

## ANEJO Nº 23 – EXPROPIACIONES

## ÍNDICE

<b>1. MEMORIA .....</b>	<b>3</b>
1.1 OBJETO DEL ANEJO .....	3
1.2 BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS .....	3
1.3 MEMORIA DE LOS TRABAJOS REALIZADOS .....	3
1.4 CARTOGRAFÍA EMPLEADA .....	4
1.5 AFECCIONES.....	4
1.5.1 OCUPACIONES DEFINITIVAS .....	4
1.5.2 SERVIDUMBRES.....	5
1.5.3 OCUPACIONES TEMPORALES .....	5
1.6 CUADRO RESUMEN DE AFECCIONES.....	6
1.7 CUADRO RESUMEN DE EXPROIACIONES .....	6
<b>2. PLANOS.....</b>	<b>8</b>
2.1 PLANOS DE DETALLE DE EXPROIACIONES .....	8
<b>3. PRESUPUESTO DE EXPROIACIONES .....</b>	<b>9</b>
3.1 CRITERIOS DE VALORACIÓN .....	9
3.2 VALORACIÓN DE SUELO RURAL .....	11
3.3 VALORACIÓN DE ÁRBOLES EXPROIADOS .....	14
3.4 VALORACIÓN DE SUELO URBANO.....	14
3.5 PRESUPUESTO GENERAL DE EXPROIACIONES.....	15
3.6 DEPÓSITO PREVIO.....	15

## 1. MEMORIA

### 1.1 OBJETO DEL ANEJO

La finalidad del presente documento es servir de base de partida para la incoación y subsiguiente tramitación del expediente de expropiación de los bienes y derechos afectados por la ejecución de las obras contenidas en el proyecto, ajustándose a los requerimientos de todo proyecto promovido por la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, y conforme a la legalidad vigente.

En el presente Anejo se determinarán las parcelas que son afectadas por la construcción de las obras definidas en el proyecto de Construcción "Agrupación de vertidos y EDAR de Escañuela". Una vez determinadas todas ellas se valorará la cuantía de la expropiación y/o servidumbre a la que serán sometidas en función de la superficie ocupada y del tipo de aprovechamiento que exista en cada una de ellas.

Asimismo, se indicarán qué parcelas serán ocupadas temporalmente, si así fuese necesario, valorando esta ocupación como se expresa en apartados posteriores.

### 1.2 BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

El presente Proyecto Constructivo define los siguientes elementos:

- **Agrupación de vertidos:** constituida por el colector de PVC-U de 315 mm de diámetro nominal funcionando por gravedad, por las instalaciones de impulsión previstas, la canalización de alivio de hormigón armado Ø1.000 mm y la canalización de impulsión proyectada de PVC-O de 140 mm de diámetro nominal. Los equipos de impulsión irán alojados en un recinto al que se ha denominado EBAR.
- **EDAR:** definida por los elementos necesarios para el proceso de tratamiento de las aguas residuales del municipio. El sistema cuenta, a grandes rasgos, con una arqueta como obra de llegada, planta compacta de pretratamiento, y dos etapas de humedales artificiales de flujo subsuperficial vertical (HAFSSV) formadas por los humedales, sus instalaciones de bombeo de alimentación y sus arquetas de válvulas para la regulación del caudal. Adicionalmente, la EDAR se ha dotado de red by-pass / alivios a la cual se irán vertiendo los alivios o aguas no tratadas en caso de fallos de funcionamiento. Se dispone de los espacios necesarios entre elementos y de los accesos rodados y peatonales para la propia operatividad de la estación depuradora.

### 1.3 MEMORIA DE LOS TRABAJOS REALIZADOS

Para la ejecución completa de los trabajos será necesario ocupar definitivamente los terrenos necesarios para la implantación tanto de las canalizaciones de agrupación de vertidos como de las instalaciones de las EBAR y la EDAR, además de los accesos a ellas.

