proyectado incluyendo terraplenes, cunetas y obras de drenaje proyectadas.

4 CRITERIO SOBRE EL LIMITE DE LAS AFECCIONES.

Definidos los criterios de expropiaciones adoptados para la expropiación en pleno dominio de acuerdo a las necesidades de la obra, se procede a delimitar los terrenos necesarios para definir un camino de acceso de al menos 5 m de anchura en todo el recorrido del mismo, según sección tipo siguiente:

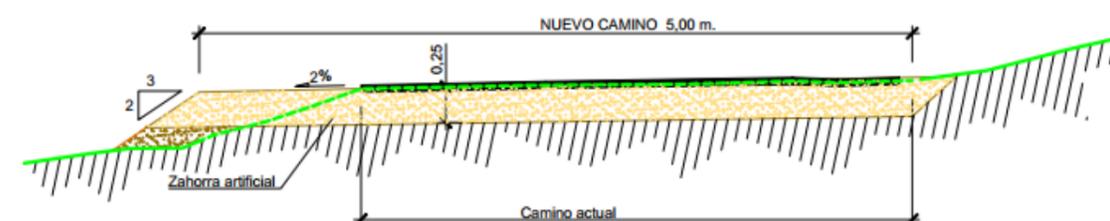


Figura 13 Sección tipo camino de acceso balsa Los Almagros.

La delimitación definitiva de los terrenos necesarios incluye además de estos 5 m de anchura necesarios de camino, el derrame de tierras, la cuneta de drenaje longitudinal, y aquellas obras de paso proyectadas, como son la obra de paso junto al acceso de coronación de balsa y la ejecución del nuevo badén inundable sobre marco prefabricado.

En la siguiente imagen se ha delimitado el contorno de terrenos necesarios resultante del encaje topográfico del camino proyectado con sus elementos de drenaje accesorios.

En la imagen se identifican referencias catastrales de las parcelas afectadas donde se ha grafiado en colores el terreno necesario según la tipología siguiente:

- Azul claro: terrenos disponibles que conforman el camino actual.
- Verde: terrenos necesarios catalogados como de propiedad pública.
- Azul oscuro: terrenos necesarios catalogados como propiedad privada.

Dichas parcelas quedan completamente identificadas y caracterizadas con el número de finca en los planos adjuntos.





Figura 14 Identificación de parcelas afectadas por la actuación de adecuación de caminos de acceso a la balsa de Los Almagros.

Para la tramitación de las afecciones detalladas se procederá según la ley que regula la expropiación forzosa (Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954), su Reglamento (Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1957), y la valoración de las misma se procederá según Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

5 RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.

La superficie necesaria para llevar a cabo la obra se encuentra en el término municipal de FUENTE ÁLAMO DE MURCIA (MURCIA) y es la siguiente:

Afección en pleno dominio	9.679,92 m ²
---------------------------	-------------------------

La cual se puede dividir

Terrenos necesarios públicos	6.698,91 m ²
------------------------------	-------------------------

Terrenos necesarios privados	2.981,01 m ²
------------------------------	-------------------------

En la siguiente tabla se muestra el polígono, parcela, datos de titularidad y término municipal de los bienes y derechos afectados, con su correspondiente superficie por tipo de afección y número de finca u orden.

