

**ANEJO Nº 21.- EXPROPIACIONES E INDEMNIZACIONES**

## ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>2. NORMATIVA .....</b>	<b>1</b>
<b>3. AFECCIONES.....</b>	<b>2</b>
3.1 EXPROPIACIÓN DEFINITIVA.....	2
3.2 ZONAS DE SERVIDUMBRE .....	3
3.3 OCUPACIONES TEMPORALES.....	3
<b>4. PARCELARIOS.....</b>	<b>3</b>
<b>5. RELACION DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.....</b>	<b>3</b>
<b>6. VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.....</b>	<b>4</b>
6.1 VALORACIÓN DEL SUELO OBJETO DE LA EXPROPIACIÓN EN SUELO RÚSTICO .....	4
6.2 SERVIDUMBRES.....	5
6.3 OCUPACIONES TEMPORALES.....	5
6.4 VALORACIÓN DEL SUELO OBJETO DE LA EXPROPIACIÓN EN SUELO URBANO .....	5
6.5 VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS .....	7
<b>APÉNDICE Nº 1.- PLANOS DE EXPROPIACIONES .....</b>	<b>8</b>
<b>APÉNDICE Nº 2.- TABLA EXPROPIACIONES.....</b>	<b>9</b>

## 1. INTRODUCCIÓN

Se describe en el presente anejo la ocupación necesaria y suficiente de los terrenos y bienes inmuebles afectados por la ejecución de las obras definidas en el Proyecto de construcción "HUMANIZACIÓN DE LA TRAVESÍA DE BALANEGRA. N-340A. PP.KK. 398+350 AL 399+800. PROVINCIA DE ALMERÍA".

Las obras proyectadas se desarrollan por terrenos pertenecientes al Término Municipal de Balanegra.

La finalidad del presente anejo es doble, en primer lugar ha de servir para poder ajustarse a los requisitos necesarios que ineludiblemente debe reunir todo proyecto para cumplimentar el trámite de su aprobación por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de conformidad por la legislación vigente, y en segundo lugar, igualmente debe servir de base de partida para la incoación y subsiguiente tramitación del expediente de expropiación por el Servicio de Expropiaciones correspondiente, de los bienes y derechos afectados por la ejecución de las obras correspondientes al Proyecto de construcción "HUMANIZACIÓN DE LA TRAVESÍA DE BALANEGRA. N-340A. PP.KK. 398+350 AL 399+800. PROVINCIA DE ALMERÍA".

De acuerdo con la OC 22/07 sobre "Instrucciones complementarias para tramitación de proyectos", para adelantar el inicio del expediente expropiatorio, una vez redactado el correspondiente Proyecto de Trazado, y aprobado provisionalmente, se someterá al trámite de información pública previsto en el artículo 19.1 de la Ley de Expropiación Forzosa, incluyendo la relación individualizada de bienes y derechos afectados.

Por consiguiente, dicho anejo tiene la finalidad de definir, con toda la precisión posible, los terrenos que son estrictamente necesarios para la correcta ejecución de las obras contempladas en el mismo, así como de los bienes y derechos afectados.

## 2. NORMATIVA

El marco legal del proceso de expropiación viene determinado por la siguiente legislación:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras
- Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1959.
- Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa; Decreto de 26 de abril de 1957.
- Ley 8/1972, de 10 de mayo, de Construcción, Conservación y Explotación de Autopistas en régimen de concesión.
- Ley de 10/1966, de 18 de marzo, sobre expropiaciones forzosas y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.

De acuerdo con la Ley de Carreteras, y el Reglamento que la desarrolla, se establecen las siguientes zonas:

### Zona de dominio público

Son los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía que se considere, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén, o en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno.

Excepcionalmente, en los casos de viaductos y puentes, la expropiación y, en consecuencia, la configuración de la zona de dominio público, podrá limitarse a los terrenos ocupados por los cimientos de los soportes de las estructuras y una franja de un metro, como mínimo, a su alrededor. El resto de los terrenos afectados quedará sujeto a la imposición de las servidumbres de paso necesarias para garantizar el adecuado funcionamiento y explotación de la carretera.

Donde el terreno natural adyacente esté al mismo nivel que la carretera, la arista exterior de la explanación es el borde exterior de la cuneta.

Para garantizar su buen mantenimiento y explotación podrán establecerse las servidumbres de paso que resulten necesarias.

### Zonas de servidumbre

La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitados interiormente por las zonas de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre, podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, o podrán tener el carácter de dominio público por estar afectos a elementos funcionales de la carretera.

### Zona de afección

La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de cincuenta metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Cabe destacar la particularidad expresada en el artículo 23 de la Ley de Expropiación Forzosa en la que se justifica la posibilidad de que cuando la expropiación implique solo la necesidad de ocupación de una parte de finca rústica o urbana, de tal modo que a consecuencia de aquella resulte antieconómica para el propietario la conservación de la parte de la finca no expropiada, este podrá solicitar que dicha expropiación comprenda la totalidad de la finca.

Respecto a la necesidad de reposición de servidumbres y a las expropiaciones necesarias para el desvío de instalaciones tanto aéreas como subterráneas, las reposiciones necesarias realizar se realizarán dentro de la zona de dominio público de la carretera.

En ella se establecen los requisitos necesarios para establecer servidumbres de estas características, así como las indemnizaciones necesarias.

### 3. AFECCIONES

Para la correcta ejecución de las obras contenidas en el presente proyecto, se definen tres tipos de afección: la expropiación propiamente dicha, la imposición de servidumbres y la ocupación temporal.

#### 3.1 EXPROPIACIÓN DEFINITIVA

Se expropia el pleno dominio de las superficies que ocupan la explanación de la carretera, sus elementos funcionales y las instalaciones permanentes que tengan por objeto una correcta explotación, así como todos los elementos y obras anexas o complementarias definidas en el proyecto que coincidan con la rasante del terreno o sobresalgan de él, y en todo caso las superficies que sean imprescindibles para cumplimentar la normativa legal vigente para este tipo de obras.

El criterio utilizado para definir la línea de expropiación es el que indica el artículo 29 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, que dice:

1. *Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.*
2. *La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural.*

*En el caso de existir cunetas exteriores a los bordes de dichos taludes o muros, o en terrenos llanos, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde de la cuneta más alejado de la carretera.*

*En el caso de tramos urbanos y travesías en los que exista encintado de bordillos separando la plataforma de los acerados, zonas ajardinadas o medianas, la arista exterior de la explanación coincidirá con la arista del bordillo más cercana a la vía más exterior de la Red de Carreteras del Estado.*

3. *En los casos especiales de túneles, puentes, viaductos y otras estructuras, cimentaciones, anclajes, estabilizaciones de taludes, elementos de drenaje u obras similares, se podrá establecer otra delimitación de la*

*arista exterior de la explanación de forma justificada, en cuyo caso ésta se ha de incluir expresamente en el estudio de carreteras que habrá de ser objeto de información pública; en su defecto, dicha arista exterior de la explanación será la línea de proyección vertical del borde de la obra sobre el terreno natural.*

*Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los apoyos de los puentes y viaductos y la totalidad de sus cimentaciones, y además la franja de terreno que sea preciso excavar a su alrededor para su construcción con una anchura de 1 metro como mínimo, salvo excepciones debidamente justificadas.*

Según la Ley 8/01, de 12 de julio, de carreteras de Andalucía recoge en su artículo 54 que:

1. *La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.*

*En las travesías dicha zona quedará fijada por el correspondiente planeamiento urbanístico que, en todo caso, respetará como mínimo la existente a la entrada en vigor de esta Ley, requiriéndose para su ampliación informe vinculante de la Administración titular de la vía.*