Los terrenos a ocupar tendrán carácter público o privado, encontrándose en Terreno Rústico y Urbano. Las ocupaciones que sobre estas parcelas se van a realizar serán parciales, no ocupando ninguna parcela catastral en su totalidad salvo aquellas sobre las que se implanta la EDAR.

Para la determinación de la superficie a ocupar en cada parcela, se han tenido en cuenta las siguientes consignas:

- **Parcelas de Titularidad Privada:** se ha tenido en cuenta la superficie realmente ocupada por las instalaciones y aquellos excesos de cabida necesarios para no dejar zonas muertas sin aprovechamiento posterior para el actual propietario.
- **Parcelas de Titularidad Pública:** en este caso tan sólo se ha tenido en cuenta la superficie estrictamente necesaria para la implantación de los elementos proyectados.

El alcance de las expropiaciones y la superficie de afección se han indicado en los planos confeccionados, con una representación gráfica que permita identificar de manera diferenciada las áreas de expropiación definitiva, ocupación temporal y servidumbres.

En cada parcela afectada se incluye un símbolo que consta de 3 números indicativos de la identificación Polígono, Parcela, y el correspondiente al número de orden de dicha parcela dentro del conjunto de las afectadas.

Sin perjuicio de lo anterior, las fuentes consultadas han sido las siguientes:

- Agencia de Medio Ambiente y Agua de la Junta de Andalucía
- Oficina Virtual del Catastro (Ministerio de Hacienda)
- Ayuntamiento de Escañuela
- C.H. Guadalquivir, zona Jaén

*Nota: la constancia documental corresponde a los planos catastrales obtenidos y datos de las fincas afectadas que se incluyen más adelante.*

No se han presentado situaciones o casos cuya ocupación o adquisición pudiera resultar problemática ni se han detectado expropiaciones realizadas con anterioridad en la zona.

Conviene aclarar que, aunque es posible que el Ayuntamiento de Escañuela ponga a disposición de la Agencia de Medio Ambiente y Agua la parcela prevista para la EDAR, en este trabajo se la ha considerado como una parcela afectada más, incluyéndose todos los datos de la finca y representándose en los planos.

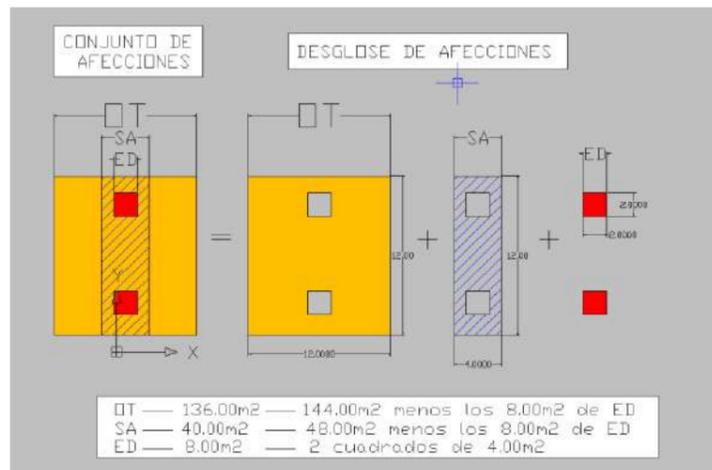
Como resumen, en el apartado denominado CUADRO RESUMEN DE se incluye una tabla con el conjunto de bienes y derechos necesarios para ejecutar la obra.

#### 1.4 CARTOGRAFÍA EMPLEADA

Para la determinación de las superficies a ocupar, se ha partido de la cartografía obtenida en la Sede Electrónica del Catastro, contrastándolas con ortofotos actualizadas y apoyándose en los trabajos de campo realizados.