FINCA	REFERENCIA CATASTRAL	MUNICIPIO	POLÍGONO	PARCELA	TITULAR	DIRECCIÓN	CLASE Y USO	EXPROPIACIÓN (m ²)	SERVIDUMBRE (m ²)	OCUPACIÓN TEMPORAL (m ²)
FA-00	51021A006004090000LE	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	409	MINISTERIO PARA LA TRANSICION ECOLOGICA Y EL RETO DEMOGRAFICO	PZ SAN JUAN DE LA CRUZ 10 28003 MADRID (MADRID)	RURAL / AGRARIO	4.626,27	0,00	0,00
FA-01	51021A006000270000LE	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	27	ROJO GARCIA FELIPE	CL FERNANDEZ CABALLERO 52 Es:T Pl:OD Pt:AS FUENTE-ALAMO 30320 FUENTE ALAMO DE MURCIA (MURCIA)	RURAL / AGRARIO	420,74	0,00	0,00
FA-02	51021A006090260000LH	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	9026	AYUNTAMIENTO DE FUENTE ALAMO DE MURCIA	PZ CONSTITUCION 1 FUENTE-ALAMO 30320 FUENTE ALAMO DE MURCIA (MURCIA)	RURAL / AGRARIO	19,68	0,00	0,00
FA-03	51021A006004100000LI	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	410	AGRYTEL SLU	CL SAN VICENTE DE PAUL 6 Pl:BA ZONA INDUSTRIAL 30100 MURCIA (MURCIA) (MURCIA)	RURAL / AGRARIO	200,62	0,00	0,00
FA-04	51021A006000320000LZ	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	32	HEREDEROS DE LEON GARCIA PEDRO	AV JUAN CARLOS I 11 30700 TORRE-PACHECO (MURCIA)	RURAL / AGRARIO	193,54	0,00	0,00
FA-05	51021A006090230000LS	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	9023	AYUNTAMIENTO DE FUENTE ALAMO DE MURCIA	PZ CONSTITUCION 1 FUENTE-ALAMO 30320 FUENTE ALAMO DE MURCIA (MURCIA)	RURAL / AGRARIO	70,11	0,00	0,00
FA-06	51021A006000330000LU	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	33	HEREDEROS DE LEON GARCIA PEDRO	AV JUAN CARLOS I 11 30700 TORRE-PACHECO (MURCIA)	RURAL / AGRARIO	1.302,52	0,00	0,00
FA-07	51021A006090240000LZ	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	9024	AYUNTAMIENTO DE FUENTE ALAMO DE MURCIA	PZ CONSTITUCION 1 FUENTE-ALAMO 30320 FUENTE ALAMO DE MURCIA (MURCIA)	RURAL / AGRARIO	1.225,36	0,00	0,00
FA-08	51021A006000470000LF	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	47	HEREDEROS DE GARCIA SANCHEZ DOROTEA	LG LOS PAGANES FUENTE ALAMO 30320 FUENTE ALAMO DE MURCIA (MURCIA)	RURAL / AGRARIO	67,40	0,00	0,00
FA-09	51021A006090110000LM	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	9011	MINISTERIO PARA LA TRANSICION ECOLOGICA Y EL RETO DEMOGRAFICO	PZ SAN JUAN DE LA CRUZ 10 28003 MADRID (MADRID)	RURAL / AGRARIO	37,44	0,00	0,00
FA-10	51021A006000450000LL	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	45	COMUNAL	DESCONOCIDA FUENTE ALAMO DE MURCIA (MURCIA)	RURAL / AGRARIO	4,06	0,00	0,00
FA-11	51021A013001720000LG	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	13	172	VEGETALES EXQUISITOS SL	PJ LOS MORENOS LOS ALMAGROS 30333 FUENTE ALAMO DE MURCIA (MURCIA)	RURAL / AGRARIO	323,15	0,00	0,00
FA-12	51021A006090070000LF	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	9007	AYUNTAMIENTO DE FUENTE ALAMO DE MURCIA	PZ CONSTITUCION 1 FUENTE-ALAMO 30320 FUENTE ALAMO DE MURCIA (MURCIA)	RURAL / AGRARIO	39,51	0,00	0,00
FA-13	51021A006000460000LT	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	46	COMUNAL	DESCONOCIDA FUENTE ALAMO DE MURCIA (MURCIA)	RURAL / AGRARIO	96,32	0,00	0,00
FA-14	51021A006090120000LO	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	9012	MINISTERIO PARA LA TRANSICION ECOLOGICA Y EL RETO DEMOGRAFICO	PZ SAN JUAN DE LA CRUZ 10 28003 MADRID (MADRID)	RURAL / AGRARIO	47,92	0,00	0,00
FA-15	51021A006000480000LM	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	48	PAGAN GARCIA ISABEL LUCIA	AV DE LA COMUNIDAD 30 FUENTE-ALAMO 30334 FUENTE ALAMO DE MURCIA (MURCIA)	RURAL / AGRARIO	89,82	0,00	0,00
FA-16	51021A006090250000LU	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	9025	AYUNTAMIENTO DE FUENTE ALAMO DE MURCIA	PZ CONSTITUCION 1 FUENTE-ALAMO 30320 FUENTE ALAMO DE MURCIA (MURCIA)	RURAL / AGRARIO	624,95	0,00	0,00



FINCA	REFERENCIA CATASTRAL	MUNICIPIO	POLÍGONO	PARCELA	TITULAR	DIRECCIÓN	CLASE Y USO	EXPROPIACIÓN (m ²)	SERVIDUMBRE (m ²)	OCUPACIÓN TEMPORAL (m ²)
FA-17	51021A006000490000LO	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	49	GARCIA SANCHEZ ANTONIO	PJ LOS MILANOS FUENTE ALAMO 30320 FUENTE ALAMO DE MURCIA (MURCIA)	RURAL / AGRARIO	282,84	0,00	0,00
FA-18	51021A006090060000LT	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	9006	AYUNTAMIENTO DE FUENTE ALAMO DE MURCIA	PZ CONSTITUCION 1 FUENTE-ALAMO 30320 FUENTE ALAMO DE MURCIA (MURCIA)	RURAL / AGRARIO	7,67	0,00	0,00



6 CRITERIO Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

En el presente proyecto, toda la superficie afectada se encuentra en **suelo rural**, por lo que en el este documento sólo haremos referencia a los criterios de valoración establecidos para dicha clasificación de suelo.

6.1 NORMATIVA GENERAL

Conforme a la fecha de redacción del proyecto, le será de aplicación a esta valoración el Real Decreto Legislativo 7/2015, 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación.

Además, tal y como se establece en su Disposición transitoria tercera. Valoraciones, en su apartado primero; *“Las reglas de valoración contenidas en esta Ley serán de aplicación en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.”*

Sin perjuicio, a lo establecido anteriormente, será de aplicación el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, en todo aquello que no se oponga al presente Real Decreto Legislativo. Además, se ha tenido en cuenta la vigente Ley de Expropiación Forzosa de 16 de Diciembre de 1954 (LEF) y su Reglamento de 26 de Abril de 1957.