2. *La zona de dominio público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras está formada por una franja de terreno de ocho metros de anchura, medidos desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen. Las vías de servicios podrán estar incluidas en la zona del dominio público adyacente.*
3. *En los túneles, la zona de dominio público adyacente se extenderá a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre el túnel, así como la disposición de los elementos de éste tal y como se recojan en la correspondiente resolución de la Consejería competente en materia de carreteras de afectación de los terrenos al dominio público.*
4. *En aquellos tramos de las carreteras en los que no exista talud del desmonte o de terraplén, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde exterior de la cuneta.*
5. *En aquellos tramos de las carreteras en los que existan puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, la arista exterior de la explanación se extiende a la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Se consideran en todo caso de dominio público los terrenos ocupados por los soportes de las estructuras u obras similares.*

*Excepcionalmente, en los casos de viaductos y puentes, la extensión de la zona de dominio público adyacente podrá limitarse a los terrenos a ocupar por los cimios de los soportes de las estructuras y una franja de terreno de tres metros, como mínimo, alrededor. El resto de los terrenos afectados quedará sujeto a una servidumbre de paso para personas y vehículos necesaria para garantizar el adecuado funcionamiento y conservación de la carretera.*

6. *La zona de dominio público adyacente a las carreteras deberá quedar debidamente amojonada e integrada en su medio natural, mediante la implantación en ella de las correspondientes actuaciones de restauración paisajística.*

Al tratarse de una travesía que transcurre por tramo urbano se expropiará estrictamente la zona ocupada por las obras definidas en el presente proyecto, no expropiándose ninguna zona de servidumbre fuera de la ocupación de las mismas.

La expropiación de los terrenos resultantes de la aplicación de los criterios y parámetros anteriormente expuestos afecta a una superficie total de 8.471 m<sup>2</sup>, de los cuales 5.793 m<sup>2</sup> son de suelo calificado como urbano y el resto (2.678 m<sup>2</sup>) en suelo urbano en el término municipal de Balanegra.

### **3.2 ZONAS DE SERVIDUMBRE**

Se define la zona de servidumbre a las correspondientes franjas de terrenos sobre los que es imprescindible imponer una serie de gravámenes, al objeto de limitar el ejercicio del pleno dominio del inmueble. Estas franjas adicionales a la expropiación tienen una anchura variable, en función de la naturaleza u objeto de la correspondiente servidumbre.

Al tratarse de una travesía que transcurre por tramo urbano no se dispondrá de ninguna zona de servidumbre fuera de la ocupación de las obras proyectadas.

### **3.3 OCUPACIONES TEMPORALES**

Se definen de este modo aquellas franjas de terrenos que resultan estrictamente necesarios ocupar para llevar a cabo la correcta ejecución de las obras contenidas en el Proyecto y por un espacio de tiempo determinado, generalmente coincidente con el periodo de ejecución de las mismas.

Dichas zonas de ocupación temporal se utilizarán, entre otros usos, principalmente para instalaciones de obra, acopios de tierra vegetal, talleres, almacenes, laboratorios, depósitos de materiales, gestión de residuos, tratamiento de áridos y en general para todas cuantas instalaciones o cometidos sean necesarios para la correcta ejecución de las obras contempladas o definidas en el presente Proyecto.

Las ocupaciones temporales se realizarán en parcelas del propio Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, por lo que no será necesario la tramitación de las mismas.

## **4. PARCELARIOS**

En el Apéndice 1 del presente Anejo se incluye una colección de planos parcelarios en los que se definen cada una de las parcelas catastrales afectadas por la ejecución de las obras contenidas en el proyecto.

Estos planos parcelarios se han confeccionado sobre la cartografía realizada para la redacción del presente proyecto, habiéndose realizado la correspondiente identificación catastral de las parcelas afectadas y sus propietarios con la ayuda de los planos catastrales, y de los trabajos de campo realizados.

Para delimitar las parcelas afectadas, se ha superpuesto el límite de la expropiación, sobre la cartografía a escala 1:2.000 y sobre los datos catastrales, esto es:

- Parcelario
- Relación de polígonos, parcelas y subparcelas catastrales
- Metadatos por parcela: aprovechamiento, referencias catastrales, etc

A partir de este análisis se obtienen el listado de parcelas afectadas, las que se relacionan con los datos administrativos correspondientes a cada una de ellas.

## **5. RELACION DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS**

A los efectos que establece el artículo 17 de la vigente Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y modificaciones posteriores y concordantes con su Reglamento de 26 de abril de 1957, en el Apéndice 2 se incluye la preceptiva relación concreta e individualizada, en la que se describen todos los aspectos materiales y jurídicos, de los bienes o derechos que se consideran de necesaria expropiación.

Dicha relación comprende, de forma ordenada y a modo de resumen, todas las fincas o parcelas catastrales afectadas, así como el término municipal, número de la finca, polígono, parcela, titular, régimen urbanístico, aprovechamiento.

Toda la información necesaria para la preparación de la referida relación se ha obtenido a través de los Centros de Gestión Catastral y Tributaria de las Delegaciones Provinciales de Hacienda, la Delegación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Almería, del Ayuntamiento de Balanegra, así como de la inspección directa "in situ".

Se incluyen en la Relación de Bienes y Derechos Afectados, aquellas parcelas o derechos pertenecientes al Estado, Comunidad Autónoma, Provincia, Municipio o cualquier Organismo o Empresa pública (ADIF, RENFE, Autopistas, etc), que, dada su naturaleza jurídica de bien público, gozan de la condición de utilidad pública y en consecuencia no deben ser expropiados, al menos que ex profeso se declare la prevalencia de la utilidad pública.

No obstante, dicha inclusión se considera necesaria puesto que, en cada caso, previa declaración de compatibilidad, se tendrá que amortizar y acometer, en su caso, la reposición del servicio o finalidad pública, mediante

la incoación del oportuno convenio de mutuo acuerdo y establecimiento de las condiciones técnicas que comporta dicha restitución.

## 6. VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

De la consideración de los parámetros “Socioeconómicos”, que gravitan sobre los terrenos y derechos afectados por el proyecto, junto con las características intrínsecas, agronómicas y urbanísticas de las fincas que se pretenden valorar, así como de la legislación específica de valoración en materia de expropiación forzosa, se estima:

- En cuanto al valor del suelo objeto de expropiación
- En cuanto al vuelo y demás instalaciones afectadas

### 6.1 VALORACIÓN DEL SUELO OBJETO DE LA EXPROPIACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Para la valoración del suelo objeto de la expropiación se han de aplicar los criterios de valoración recogidos en el R.D.L. 2/2008, de 20 junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, derogando la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, publicada en el BOE nº 128.

Concretamente, teniendo en cuenta lo preconizado en su Artículo 22.- Valoraciones del suelo rural, establece que cuando el suelo sea rural:

*“a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.*

*La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.*

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

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

Por tanto, el valor de las rentas reales o potenciales de una finca, actualizando sus valores al momento actual, vendrá dado por:

$$V.A. = \sum_1^n (I_n + S_n - C_n) \times (1 + i_n)^{-n}$$

Donde,

$I_n$ : ingresos de explotación del año n

$S_n$ : subvenciones esperadas en el año n

$C_n$ : costes de explotación correspondientes al año n

$i_n$ : tasa de descuento aplicada a ingresos y costes del año n

Una aproximación sería considerar que la tasa de descuento aplicada se mantiene constante en el tiempo, al igual que la renta neta potencial, de donde se deduce que:

$$V.A. = \frac{B \times [1 - (1 + i)^{-n}]}{i}$$

Donde,

B: renta neta de explotación ( $B_n = I_n + S_n - C_n$ )

Por último, si se supone que el importe de la renta neta se percibe de forma ilimitada en el tiempo, es decir, n se considera infinito, la expresión anterior queda:

$$V.A. = \frac{B}{i}$$

La tasa de descuento según la Disposición Adicional Séptima. Reglas para la capitalización de rentas en el suelo rural recoge que: “Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 22, se utilizará como tipo de capitalización la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento de la deuda pública del Estado en mercados secundarios a tres años”, que para el año 2020 es de 0,86.