#### 1.5 AFECCIONES

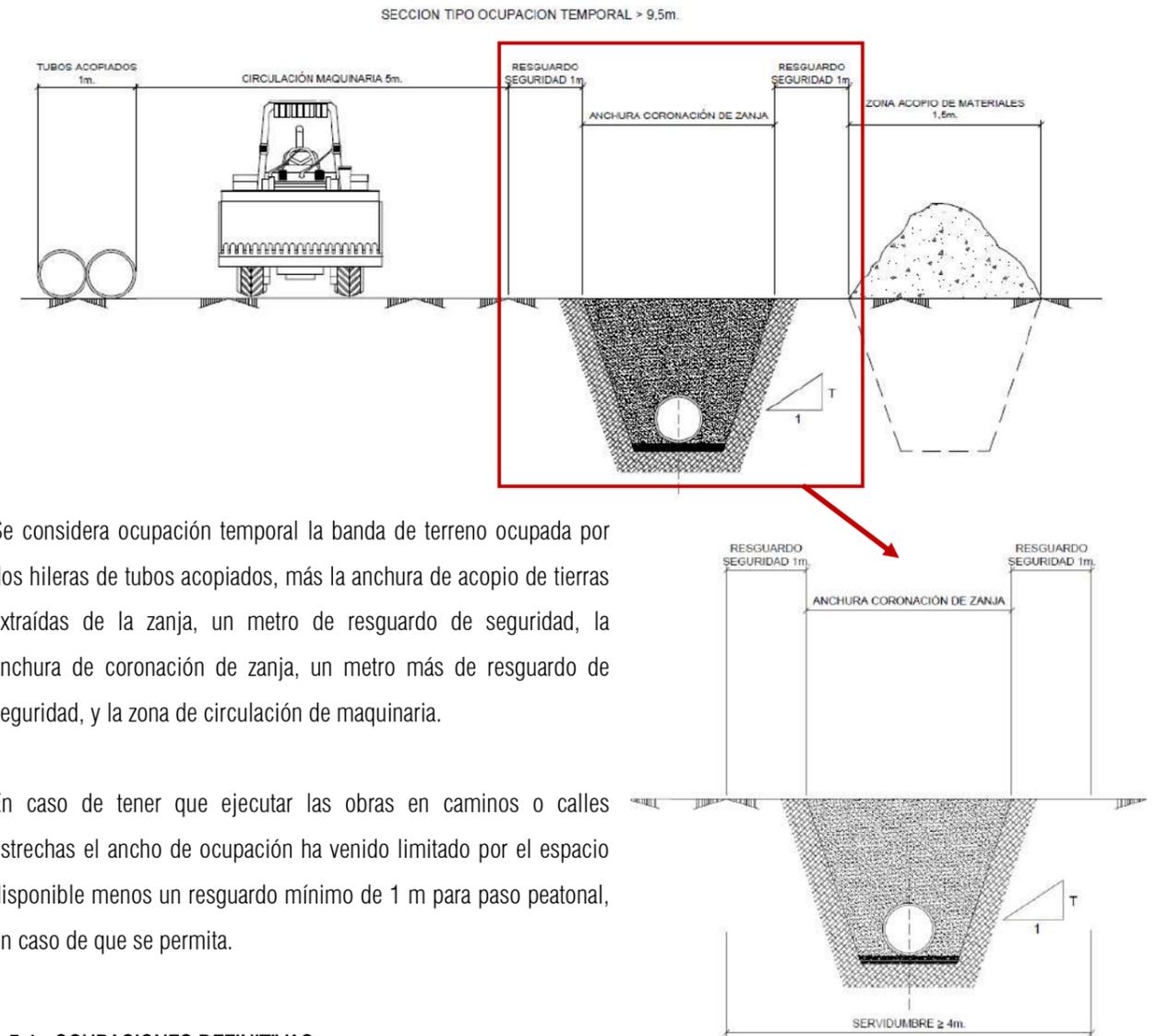
A continuación, y dentro de los siguientes epígrafes, se identifican los distintos tipos de afecciones que contiene el proyecto, describiendo los criterios que se ha seguido para la definición de la anchura de ocupación temporal, la de servidumbre de paso (acueducto) o de vuelo, y la expropiación definitiva. Se presenta a continuación un croquis representativo del desglose y medición de las distintas superficies de expropiación en el caso de zanja con arquetas.