6.2 NORMATIVA DE VALORACIÓN DE SUELO Y MEJORAS PERMANENTES

A efectos valorativos, los terrenos afectados se encuentran en la situación básica de SUELO RURAL que, según dispone el RDL 7/2015 en el artículo 21.2, es:

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.

En el presente expediente, se considera que la valoración de los terrenos debe realizarse conforme a su naturaleza rústica definida por su aprovechamiento en el momento de la expropiación, siguiendo los criterios enunciados en el artículo 36 de la vigente Ley de Expropiación Forzosa, que enuncia en su apartado 1:

“Las tasaciones se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiables al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio, sin tener en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa de plano o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación y las previsibles para el futuro”.



7 METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE LOS TERRENOS

7.1 METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DEL SUELO RURAL *

Según lo establecido el artículo 36 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, la valoración del suelo rural se hará en base a lo indicado a continuación:

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.

Según lo dispuesto en el RD 1492/2011, en su artículo 8, apartado 1, que describe la denominada renta real:

“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.”

Además, según se indica en la Disposición adicional séptima del RDL 7/2015, 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.

Asimismo, tal como indica el artículo 36.1 del RDL 7/2015, en su apartado a), el valor del suelo rural podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización. Para ello nos basaremos en lo establecido en el RD 1492/2011, donde en el artículo 17. Factor de corrección por localización, el valor del suelo se corregirá al alza en base a lo indicado a continuación:

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

$$V_f = V \cdot F_l$$

Donde:

V_f = Valor final del suelo, en euros.

V= Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

FI= Factor global de localización.

2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación.

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

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

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

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

Donde:

P1= El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P2= El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

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

en la valoración, el factor de corrección, u2, se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Donde:

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

5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u3, que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Donde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

A los efectos de la aplicación del factor corrector u3, se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que, por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

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



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

Para establecer los criterios generales de capitalización de rentas nos basaremos en lo establecido en el RD 1942/2011, donde se establece la metodología de valoración del suelo rural, en base a los siguientes artículos:

Artículo 9. Cálculo de la renta de la explotación.

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

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

$$R = I - C$$

Donde:

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

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

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

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

$$R = C_A + DM$$

Donde:

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

C_A = Canon de arrendamiento o compensación anual satisfechos al propietario por el uso de la tierra, en euros por hectárea.

DM = Valor anual de los derechos y mejoras atribuibles al arrendatario o usuario del suelo rural (aparcerero, enfiteuta o similar), en euros por hectárea.

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 susceptible de ser encuadrados en los apartados anteriores.

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

En la capitalización de la renta real o potencial de la explotación en suelo rural, se deberá considerar, en todo caso, un escenario ilimitado que contemple la permanencia del suelo rural. Atendiendo a las diferentes clases de explotaciones, carácter cíclico de las mismas y en

atención a la naturaleza de determinados recursos que se puedan establecer, se procederá a dividir una duración ilimitada en un número determinado de duraciones limitadas como se prevé en los artículos 13, 14 y 15 del 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.

8 VALORACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.

8.1 CRITERIOS GENERALES DE VALORIZACIÓN SUELO RURAL

De acuerdo con 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, y como ha sido reflejado en el anterior apartado, para las valoraciones de los suelos rurales se ha utilizado el método de la capitalización de rentas según la tipología de cultivo extendido en la zona de afección.

Los tipos de capitalización que se han aplicado en la valoración del suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, han sido los obtenidos conforme a lo dispuesto en el apartado primero de la Disposición Adicional Séptima del Real Decreto Legislativo 7/2015: “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”.

Por tanto, el tipo de capitalización aplicable con carácter general, r , será:

$$r: (1,24 \% + 2,79 \% + 4,02 \%) / 3 = 2,68 \%$$

A continuación, se muestra en una tabla la citada publicación con el tipo de capitalización.

	Datos anuales (mes de diciembre)		
	2021	2022	2023
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)			
Rentabilidad letras a 12 meses	-0,59	2,47	3,26
Rentabilidad bonos a 3 años	-0,46	2,53	2,77
Rentabilidad bonos a 5 años	-0,18	2,70	2,78
Rentabilidad obligaciones a 10 años	0,41	3,11	3,14
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años	11,08	19,47	13,88
Rentabilidad obligaciones a 15 años	0,69	3,41	3,62
Rentabilidad obligaciones a 30 años . . (a)	1,24	2,79	4,02
Rentabilidad acumulada Deuda Pública

Para determinar el valor de P2 tenemos en cuenta el área de influencia de municipios a más de 4 Km y menos de 40 Km, por lo que tomamos el dato de la población en la Comarca de Natural del Campo de Cartagena, en la que se engloba el municipio de FUENTE ÁLAMO DE MURCIA según el padrón de 2023 publicado en el INE.