De conformidad con los criterios anteriormente citados, se adopta un valor medio del suelo rural por el que discurre la traza, según los distintos aprovechamientos del suelo, que se recoge en la siguiente tabla.

**Valor medio de las expropiaciones definitivas**

Tipo de uso	Intensidad Productiva	€/m <sup>2</sup>
Improductivo	0	0,07
Pastos	0	0,17
Huerta regadío	0	8,07
Huerta riego arenada agua elevada	2	15,43
Invernadero hortalizas	2	42,02
	3	40,36
Construcción	0	110
Vía de comunicación de DP	0	0,07
Pozos, balsas, charcas y sondeos	0	0,07

**6.2 SERVIDUMBRES**

Se valoran en función del tipo de gravamen o grado de limitación del pleno dominio impuesto sobre el bien o parcela afectada. En general se ha valorado teniendo en cuenta la diferencia entre valor en venta que poseía la parcela inicialmente a la imposición de la servidumbre y el valor en venta que poseerá como consecuencia de la carga o gravamen que se pretende imponer.

De acuerdo con los criterios anteriormente citados, se adopta un valor medio del suelo rústico por el que discurre la traza, según los distintos aprovechamientos del suelo, que se recoge en la siguiente tabla.

**Valor medio de las servidumbres**

Tipo de uso	Intensidad Productiva	€/m <sup>2</sup>
Improductivo	0	0,04
Pastos	0	0,09
Huerta regadío	0	4,04
Huerta riego arenada agua elevada	2	7,72
Invernadero hortalizas	2	21,01
	3	20,18
Construcción	0	50
Vía de comunicación de DP	0	0,04
Pozos, balsas, charcas y sondeos	0	0,04

**6.3 OCUPACIONES TEMPORALES**

Tal como recoge el Artículo 23.- *Valoraciones del suelo rural* del R.D.L. 2/2008, de 20 junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, derogando la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, publicada en el BOE nº 128.

*“c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamiento rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamiento Rústicos (RCL 2003, 2755)”*

Por ello, su tasación se ha realizado de conformidad con lo que establece la vigente Ley de Expropiación Forzosa, es decir *“...Se referirán siempre a la apreciación de los rendimientos que el propietario haya dejado de percibir por las rentas vencidas durante la ocupación, sumando, además los perjuicios estimados que se causen a la finca o los gastos que supongan restituirla a su estado primitivo...”*, obviamente con la salvedad de que los perjuicios irrogados en ningún caso puedan ser superiores al valor del bien, en cuyo caso se optará por su expropiación, por lo que se adopta un valor medio según el aprovechamiento del suelo, recogido en la siguiente tabla.

**Valor medio de las ocupaciones temporales**

Tipo de uso	Intensidad Productiva	€/m <sup>2</sup>
Improductivo	0	0,02
Pastos	0	0,04
Huerta regadío	0	2,02
Huerta riego arenada agua elevada	2	3,86
Invernadero hortalizas	2	10,51
	3	10,09
Construcción	0	27,50
Vía de comunicación de DP	0	0,02
Pozos, balsas, charcas y sondeos	0	0,02

**6.4 VALORACIÓN DEL SUELO OBJETO DE LA EXPROPIACIÓN EN SUELO URBANO**

La valoración se formaliza conforme a los criterios y especificaciones establecidos en el texto refundido de la LEY 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, valoraciones y rehabilitación urbana (RDL 7/2015), ya que se trata de uno de los supuestos contemplados en el art. 34 de dicho texto, y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Por otro lado, el sistema indicado en el RD 1020/93 trata de obtener valoraciones masivas con efectos fiscales, por lo que se tienen en cuenta sólo criterios generales y coeficientes correctores habituales, sin tener en cuenta condiciones especiales. Además de ello, la referencia de las valoraciones catastrales con los valores del mercado no es cierta en la actualidad. Por ello los criterios han de adaptarse al caso que nos ocupa, para obtener el valor real de los inmuebles, que es distinto del fiscal. De modo similar, la ORDEN ECO 805/2003 versa sobre valoraciones a realizar con fines hipotecarios y financieros, no estando el caso previsto entre los supuestos de aplicación recogidos en el art. 2 de la orden.

La valoración se efectúa conforme a lo dispuesto en el art.22 del Real Decreto 1492/2011 (método residual). El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

- VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
- $E_i$  = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
- $VRS_i$  = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

A su vez,  $VRS_i$  se define por siguiente fórmula incluida en el citado art. 22.2:

$$VRS = V_v/K - V_c$$

Dicha fórmula no opera con valores de repercusión, de manera que los datos de partida serán:

- $VRS$ : Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
- $V_v$ : el valor en venta (rendimiento óptimo) del producto inmobiliario, en €/m<sup>2</sup> construido, referido al uso y volúmenes permitidos. Se establece en base a un estudio de mercado estadísticamente significativo. Tras consultas con los Servicios Técnicos Municipales, nos han señalado que el resultado de su estudio de mercado arroja valor medio uso residencial en la zona de: 1.050 €/m<sup>2</sup> techo.
- $V_c$ : es el valor de repercusión de la construcción en €/m<sup>2</sup> construido, entendiendo como tal el coste real y efectivo de las obras necesarias para alcanzar el rendimiento óptimo, incluyendo el costo de ejecución material, beneficios de contrata, honorarios profesionales e impuestos que gravan la construcción. Según el Módulo del Colegio de Almería para el año 2020, el coste de ejecución material para los distintos usos. El módulo

correspondiente a un uso residencial sería de 471,24 €/m<sup>2</sup> una vez aplicados los coeficientes correctores por tipología, calidad y localización ( $M_c = M_o \times F_t \times F_c \times F_l = 504 \times 1,1 \times 1 \times 0,85 = 471,24 \text{ €/m}^2$ ).

A estos índices de valoración se tendría que añadir el conjunto de gastos necesarios para llevar a efecto la promoción, los cuales se evalúan como Gastos generales y beneficio industrial y gastos administrativos y técnicos 19% MC.

Todo esto nos llevaría a unos costes materiales de: Residencial = 471,24 €/m<sup>2</sup> + 19 % = 560,78 €/m<sup>2</sup>.

- K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40.

Con todo lo anterior,  $VRS = (1.050/1,4) - 560,78 = 189,22 \text{ €/m}^2 \text{ techo}$ .

El valor en €/m<sup>2</sup>techo es un valor que refleja la repercusión de la parte que corresponde al valor del suelo, sobre el precio del m<sup>2</sup> construido en venta. Para obtener el valor de la parcela deberá multiplicarse el valor de repercusión por la edificabilidad atribuida, y sumar aplicando la fórmula recogida en el art. 22.1 del Real Decreto 1492/2011:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

La edificabilidad residencial se ha obtenido del planeamiento vigente para la zona afectada, siendo de 1,6 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.

Por tanto:

**Valor del m<sup>2</sup> de suelo: 189,22 €/m<sup>2</sup> techo x 1,6 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo = 302,75 €/m<sup>2</sup> suelo**

La metodología para calcular el valor de la indemnización por servidumbre corresponde al perjuicio causado por dicha servidumbre, que en casos de canalizaciones viene siendo aceptado por la jurisprudencia en un 50% del valor del suelo.