Croquis representativo de la medición de las distintas superficies de expropiación en el caso de zanja con arquetas.

Nota: Las cotas y mediciones mostradas no corresponden necesariamente con las definidas para este Proyecto.

Asimismo, a modo de ejemplo se acompaña otro croquis donde se representa la servidumbre de paso o acueducto (colectores enterrados) y la ocupación temporal resultante:



Se considera ocupación temporal la banda de terreno ocupada por dos hileras de tubos acopiados, más la anchura de acopio de tierras extraídas de la zanja, un metro de resguardo de seguridad, la anchura de coronación de zanja, un metro más de resguardo de seguridad, y la zona de circulación de maquinaria.

En caso de tener que ejecutar las obras en caminos o calles estrechas el ancho de ocupación ha venido limitado por el espacio disponible menos un resguardo mínimo de 1 m para paso peatonal, en caso de que se permita.

#### 1.5.1 OCUPACIONES DEFINITIVAS

Como norma general se entiende necesaria una ocupación definitiva en los siguientes casos:

- Elementos enterrados como arquetas o pozos, tanto si sobresalen del terreno como si no. La superficie de expropiación definitiva será la proyección en planta más un metro por cada lado. Para pozos se considera un círculo de 3 metros con centro en el mismo.
- Recintos vallados que alberguen infraestructuras. La superficie de expropiación definitiva es la superficie de ocupación del terreno.

- Estructuras de contención, en toda la anchura ocupada por su cimentación, más un metro a cada lado.
- En los apoyos de líneas eléctricas aéreas. La superficie de expropiación corresponde a una zona cuadrada centrada con el apoyo y sus patas de 6 m de lado en media tensión.
- Nuevos accesos que deban quedar definitivos: la superficie total de explanación.

Los elementos que van a provocar ocupación definitiva, serán:

- Aliviadero y pozos de registro de la canalización por gravedad de agrupación de vertidos
- Recinto vallado de la EBAR y su movimiento de tierras
- Pozos y arquetas de registro de la canalización de impulsión hasta la EDAR
- Línea eléctrica, que acomete a una línea aérea existente de media tensión
- Acometida de agua, en su inicio hasta punto de conexión

Las superficies ocupadas por elementos anteriores se enumeran en la siguiente tabla.

ELEMENTOS	OCUPACIÓN DEFINITIVA	TIPO DE SUELO
Col. Agrup. - EBAR – Aliv. EBAR - Impul. - Acom. Agua - Efluente	18,32 m <sup>2</sup>	Urbano
	20.565,9 m <sup>2</sup>	Rústico
Línea eléctrica	363,9 m <sup>2</sup>	Rústico

La ocupación definitiva de aquellos elementos que se ubiquen dentro del dominio público viario o hidráulico de la localidad se reflejará en los planos y en tablas resumen, aunque no se considerará valoración económica alguna.

### 1.5.2 SERVIDUMBRES

Con carácter general, se entiende por servidumbre los siguientes aspectos:

- **Servidumbre de Paso** (o conducción enterrada en general): una franja de como mínimo 4 m de anchura, centrada en el eje de la tubería, o bien la anchura de coronación de zanja en caso de que esta medida sea mayor de 4 metros.
- **Servidumbre de Línea Eléctrica Aérea:** será una banda con una anchura total de 3 m en baja tensión, 9 m en media tensión y 18 m en alta tensión, centrada en el eje de los postes. A efectos de esta medición, se considerará línea de baja tensión aquella de menos de 1 KV; media tensión, desde 1 hasta 20 KV; y alta tensión, de más de 20 KV.

En este caso se contará con la primera figura para las canalizaciones enterradas de la agrupación de vertidos y la acometida de agua, mientras que se contará con la segunda para la línea eléctrica.

En los tramos en los que las canalizaciones de abastecimiento (acometida de agua) y la línea eléctrica van en paralelo, la servidumbre será única. En la determinación de las servidumbres se han tenido en cuenta las superficies que se han expropiado definitivamente, no entrando a formar parte del cómputo de dichas servidumbres.