P1 = 18.063

P2 = 377.577

Datos Censo Población INE	2023
30902 Alcázares, Los	18.598
30016 Cartagena	218.050
30021 Fuente Álamo de Murcia	18.063
30035 San Javier	35.241
30036 San Pedro del Pinatar	27.691
30037 Torre-Pacheco	39.037
30041 Unión, La	20.897
TOTAL	377.577

Por otro lado, el valor final del suelo se obtendrá al multiplicar por un factor de corrección según establece en el artículo 36, apartado 1a) del Real Decreto Legislativo 7/2015 y en se calculará en base a lo indicado en el Artículo 17 del RD 1492/2011, mediante la siguiente fórmula:

$$V_f = V \cdot F_i$$

$$F_i = u_1 \cdot u_2 \cdot u_3$$

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

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

En nuestro caso, teniendo en cuenta que las parcelas objeto de valoración se encuentran en el municipio de FUENTE ÁLAMO DE MURCIA, el valor de P1 será el número de habitantes en dicho municipio según el padrón de 2023 publicado en el INE (Instituto Nacional de Estadística).



Con estos datos obtenemos un valor de u1 de 1,14

El factor de corrección, u2, se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

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



Siendo d la distancia en Km desde la parcela objeto de valoración hasta el centro de comunicaciones más importante de la zona, que en este caso es Murcia capital.

d = 35 Km

Por lo tanto, el valor de u2 es de 1,25

En el caso que nos ocupa, consideramos que el valor medioambiental de las parcelas expropiadas no tiene un valor especial, por lo que u3, tal y como se refleja en el real Decreto 1492/2011, tiene un valor de 1,00.

Una vez obtenidos los valores de u1, u2 y u3, el valor de FI resultante es el siguiente:

$$FI = 1,14 \cdot 1,25 \cdot 1,00 = 1,43$$

8.2 PARTICULARIZACIÓN VALORACIÓN DEL SUELO RURAL AFECTADO

De la caracterización catastral del cultivo / aprovechamiento del terreno de las parcelas de propiedad privada que se ven afectadas por el presente proyecto, tal y como se refleja en la tabla subsiguiente, se pueden extrapolar a 3 tipologías de valoración real o potencial del suelo.

- Cultivo de almendro seco (fruto de cáscara de seco)
- Suelo de seco (uso potencial para almendro seco, siendo el más representativo de la zona)
- Cultivo de cítricos de regadío.

FINCA	REFERENCIA CATASTRAL	MUNICIPIO	POLÍGONO	PARCELA	CULTIVO / APROVECHAM (dato catastral)	CONSIDERACIÓN VALORACIÓN
FA-01	51021A006000270000LE	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	27	G ALGARROBO SECANO	FRUTOS DE CÁSCARA SECANO
FA-03	51021A006004100000LI	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	410	NR AGRIOS REGADÍO	CITRICOS REGADÍO
FA-04	51021A006000320000LZ	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	32	F ALMENDROS	FRUTOS DE CÁSCARA SECANO

FINCA	REFERENCIA CATASTRAL	MUNICIPIO	POLÍGONO	PARCELA	CULTIVO / APROVECHAM (dato catastral)	CONSIDERACIÓN VALORACIÓN
FA-06ab	51021A006000330000LU	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	33 / ab	AM ALMENDROS SECANO	FRUTOS DE CÁSCARA SECANO
FA-06c	51021A006000330000LU	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	33 c	C LABOR SECANO	LABOR SECANO
FA-08	51021A006000470000LF	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	47	AM ALMENDROS SECANO	FRUTOS DE CÁSCARA SECANO
FA-10	51021A006000450000LL	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	45	E PASTOS	LABOR SECANO
FA-11	51021A013001720000LG	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	13	172	AM ALMENDROS SECANO	FRUTOS DE CÁSCARA SECANO
FA-13	51021A006000460000LT	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	46	E PASTOS	LABOR SECANO
FA-15	51021A006000480000LM	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	48	C LABOR SECANO	LABOR SECANO
FA-17	51021A006000490000LO	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	49	C LABOR SECANO	LABOR SECANO

De acuerdo a lo previamente indicado, en los subapartados siguientes se realizan las valoraciones de los suelos afectados por el método de la capitalización de rentas según la tipología de cultivo extendido en la zona de afección.

8.2.1 VALORACIÓN DEL SUELO FRUTOS DE CÁSCARA SECANO. *

Los cálculos para determinar el valor del suelo de una explotación para FRUTOS DE CÁSCARA DE SECANO se han realizado según establece el artículo 11.a del Real Decreto 1492/2011, del 24 Octubre, al tratarse de rentas variables a lo largo de los años y tratarse de una plantación. El valor de la capitalización será

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

Documento firmado digitalmente por:
 J. B. B. (26/12/2024 13:28 CET)
 La autenticidad de este documento puede ser comprobada en la url
<https://inbox.viafirma.com/inbox/app/acuamed/v/9ORP-IRQ0-PY44-KBKO>
 mediante el código electrónico 9ORP-IRQ0-PY44-KBKO



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 $n \rightarrow \infty$.