Por su parte, la metodología para calcular el valor de la indemnización por ocupación temporal en suelo urbano se establece en un 10% del valor del suelo para una ocupación temporal de un año. Así lo han entendido los Tribunales, debiendo destacar a modo de ejemplo la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Andalucía de 23 de julio de 2012 (rec.1262/2008), y la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 6ª de 26 de abril de 1993.

## 6.5 VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Realizado el análisis del trazado afectado en cuanto a:

- Las condiciones agronómicas, litológicas y topográficas.
- Los planes urbanísticos vigentes en las diversas comarcas y municipios afectados.
- De la prospección del mercado de compraventa de fincas rústicas y agro-urbanas.
- Del estudio y comparación con otras expropiaciones realizadas en la zona, tanto para el Estado, Comunidades Autónomas, Provincias o Municipios, como de otras Entidades o Empresas públicas.

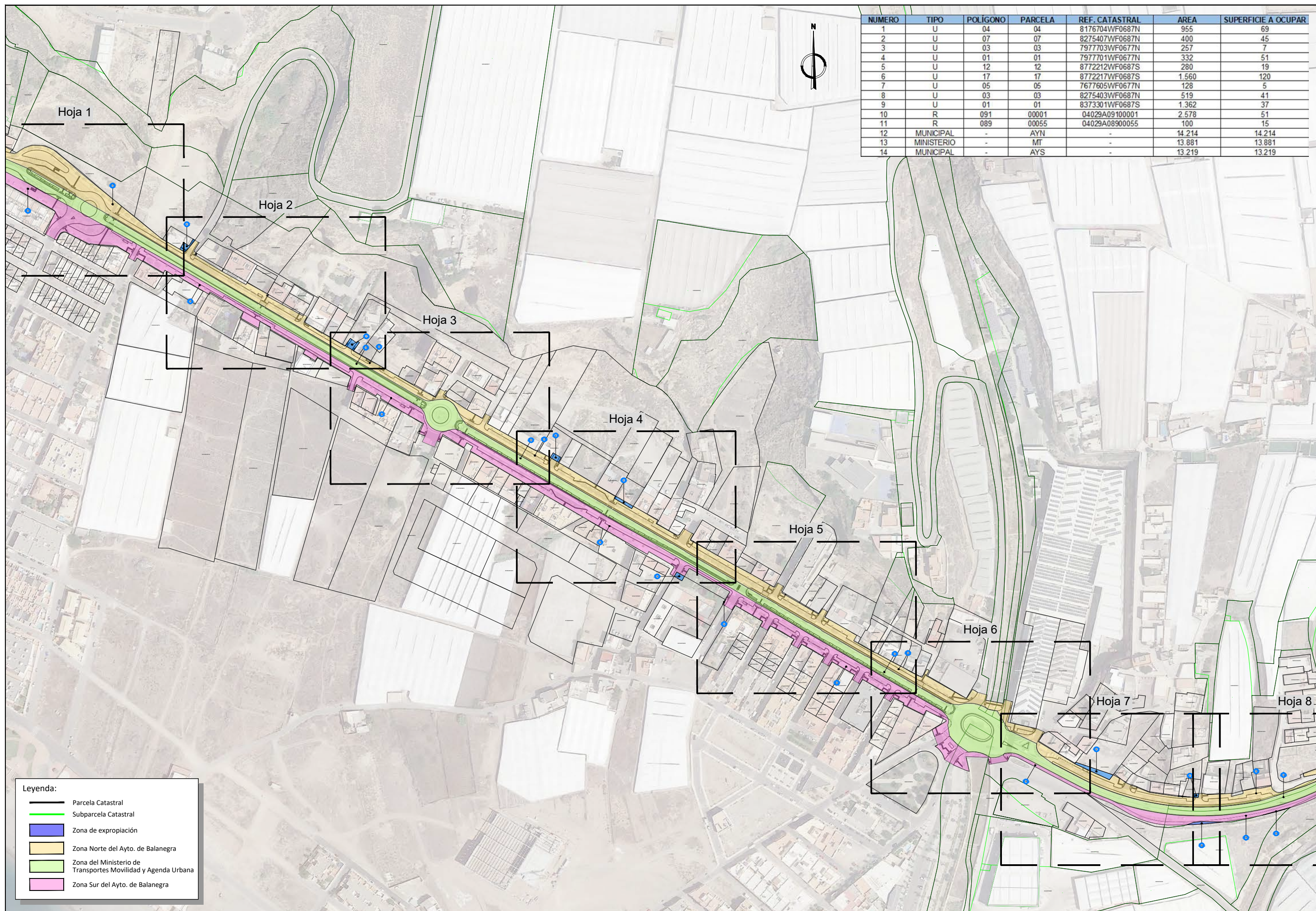
Se obtienen los valores unitarios que deben adoptarse para la tasación de los bienes y derechos afectados con motivo de la ejecución de las obras contenidas en el proyecto.

De la aplicación de los precios unitarios adoptados a las superficies afectadas para los diferentes tipos de aprovechamiento y demás circunstancias, se obtendrán los valores parciales y totales.

Por tanto, la valoración de los bienes y derechos afectados para la ejecución de la infraestructura proyectada ascienden a la cantidad de **CIENTO VEINTIÚN MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS con VEINTICUATRO CÉNTIMOS (121.953,24 €)**.

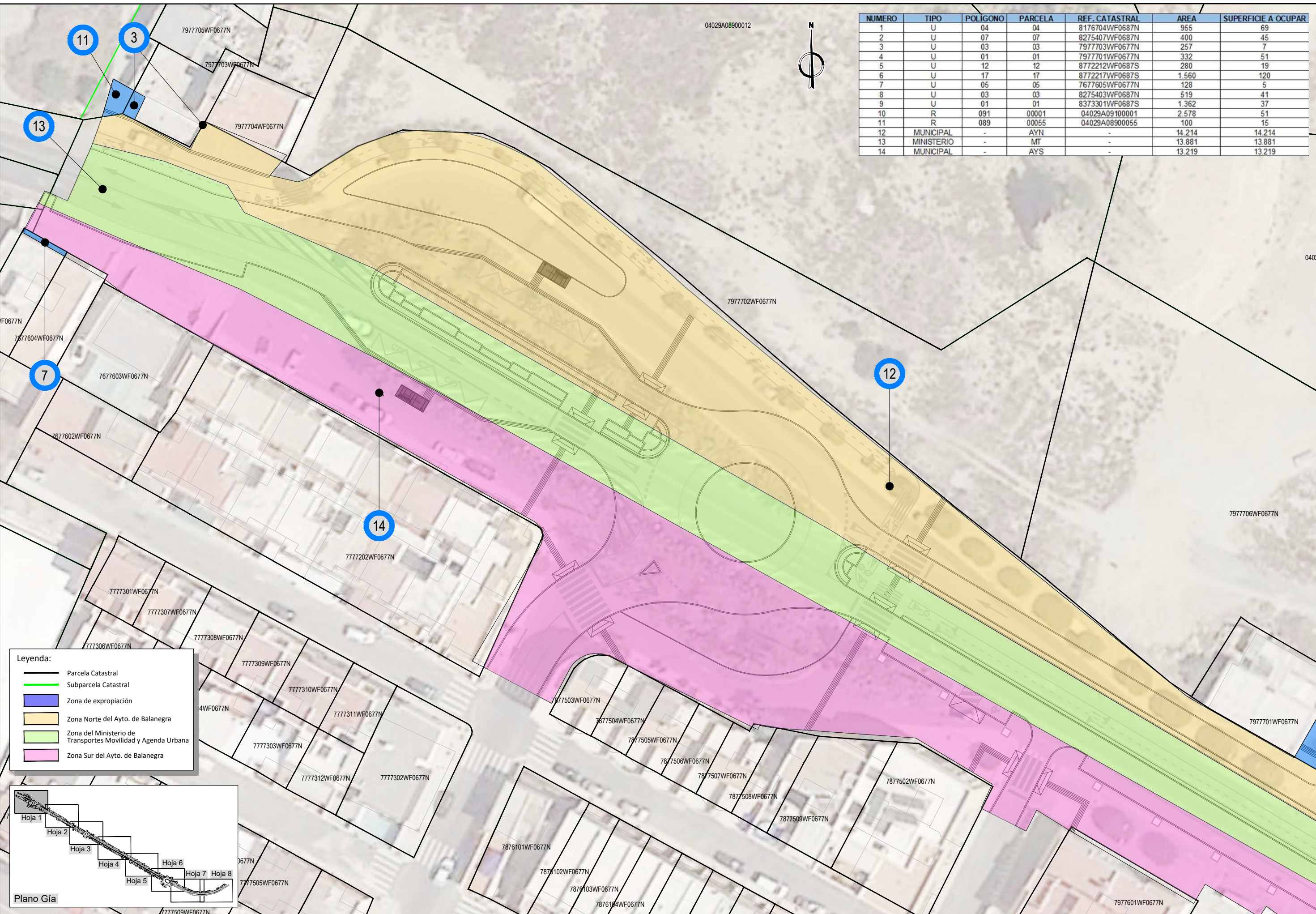
**APÉNDICE Nº 1.- PLANOS DE EXPROPIACIONES**