SERVIDUMBRE	SUPERFICIE	TIPO DE SUELO
Paso o acueducto	112,72 m <sup>2</sup>	Urbano
	6.317,99 m <sup>2</sup>	Rústico
De vuelo	17.823,76 m <sup>2</sup>	Rústico

Las franjas de servidumbre de acueducto (conducciones enterradas) definidas estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

- Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a 0,60 m, así como de siembra de árboles o arbustos a menos de 3 m desde el eje de la línea.
- Prohibición de realizar cualquier tipo de obra o acto que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones, a menos de 3 m desde el eje de canalización.
- Libre acceso de personal y equipos necesarios para poder mantener, reparar o renovar las instalaciones, incluso realización de obras con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.
- En su caso, permitir la instalación de hitos de señalización.

### 1.5.3 OCUPACIONES TEMPORALES

Atendiendo al tipo de obra, se contemplan varias zonas de ocupación temporal, por considerarse que son necesarias, adicionalmente a las superficies expropiadas, para la construcción de las obras proyectadas. En este caso se contemplan las siguientes ocupaciones temporales:

#### Línea eléctrica:

Como ocupación temporal se considera la franja coincidente con la de servidumbre de vuelo.

#### Conducciones de agrupación de vertidos y acometida de agua:

La ocupación temporal considerada ha sido unificada y obtenida de la siguiente manera según el esquema aportado en el apartado 1.5.

- Anchura constante de servidumbre: 4 metros.

- Acopio de materiales: 1,5 metros
- Acopio de tubos: 1 metros
- Zona de circulación de maquinaria: 5 metros.

Una anchura total de 11,5 metros distribuidos de manera que en la margen derecha de la zanja se dispone de 3,5 metros y a la izquierda de 8 metros, ambas medidas desde el eje de la tubería.

#### Recinto de EBAR

La ocupación temporal se considera la franja que rodea al recinto de la EBAR con una anchura de 6 metros.

Las superficies de ocupación temporal de los elementos anteriores se enumeran en la siguiente tabla.

ELEMENTOS	OCUPACIÓN TEMPORAL	TIPO DE SUELO
Col. Agrup. - EBAR – Aliv. EBAR - Impul. - Acom. Agua - Efluente	360,31 m <sup>2</sup>	Urbano
	18.597,36 m <sup>2</sup>	Rústico
Línea Eléctrica	17.583,93 m <sup>2</sup>	Rústico

#### 1.6 CUADRO RESUMEN DE AFECCIONES

De manera resumida, las afecciones del proyecto se muestran a continuación:

SUELO	EXPROPIACIÓN DEFINITIVA	SERVIDUMBRE DE PASO	SERVIDUMBRE DE VUELO	OCUPACIÓN TEMPORAL
Urbano	18,32 m <sup>2</sup>	112,72 m <sup>2</sup>		360,31 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL URBANO</b>	<b>18,32 m<sup>2</sup></b>	<b>112,72 m<sup>2</sup></b>		<b>360,31 m<sup>2</sup></b>
Olivar seco	20.373,14 m <sup>2</sup>	3.821,16 m <sup>2</sup>	14.887,61 m <sup>2</sup>	25.810,98 m <sup>2</sup>
Olivar regadío	23,58 m <sup>2</sup>	411,17 m <sup>2</sup>		1.226,15 m <sup>2</sup>
Labor o labradío seco	418,47 m <sup>2</sup>	2.000,47 m <sup>2</sup>	2.696,32 m <sup>2</sup>	8.600,56 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL RÚSTICO*</b>	<b>20.815,19 m<sup>2</sup></b>	<b>6.232,80 m<sup>2</sup></b>	<b>17.583,93 m<sup>2</sup></b>	<b>35.637,664 m<sup>2</sup></b>

\* De las superficies totales rústicas se han restado las correspondientes a parcelas públicas.

Adicionalmente, se ha considerado la afección de un total de 777 unidades de olivos, de acuerdo a los usos definidos en las fichas catastrales y las diferentes áreas de ocupación.