A continuación, se muestran los ingresos y los costes necesarios para el cálculo de la renta para una explotación de frutos de cáscara seco, obtenidos de los datos más recientemente publicados por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, concretamente en el Estudio de Costes y Rentas de las Explotaciones Agrarias (ECREA) correspondientes al año 2020:

CAPITALIZACIÓN DE LA RENTA ANUAL FRUTALES SECAO					
(FRUTOS DE CÁSCARA REGIÓN DE MURCIA)					
CÁLCULOS PRODUCCIÓN			€/ha		
PRODUCTO BRUTO	1. Producción	600 kg/ha		1.266,18 €	
	2. Subvenciones acopladas			17,72 €	
	3. Otros ingresos			- €	
COSTES DE PRODUCCIÓN COMPLETO	4. COSTES DIRECTOS	Semillas y plantones	- €	86,17 €	
		Fertilizantes	27,55 €		
		Productos Fitosanitarios	39,46 €		
		Agua	- €		
		Electricidad	- €		
		Otros suministros	19,16 €		
	5. MAQUINARIA	Carburantes y lubricantes	63,55 €	107,88 €	
		Reparaciones y repuestos	28,70 €		
		Trabajos contratados	15,63 €		
	6. MANO DE OBRA ASALARIADA			99,71 €	634,38 €
	7. COSTES INDIRECTOS PAGADOS	Seguros de capitales propios	1,27 €	66,23 €	
		Canon de arrendamiento	3,84 €		
		Contribuciones e Impuestos	17,25 €		
	Conservación de edificios y mejoras	28,56 €			
	Intereses y gastos financieros	0,08 €			
	Otros gastos generales	15,23 €			

	8. AMORTIZACIONES			63,45 €	
	9. OTROS COSTES INDIRECTOS	Intereses de otros capitales propios	44,18 €	210,94 €	
		Mano de obra familiar	130,97 €		
		Renta de la tierra	35,79 €		
OTRAS SUBVENCIONES	10. Subvenciones desacopladas			134,35 €	343,94 €
	11. Subvenciones desarrollo rural y otras			209,59 €	

Siendo el cálculo de rentas derivado el siguiente:

	CONCEPTO	CÁLCULO	VALOR
12	PRODUCTO BRUTO	1+2+3	1.283,90 €
13	MARGEN BRUTO ESTÁNDAR	12-4	1.197,73 €
14	MARGEN BRUTO	13-(5+6)	990,14 €
15	RENTA DISPONIBLE	14-7	923,91 €
16	MARGEN NETO	15-8	860,46 €
17	BENEFICIO DE LA ACTIVIDAD	16-9	649,52 €
18	BENEFICIO AL PRODUCTOR	18+(10+11)	993,46 €

El beneficio del productor fue de 993,46 €/ha. Es por ello, consideraremos el precio de **993,46 €/ha** y lo tomaremos como un valor real, el cual utilizaremos para obtener valor de capitalización.

Ahora bien, tal y como comentado anteriormente, al tratarse de una plantación en este caso de frutos de cáscara, consideraremos una vida útil de 25 años. Los primeros cinco años no existe producción.

Es por ello, tras todo lo expuesto, podemos obtener la siguiente tabla para los 25 años de vida útil de la plantación de frutales:

AÑOS	PRODUCC. (Kg/Ha)	PRECIO MEDIO (€/kg)	RENTA "R" (€)	1+r2	Ri/(1+r2) ⁱ
1	0	0	- €	1,0268	- €
2	0	0	- €	1,0268	- €



AÑOS	PRODUCC. (Kg/Ha)	PRECIO MEDIO	RENTA "R" (€)	1+r2	Ri/(1+r2) ⁱ
3	0	0	- €	1,0268	- €
4	0	0	- €	1,0268	- €
5	0	0	- €	1,0268	- €
6	600	2,1103	993,46 €	1,0268	847,69 €
7	600	2,1103	993,46 €	1,0268	825,56 €
8	600	2,1103	993,46 €	1,0268	804,01 €
9	600	2,1103	993,46 €	1,0268	783,03 €
10	600	2,1103	993,46 €	1,0268	762,59 €
11	600	2,1103	993,46 €	1,0268	742,69 €
12	600	2,1103	993,46 €	1,0268	723,30 €
13	600	2,1103	993,46 €	1,0268	704,42 €
14	600	2,1103	993,46 €	1,0268	686,04 €
15	600	2,1103	993,46 €	1,0268	668,13 €
16	600	2,1103	993,46 €	1,0268	650,69 €
17	600	2,1103	993,46 €	1,0268	633,71 €
18	600	2,1103	993,46 €	1,0268	617,17 €
19	600	2,1103	993,46 €	1,0268	601,06 €
20	600	2,1103	993,46 €	1,0268	585,37 €
21	600	2,1103	993,46 €	1,0268	570,10 €
22	600	2,1103	993,46 €	1,0268	555,22 €
23	600	2,1103	993,46 €	1,0268	540,72 €
24	600	2,1103	993,46 €	1,0268	526,61 €
25	600	2,1103	993,46 €	1,0268	512,87 €
Suma de rentas variables					13.340,99 €
factor de armonización					2,0672
Valor de capitalización, en €/ha (V)					27.577,82 €