NUMERO	TIPO	POLIGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL	AREA	SUPERFICIE A OCUPAR
1	U	04	04	8176704WF0687N	955	69
2	U	07	07	8275407WF0687N	400	45
3	U	03	03	7977703WF0677N	257	7
4	U	01	01	7977701WF0677N	332	51
5	U	12	12	8772212WF0687S	280	19
6	U	17	17	8772217WF0687S	1.560	120
7	U	05	05	7677605WF0677N	128	5
8	U	03	03	8275403WF0687N	519	41
9	U	01	01	8373301WF0687S	1.362	37
10	R	091	00001	04029A09100001	2.578	51
11	R	089	00055	04029A08900055	100	15
12	MUNICIPAL	-	AYN	-	14.214	14.214
13	MINISTERIO	-	MT	-	13.881	13.881
14	MUNICIPAL	-	AYS	-	13.219	13.219



**Leyenda:**

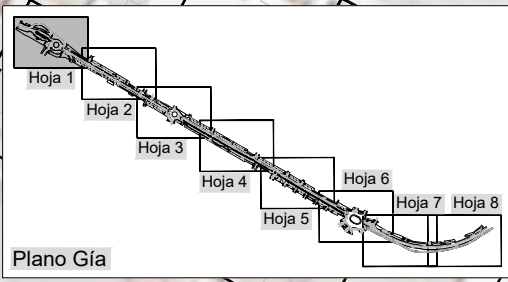
	Parcela Catastral
	Subparcela Catastral
	Zona de expropiación
	Zona Norte del Ayto. de Balanegra
	Zona del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana
	Zona Sur del Ayto. de Balanegra



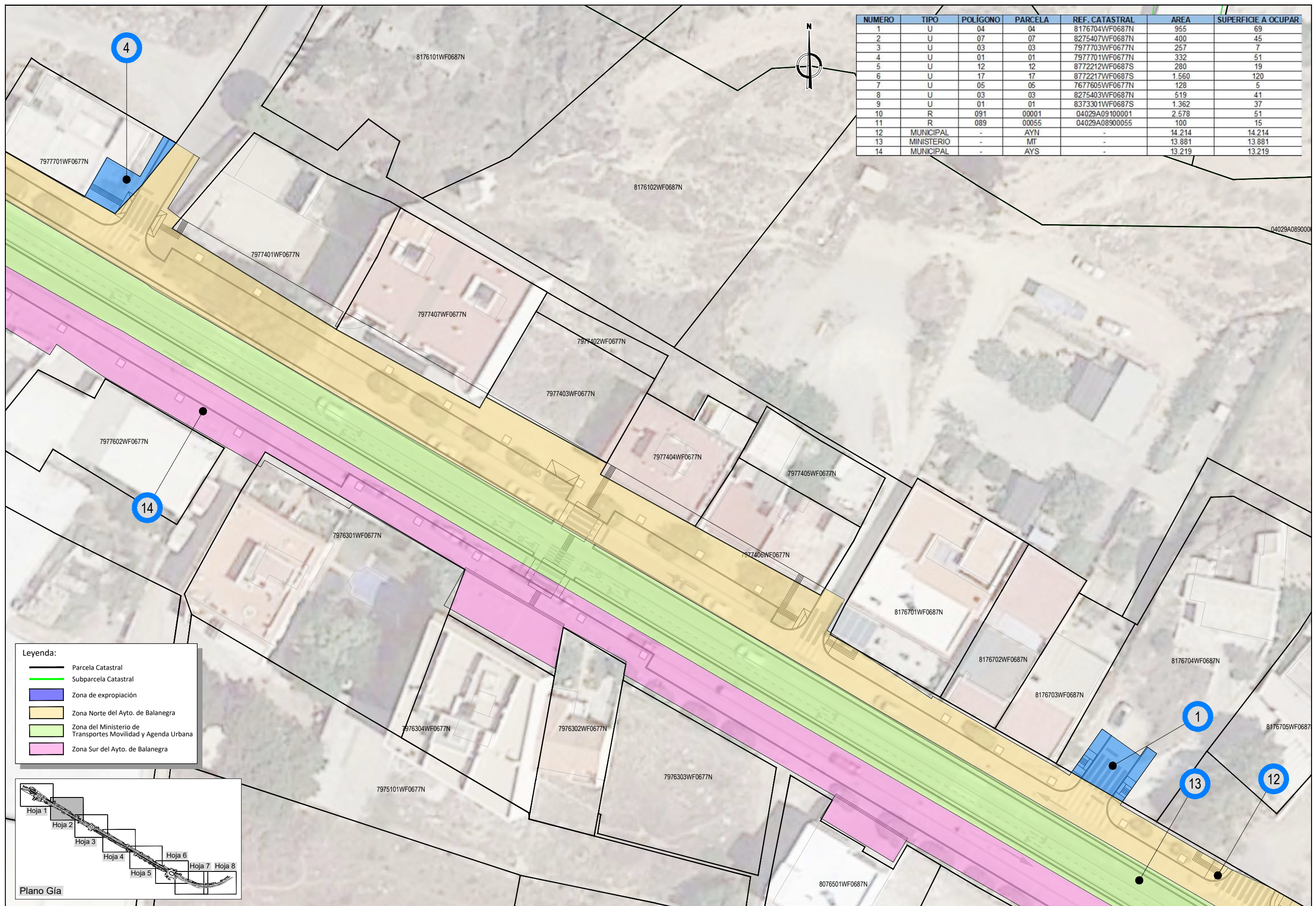
NUMERO	TIPO	POLIGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL	AREA	SUPERFICIE A OCUPAR
1	U	04	04	8176704WF0687N	955	69
2	U	07	07	8275407WF0687N	400	45
3	U	03	03	7977703WF0677N	257	7
4	U	01	01	7977701WF0677N	332	51
5	U	12	12	8772212WF0687S	280	19
6	U	17	17	8772217WF0687S	1.560	120
7	U	05	05	7677605WF0677N	128	5
8	U	03	03	8275403WF0687N	519	41
9	U	01	01	8373301WF0687S	1.362	37
10	R	091	00001	04029A09100001	2.578	51
11	R	089	00055	04029A08900055	100	15
12	MUNICIPAL	-	AYN	-	14.214	14.214
13	MINISTERIO	-	MT	-	13.881	13.881
14	MUNICIPAL	-	AYS	-	13.219	13.219