#### 1.7 CUADRO RESUMEN DE EXPROPIACIONES

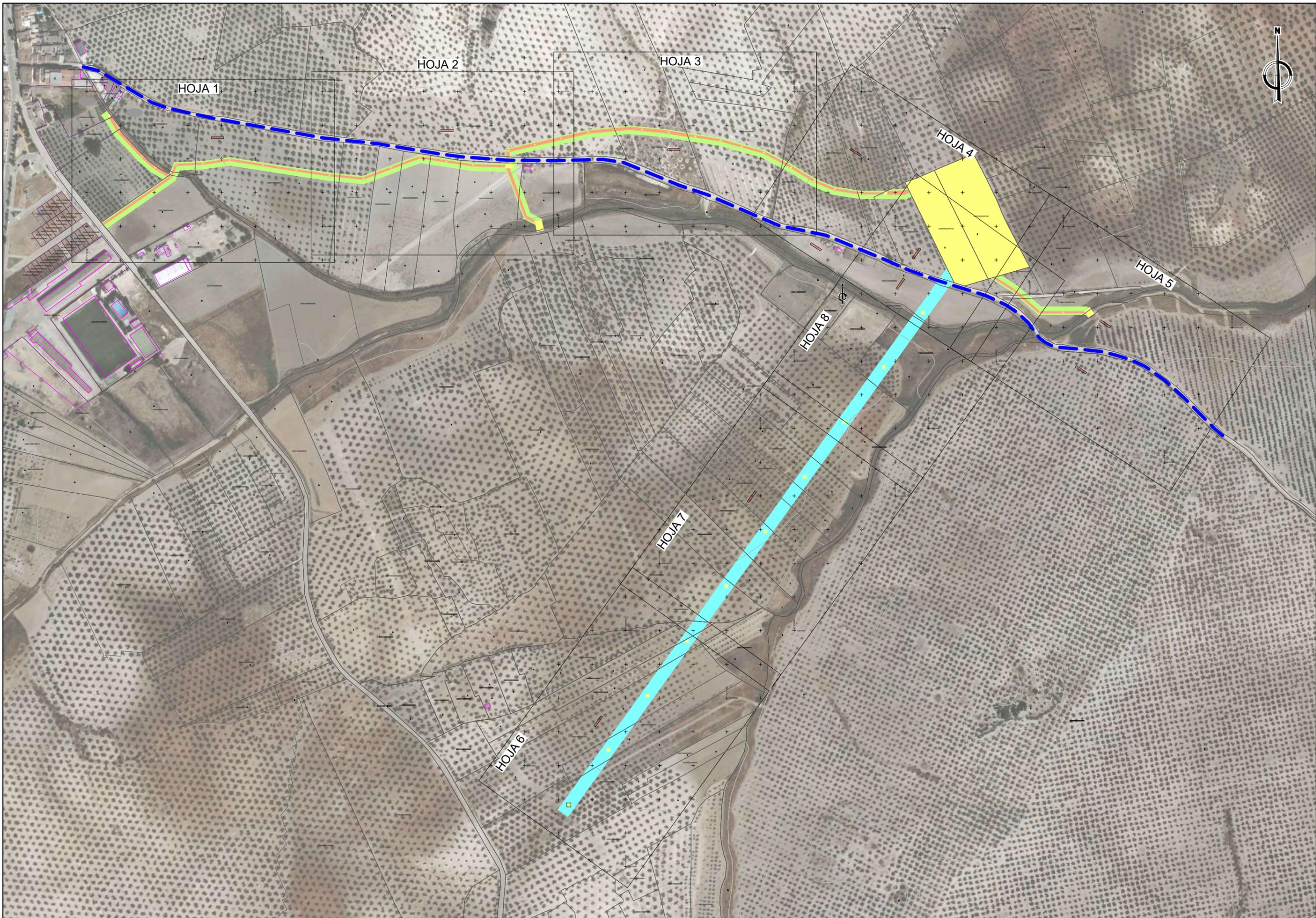
Se adjunta a continuación una tabla resumen con las superficies afectadas a cada una de las parcelas. Se incluyen también en la misma las parcelas públicas afectadas.