VALOR CULTIVO FRUTOS CÁSCARA SECANO	V	€/m²	3,94 €
Valor del Vuelo		€/m ²	0,75 €
VALOR FINAL DEL SUELO	Vf	€/m²	3,19 €

Al último valor se le ha restado el valor del vuelo, que ha sido estimado en **0,75 € / m²**, precio obtenido de varias Resoluciones del Jurado de Expropiaciones de la Región de Murcia, siendo el valor final del suelo para cultivo de labor seco el indicado de **3,19 €/m²**

Por tanto, se tienen los siguientes valores de pleno dominio

TIPO DE SUELO	VALOR UNITARIO (€/m ²)
CULTIVO DE FRUTO DE CÁSCARA SECANO	3,94 €
SUELO LABOR SECANO	3,19 €

8.2.2 VALORACIÓN DEL SUELO DE CÍTRICOS REGADÍO. *

Los cálculos para determinar el valor del suelo de una explotación para CÍTRICOS REGADÍO se han realizado, al igual que en el caso anterior, aplicando el artículo 11.a del Real Decreto 1492/2011, del 24 Octubre. Por tanto, la fórmula a aplicar es la siguiente:

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

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 → ∞.

A continuación, se muestran los ingresos y los costes necesarios para el cálculo de la renta para una explotación de cítricos de regadío, obtenidos de los datos más recientemente publicados por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, concretamente en el

Por lo tanto, aplicando la fórmula anteriormente mencionada, obtenemos un valor de capitalización de **27.577,82 €**.

Ahora calcularemos el valor del cultivo de seco tipo fruto de cáscara como sigue:

Tipo de capitalización r	r	%	2,68%
Valor de capitalización	V1	€/ha	27.577,82 €
VALOR DE CAPITALIZACION	V2	€/m²	2,76 €
Factor corrección localización	Fl		1,43



Estudio de Costes y Rentas de las Explotaciones Agrarias (ECREA) correspondientes al año 2020:

CAPITALIZACIÓN DE LA RENTA ANUAL CÍTRICOS REGADÍO					
(CÍTRICOS REGIÓN DE MURCIA)					
CÁLCULOS PRODUCCIÓN			€/ha		
PRODUCTO BRUTO	1. Producción	20.500 kg/ha		7.683,40 €	
	2. Subvenciones acopladas			- €	
	3. Otros ingresos			8,17 €	
COSTES DE PRODUCCIÓN COMPLETO	4. COSTES DIRECTOS	Semillas y plantones	0,47 €	1.896,65 €	
		Fertilizantes	421,25 €		
		Productos Fitosanitarios	504,22 €		
		Agua	588,19 €		
		Electricidad	302,01 €		
		Otros suministros	80,51 €		
	5. MAQUINARIA	Carburantes y lubricantes	140,09 €	348,18 €	
		Reparaciones y repuestos	103,07 €		
		Trabajos contratados	105,02 €		
	6. MANO DE OBRA ASALARIADA			1.567,61 €	5.545,69 €
	7. COSTES INDIRECTOS PAGADOS	Seguros de capitales propios	61,02 €	724,13 €	
		Canon de arrendamiento	293,97 €		
		Contribuciones e Impuestos	62,48 €		
		Conservación de edificios y mejoras	110,56 €		
	Intereses y gastos financieros	36,04 €			
	Otros gastos generales	160,06 €			
8. AMORTIZACIONES			221,50 €		
9. OTROS COSTES INDIRECTOS	Intereses de otros capitales propios	112,54 €	787,62 €		
	Mano de obra familiar	579,74 €			
	Renta de la tierra	95,34 €			
OTRAS SUBVENCIONES	10. Subvenciones desacopladas		157,26 €	213,12 €	
	11. Subvenciones desarrollo rural y otras		55,86 €		

Siendo el cálculo de rentas derivado el siguiente:

	CONCEPTO	CÁLCULO	VALOR
12	PRODUCTO BRUTO	1+2+3	7.691,57 €
13	MARGEN BRUTO ESTÁNDAR	12-4	5.794,92 €
14	MARGEN BRUTO	13-(5+6)	3.879,13 €
15	RENTA DISPONIBLE	14-7	3.155,00 €
16	MARGEN NETO	15-8	2.933,50 €
17	BENEFICIO DE LA ACTIVIDAD	16-9	2.145,88 €
18	BENEFICIO AL PRODUCTOR	18+(10+11)	2.359,00 €

El beneficio del productor fue de 2.359,00 €/ha. **Es por ello, consideraremos el precio de 2.359,00 €/ha** y lo tomaremos como un valor real, el cual utilizaremos para obtener valor de capitalización.

en el caso de los cítricos de regadío, al tratarse de una plantación, consideraremos una vida útil de 35 años. Los primeros cinco años no existe producción.