**Leyenda:**

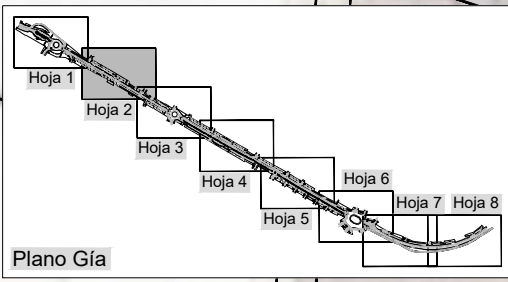
- Parcela Catastral
- Subparcela Catastral
- Zona de expropiación
- Zona Norte del Ayto. de Balanegra
- Zona del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana
- Zona Sur del Ayto. de Balanegra



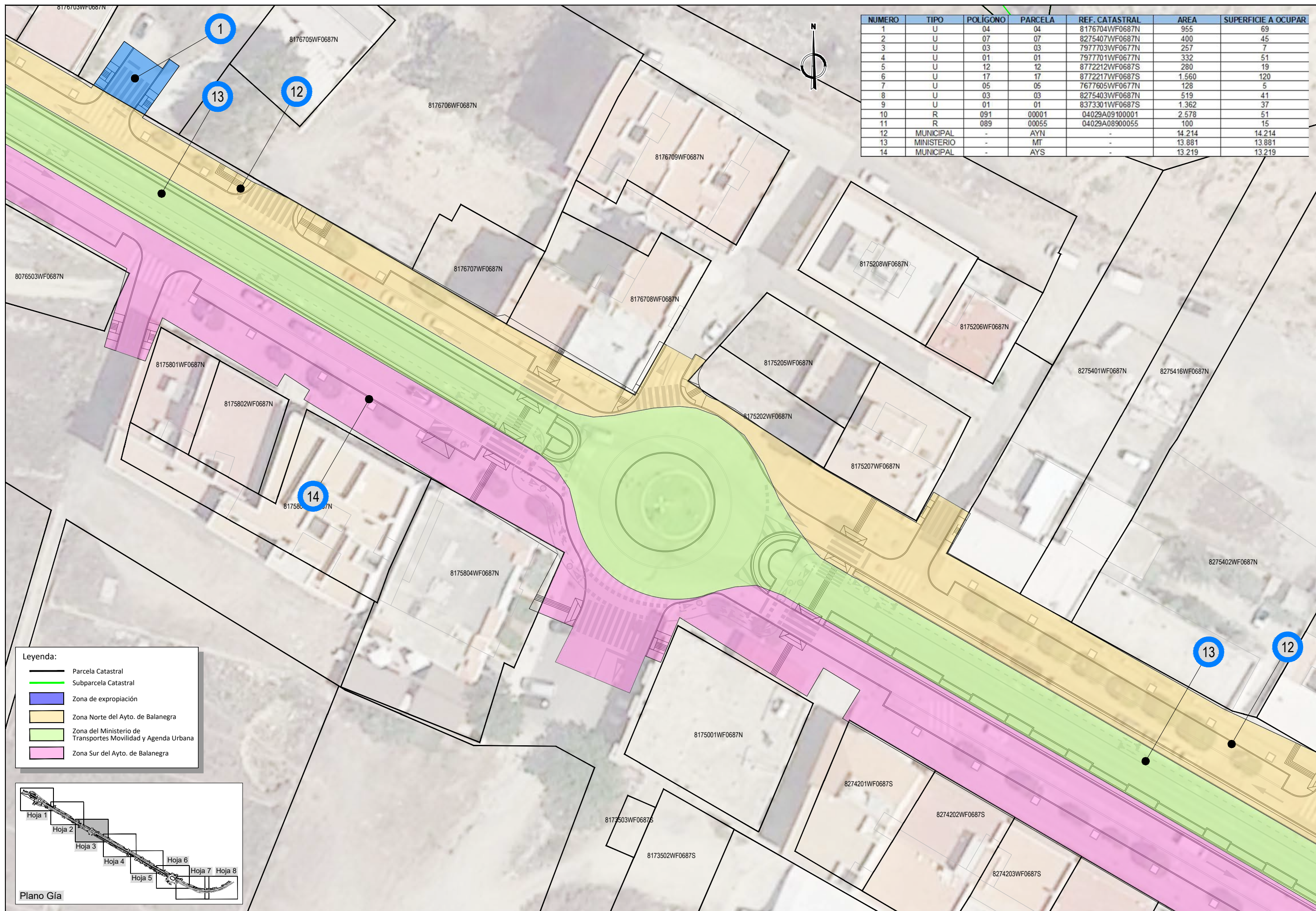
NUMERO	TIPO	POLIGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL	AREA	SUPERFICIE A OCUPAR
1	U	04	04	8176704WF0687N	955	69
2	U	07	07	8275407WF0687N	400	45
3	U	03	03	7977703WF0677N	257	7
4	U	01	01	7977701WF0677N	332	51
5	U	12	12	8772212WF0687S	280	19
6	U	17	17	8772217WF0687S	1.560	120
7	U	05	05	7677605WF0677N	128	5
8	U	03	03	8275403WF0687N	519	41
9	U	01	01	8373301WF0687S	1.362	37
10	R	091	00001	04029A09100001	2.578	51
11	R	089	00055	04029A08900055	100	15
12	MUNICIPAL	-	AYN	-	14.214	14.214
13	MINISTERIO	-	MT	-	13.881	13.881
14	MUNICIPAL	-	AYS	-	13.219	13.219



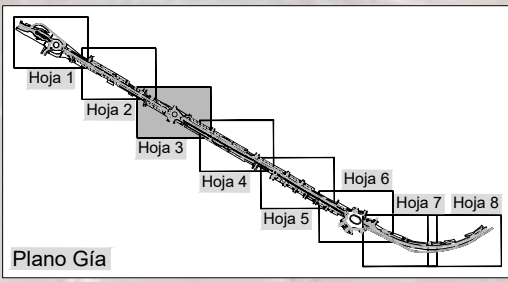
- Leyenda:**
- Parcela Catastral
  - Subparcela Catastral
  - Zona de expropiación
  - Zona Norte del Ayto. de Balanegra
  - Zona del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana
  - Zona Sur del Ayto. de Balanegra



NUMERO	TIPO	POLIGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL	AREA	SUPERFICIE A OCUPAR
1	U	04	04	8176704WF0687N	955	69
2	U	07	07	8275407WF0687N	400	45
3	U	03	03	7977703WF0677N	257	7
4	U	01	01	7977701WF0677N	332	51
5	U	12	12	8772212WF0687S	280	19
6	U	17	17	8772217WF0687S	1.560	120
7	U	05	05	7677605WF0677N	128	5
8	U	03	03	8275403WF0687N	519	41
9	U	01	01	8373301WF0687S	1.362	37
10	R	091	00001	04029A09100001	2.578	51
11	R	089	00055	04029A08900055	100	15
12	MUNICIPAL	-	AYN	-	14.214	14.214
13	MINISTERIO	-	MT	-	13.881	13.881
14	MUNICIPAL	-	AYS	-	13.219	13.219