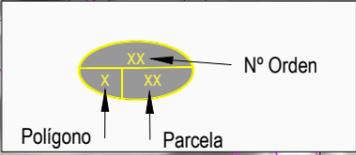
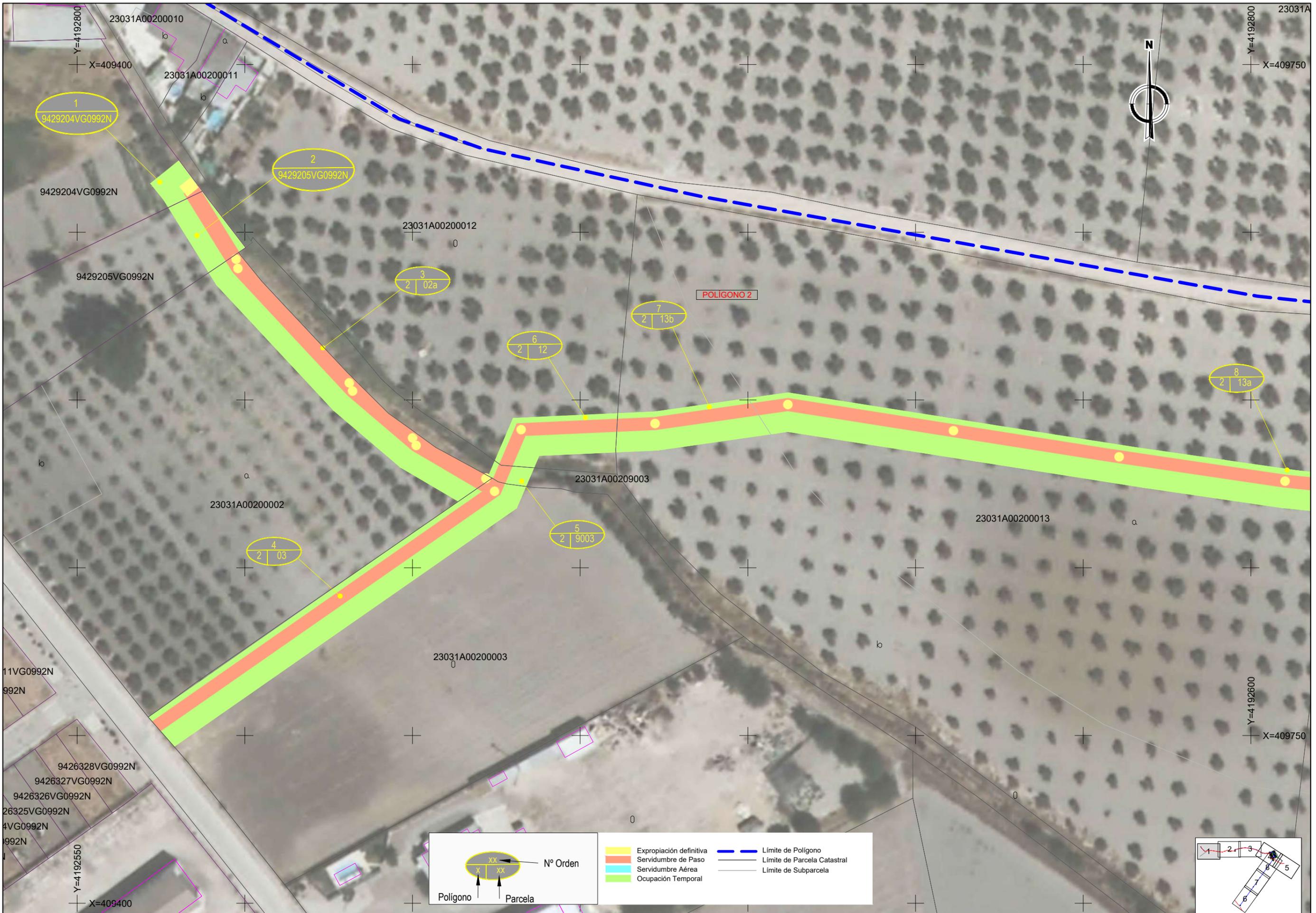
Nº DE ORDEN PROYECTO	DATOS CATASTRALES								TIPOS DE AFECCIONES [m2]				
	MUNICIPIO	REFERENCIA CATASTRAL	POLIGONO	PARCELA	SUBPARCELA	SUPERFICIE CATASTRAL DE PARCELA	INTENSIDAD PRODUCTIVA	NATURALEZA DEL BIEN	ED	OS ACUEDUCTO	OS VUELO	OT	OLIVOS AFECTADOS (ud)
1	ESCAÑUELA		94292	4		5291		Urbanizable	18,00	4,95		92,93	2
2	ESCAÑUELA		94292	5		4844		Urbanizable	0,32	107,77		267,38	7
3	ESCAÑUELA		2	2	a	11114	2	Olivar seco	46,28	427,78		1038,65	24
4	ESCAÑUELA		2	3	0	10554	2	Labor o labradío seco	7,94	502,59		1457,64	
5	ESCAÑUELA		2	9003	0	3943	0	DPH (Improductivo)	0,70	20,78		62,99	
6	ESCAÑUELA		2	12	0	9371	3	Olivar seco	7,03	154,14		411,91	5
7	ESCAÑUELA		2	13	b	31484	2	Olivar seco	7,03	158,56		486,08	6
8	ESCAÑUELA		2	13	a	31484	1	Olivar seco	28,13	671,82		1968,24	16
9	ESCAÑUELA		2	14	a	10599	1	Olivar seco	7,03	210,16		615,75	7
10	ESCAÑUELA		2	15	a	7751	1	Labor o labradío seco	7,03	159,98		473,23	
11	ESCAÑUELA		2	16	a	8752	1	Labor o labradío seco	7,03	171,13		506,43	
12	ESCAÑUELA		2	17	a	9715	1	Labor o labradío seco	7,03	174,92		515,87	