Es por ello, tras todo lo expuesto, podemos obtener la siguiente tabla para los 35 años de vida útil de la plantación de frutales:

AÑOS	PRODUCC. (Kg/Ha)	PRECIO MEDIO (€/kg)	RENTA "R" (€)	1+r2	Ri/(1+r2) ⁱ
1	0	0	0	1,0268	- €
2	0	0	0	1,0268	- €
3	0	0	0	1,0268	- €
4	0	0	0	1,0268	- €
5	0	0	0	1,0268	- €
6	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	2.012,86 €
7	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	1.960,32 €
8	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	1.909,15 €
9	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	1.859,32 €
10	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	1.810,80 €
11	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	1.763,53 €
12	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	1.717,50 €
13	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	1.672,68 €



AÑOS	PRODUCC. (Kg/Ha)	PRECIO MEDIO	RENTA "R" (€)	1+r2	Ri/(1+r2) ⁱ
14	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	1.629,02 €
15	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	1.586,50 €
16	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	1.545,09 €
17	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	1.504,76 €
18	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	1.465,49 €
19	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	1.427,24 €
20	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	1.389,99 €
21	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	1.353,71 €
22	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	1.318,38 €
23	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	1.283,96 €
24	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	1.250,45 €
25	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	1.217,82 €
26	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	1.186,03 €
27	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	1.155,07 €
28	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	1.124,93 €
29	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	1.095,56 €
30	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	1.066,97 €
31	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	1.039,12 €
32	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	1.012,00 €
33	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	985,59 €
34	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	959,86 €
35	20.500	0,3748	2.359,00 €	1,0268	934,81 €
Suma de rentas variables					42.238,51 €
factor de armonización					1,8258
Valor de capitalización, en €/ha (V)					77.119,44 €

Tipo de capitalización r	R	%	2,68%
Valor de capitalización	V1	€/ha	77.119,44 €
VALOR DE CAPITALIZACION	V2	€/m²	7,71 €
Factor corrección localización	FI		1,43
VALOR CULTIVO AGRIOS REGADÍO	V	€/m²	11,03 €

Por tanto, se tienen los siguientes valores de pleno dominio:

TIPO DE SUELO	VALOR UNITARIO (€/m ²)
CULTIVO DE CÍTRICOS REGADÍO	11,03 €

8.3 PRECIOS UNITARIOS

Como resumen de la valoración de suelo realizada para las modalidades de cultivo predominantes en la zona nos quedan los siguientes precios unitarios de suelo a aplicar en el cálculo del coste de las expropiaciones.

TIPO DE SUELO	VALOR UNITARIO (€/m ²)
CULTIVO DE CÍTRICOS REGADÍO	11,03 €
CULTIVO DE ALMENDRO SECANO	3,94 €
LABOR SECANO	3,19 €

8.4 VALORACIÓN TOTAL DEL SUELO

De la aplicación del precio unitario adoptado a las superficies afectadas para el tipo de aprovechamiento de cada finca, se han obtenido los valores parciales y totales de dichas afecciones, obteniéndose un coste de las expropiaciones según las siguientes tablas:

Por lo tanto, aplicando la fórmula anteriormente mencionada, obtenemos un valor de capitalización de 77.119,44 €.

Ahora calcularemos el valor del cultivo de regadío tipo cítricos como sigue:



SEPARATA EXPROPIACIONES

FINCA	REFERENCIA CATASTRAL	MUNICIPIO	POLÍGONO	PARCELA	CULTIVO / APROVECHAM	CONSIDERACIÓN VALORACIÓN	SUPERFICIE PLENO DOMINIO (m ²)	SUPERFICIE SERVIDUMBRE (m ²)	SUPERFICIE OCUPACIÓN TEMPORAL (m ²)	IMPORTE AFECCIÓN PLENO DOMINIO (€)	IMPORTE AFECCIÓN SERVIDUMBRE (€)	IMPORTE AFECCIÓN OCUPACIÓN TEMPORAL (€)	IMPORTE TOTAL FINCA (€)
FA-00	51021A006004090000LE	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	409	Suelo de Dominio Público	PÚBLICO	4.626,27	0,00	0,00	- €	-	-	- €
FA-01	51021A006000270000LE	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	27	G ALGARROBO SECANO	FRUTOS DE CÁSCARA SECANO	420,74	0,00	0,00	1.657,72 €	-	-	1.657,72 €
FA-02	51021A006090260000LH	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	9026	VT Vía de comunicación de dominio público	PÚBLICO	19,68	0,00	0,00	- €	-	-	- €
FA-03	51021A006004100000LI	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	410	NR AGRIOS REGADÍO	CITRICOS REGADÍO	200,62	0,00	0,00	2.212,84 €	-	-	2.212,84 €
FA-04	51021A006000320000LZ	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	32	F ALMENDROS	FRUTOS DE CÁSCARA SECANO	193,54	0,00	0,00	762,55 €	-	-	762,55 €
FA-05	51021A006090230000LS	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	9023	VT Vía de comunicación de dominio público	PÚBLICO	70,11	0,00	0,00	- €	-	-	- €
FA-06	51021A006000330000LU	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	33	AM ALMENDROS SECANO	FRUTOS DE CÁSCARA SECANO	20,92	0,00	0,00	82,42 €	-	-	82,42 €
					C LABOR SECANO	LABOR SECANO	1.281,60	0,00	0,00	4.088,30 €	-	-	4.088,30 €
FA-07	51021A006090240000LZ	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	9024	VT Vía de comunicación de dominio público	PÚBLICO	1.225,36	0,00	0,00	- €	-	-	- €
FA-08	51021A006000470000LF	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	47	AM ALMENDROS SECANO	FRUTOS DE CÁSCARA SECANO	67,40	0,00	0,00	265,56 €	-	-	265,56 €
FA-09	51021A006090110000LM	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	9011	HG Hidrografía natural (río,laguna,arroyo.)	PÚBLICO	37,44	0,00	0,00	- €	-	-	- €
FA-10	51021A006000450000LL	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	45	E PASTOS	LABOR SECANO	4,06	0,00	0,00	12,95 €	-	-	12,95 €
FA-11	51021A013001720000LG	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	13	172	AM ALMENDROS SECANO	FRUTOS DE CÁSCARA SECANO	323,15	0,00	0,00	1.273,21 €	-	-	1.273,21 €
FA-12	51021A006090070000LF	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	9007	VT Vía de comunicación de dominio público	PÚBLICO	39,51	0,00	0,00	- €	-	-	- €
FA-13	51021A006000460000LT	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	46	E PASTOS	LABOR SECANO	96,32	0,00	0,00	307,26 €	-	-	307,26 €
FA-14	51021A006090120000LO	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	9012	HG Hidrografía natural (río,laguna,arroyo.)	PÚBLICO	47,92	0,00	0,00	- €	-	-	- €