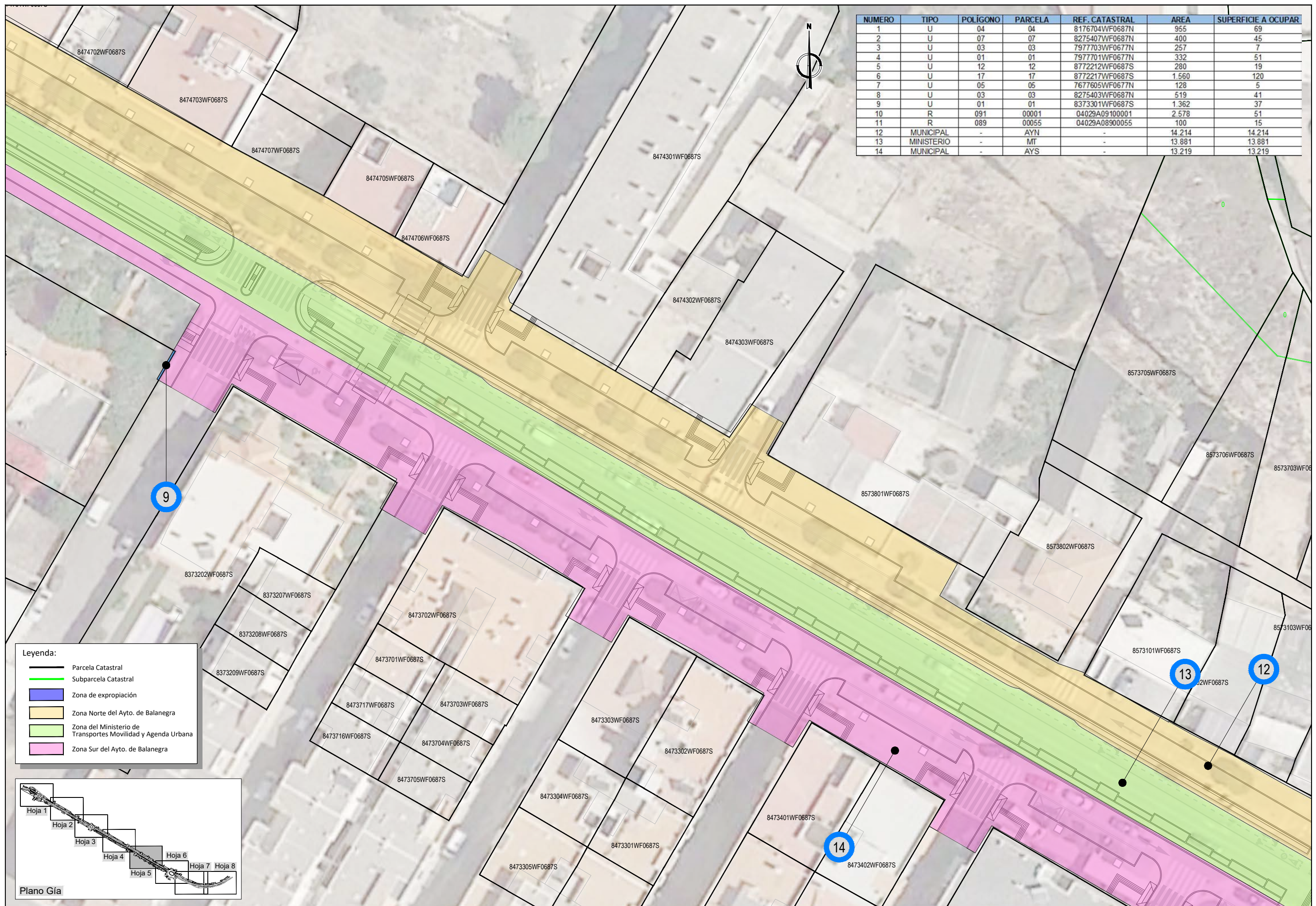


- Legenda:**
- Parcela Catastral
  - Subparcela Catastral
  - Zona de expropiación
  - Zona Norte del Ayto. de Balanegra
  - Zona del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana
  - Zona Sur del Ayto. de Balanegra



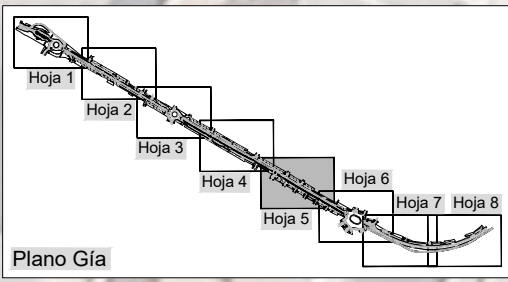


NUMERO	TIPO	POLIGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL	AREA	SUPERFICIE A OCUPAR
1	U	04	04	8176704WF0687N	955	69
2	U	07	07	8275407WF0687N	400	45
3	U	03	03	7977703WF0677N	257	7
4	U	01	01	7977701WF0677N	332	51
5	U	12	12	8772212WF0687S	280	19
6	U	17	17	8772217WF0687S	1.560	120
7	U	05	05	7677605WF0677N	128	5
8	U	03	03	8275403WF0687N	519	41
9	U	01	01	8373301WF0687S	1.362	37
10	R	091	00001	04029A09100001	2.578	51
11	R	089	00055	04029A08900055	100	15
12	MUNICIPAL	-	AYN	-	14.214	14.214
13	MINISTERIO	-	MT	-	13.881	13.881
14	MUNICIPAL	-	AYS	-	13.219	13.219