SEPARATA EXPROIACIONES

FINCA	REFERENCIA CATASTRAL	MUNICIPIO	POLÍGONO	PARCELA	CULTIVO / APROVECHAM	CONSIDERACIÓN VALORACIÓN	SUPERFICIE PLENO DOMINIO (m ²)	SUPERFICIE SERVIDUMBRE (m ²)	SUPERFICIE OCUPACIÓN TEMPORAL (m ²)	IMPORTE AFECCIÓN PLENO DOMINIO (€)	IMPORTE AFECCIÓN SERVIDUMBRE (€)	IMPORTE AFECCIÓN OCUPACIÓN TEMPORAL (€)	IMPORTE TOTAL FINCA (€)
FA-15	51021A006000480000LM	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	48	C LABOR SECANO	LABOR SECANO	89,82	0,00	0,00	286,53 €	-	-	286,53 €
FA-16	51021A006090250000LU	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	9025	VT Vía de comunicación de dominio público	PÚBLICO	624,95	0,00	0,00	- €	-	-	- €
FA-17	51021A006000490000LO	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	49	C LABOR SECANO	LABOR SECANO	282,84	0,00	0,00	902,26 €	-	-	902,26 €
FA-18	51021A006090060000LT	FUENTE ÁLAMO DE MURCIA	6	9006	VT Vía de comunicación de dominio público	PÚBLICO	7,67	0,00	0,00	- €	-	-	- €

TIPO DE AFECCIÓN	TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (m ²)	VALOR UNITARIO (€/m ²)	IMPORTE AFECCIÓN
PLENO DOMINIO	FRUTOS CÁSCARA	1.025,75	3,94 €	4.041,46 €
	LABOR SECANO	1.754,64	3,19 €	5.597,30 €
	CÍTRICOS REGADÍO	200,62	11,03 €	2.212,84 €
	PÚBLICO	6.698,91	- €	0,00 €

IMPORTE TOTAL AFECCIONES = 11.851,60 €

Documento firmado digitalmente por:
 J. B. B. (26/12/2024 13:28 CET)
 La autenticidad de este documento puede ser comprobada en la url
<https://inbox.viafirma.com/inbox/app/acuamed/v/9ORP-IRQ0-PY44-KBKO>
 mediante el código electrónico 9ORP-IRQ0-PY44-KBKO



9 PRESUPUESTO ESTIMADO DE LAS EXPROPIACIONES

El Presupuesto Estimado de las Expropiaciones asciende a **ONCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN Euros con SESENTA céntimos de Euro (11.851,60 €)**, que corresponde en su totalidad al concepto de expropiación en **pleno dominio**.

10 PLANOS DE EXPROPIACIONES

En apéndice 1 se adjuntan planos con el objeto de ubicar, así como identificar y caracterizar los terrenos afectados.

- Plano de ubicación
- Plano de actuaciones
- Plano de expropiaciones

11 CERTIFICACIONES CATASTRALES DESCRIPTIVAS Y GRÁFICAS

En apéndice 2 se adjuntan las fichas descriptivas y gráficas de datos catastrales de las parcelas afectadas por el presente proyecto.





Documento firmado digitalmente por:

J. B. B. (26/12/2024 13:28 CET)

La autenticidad de este documento puede ser comprobada en la url
<https://inbox.viafirma.com/inbox/app/acuamed/v/9ORP-IRQ0-PY44-KBKO>
mediante el código electrónico 9ORP-IRQ0-PY44-KBKO