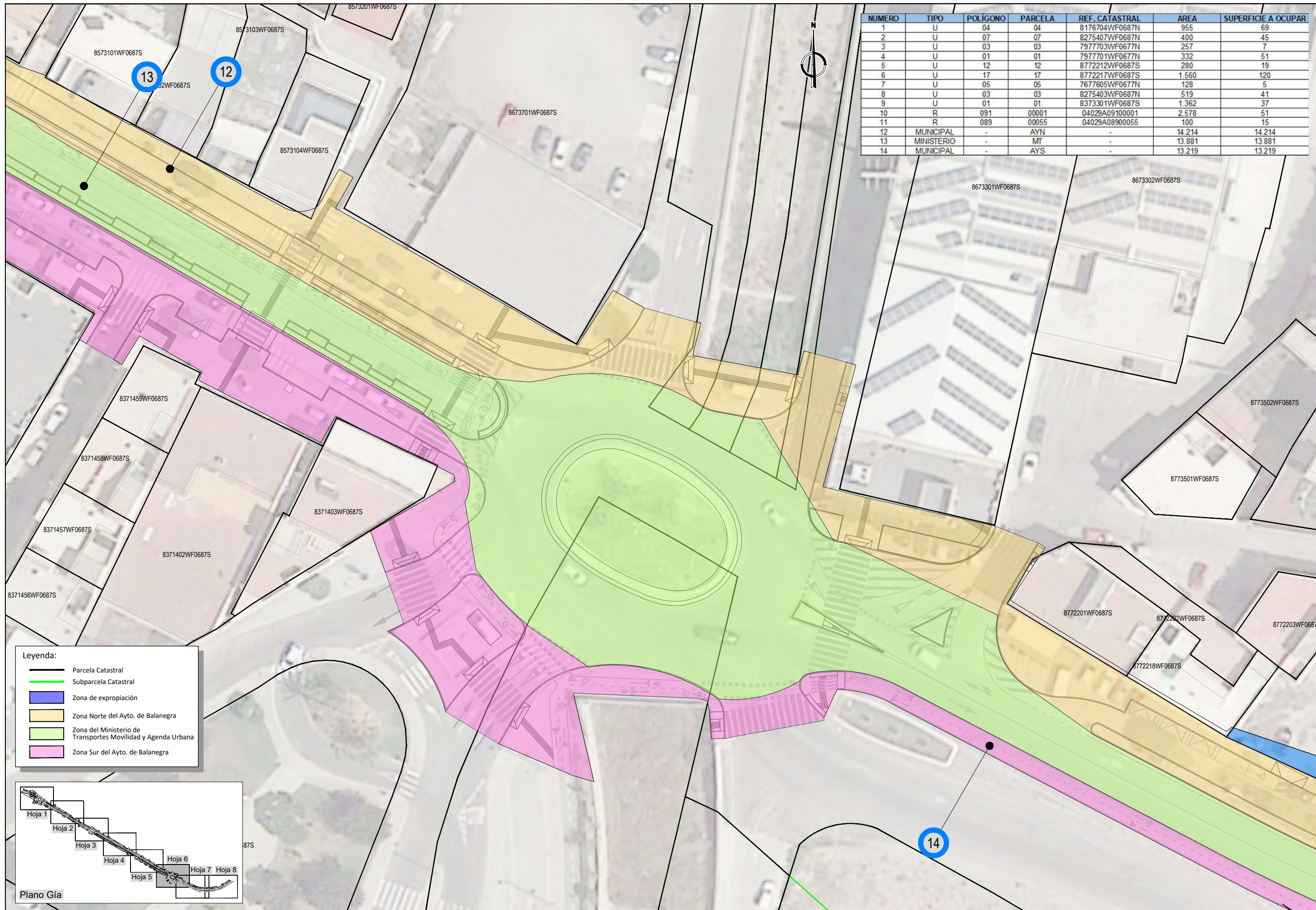


**Leyenda:**

- Parcela Catastral
- Subparcela Catastral
- Zona de expropiación
- Zona Norte del Ayto. de Balanegra
- Zona del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana
- Zona Sur del Ayto. de Balanegra

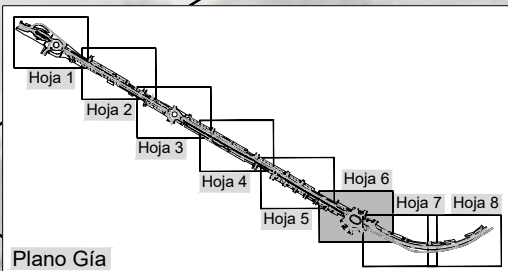




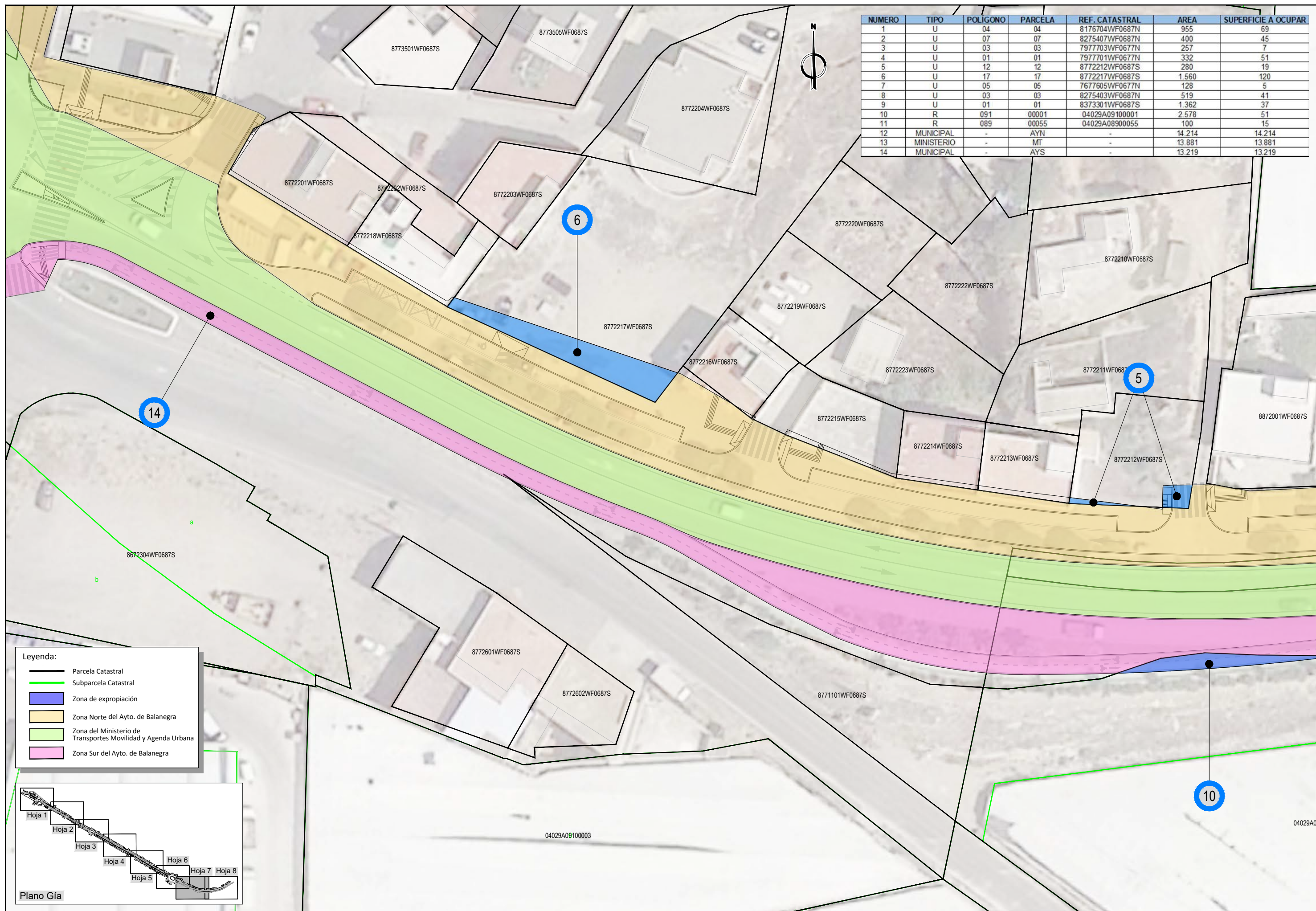


NUMERO	TIPO	POLIGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL	AREA	SUPERFICIE A OCUPAR
1	U	04	04	8176704WF0687N	955	69
2	U	07	07	8275407WF0687N	400	45
3	U	03	03	7977703WF0677N	257	7
4	U	01	01	7977701WF0677N	332	51
5	U	12	12	8772212WF0687S	280	19
6	U	17	17	8772217WF0687S	1.560	120
7	U	05	05	7677605WF0677N	128	5
8	U	03	03	8275403WF0687N	519	41
9	U	01	01	8373301WF0687S	1.362	37
10	R	091	00001	04029A09100001	2.578	51
11	R	089	00055	04029A08900055	100	15
12	MUNICIPAL	-	AYN	-	14.214	14.214
13	MINISTERIO	-	MT	-	13.881	13.881
14	MUNICIPAL	-	AYS	-	13.219	13.219

- Legenda:**
- Parcela Catastral
  - Subparcela Catastral
  - Zona de expropiación
  - Zona Norte del Ayto. de Balanegra
  - Zona del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana
  - Zona Sur del Ayto. de Balanegra



NUMERO	TIPO	POLIGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL	AREA	SUPERFICIE A OCUPAR
1	U	04	04	8176704WF0687N	955	69
2	U	07	07	8275407WF0687N	400	45
3	U	03	03	7977703WF0677N	257	7
4	U	01	01	7977701WF0677N	332	51
5	U	12	12	8772212WF0687S	280	19
6	U	17	17	8772217WF0687S	1.560	120
7	U	05	05	7677605WF0677N	128	5
8	U	03	03	8275403WF0687N	519	41
9	U	01	01	8373301WF0687S	1.362	37
10	R	091	00001	04029A09100001	2.578	51
11	R	089	00055	04029A08900055	100	15
12	MUNICIPAL	-	AYN	-	14.214	14.214
13	MINISTERIO	-	MT	-	13.881	13.881
14	MUNICIPAL	-	AYS	-	13.219	13.219



**Leyenda:**

- Parcela Catastral
- Subparcela Catastral
- Zona de expropiación
- Zona Norte del Ayto. de Balanegra
- Zona del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana
- Zona Sur del Ayto. de Balanegra