13	ESCAÑUELA		2	18	a	10177	1	Labor o labradío seco	109,97	294,51		906,58	
14	ESCAÑUELA		2	18	b	10177	2	Labor o labradío seco	7,03	140,16		371,95	
15	ESCAÑUELA		2	19	a	8594	2	Labor o labradío seco	7,03	140,55		482,43	
16	ESCAÑUELA		2	19	b	8594	3	Labor o labradío seco	142,00	37,11		104,10	
17	ESCAÑUELA		2	9004	0	10356	0	DPH (Improductivo)	13,00		58,88	58,87	
18	ESCAÑUELA		2	9002	0	21361	0	Vía Pecuaría (Improductivo)	15,19	32,54	180,95	326,68	
19	ESCAÑUELA		3	81	a	104621	2	Olivar seco	46,97	636,62		1883,46	14
20	ESCAÑUELA		3	142	a	57938	1	Olivar regadío	23,58	411,17		1226,15	9
21	ESCAÑUELA		3	82	0	21605	2	Olivar seco	36,59	554,04		1647,20	17
22	ESCAÑUELA		3	103	a	20283	3	Olivar seco	9,15	175,70		516,84	8
23	ESCAÑUELA		3	103	b	20283	2	Olivar seco	18,30	285,72		873,94	16
24	ESCAÑUELA		3	102	0	16803	2	Olivar seco	9,15	131,95		342,01	7
25	ESCAÑUELA		3	104	0	7548	4	Olivar seco	19,97	235,53	182,12	783,90	6
26	ESCAÑUELA		3	105	0	8320	2	Olivar seco	8320,30				163
27	ESCAÑUELA		3	106	0	11526	2	Olivar seco	11526,41				259
28	ESCAÑUELA		3	107	0	2808	3	Olivar seco	7,03	179,14		536,91	7
29	ESCAÑUELA		3	9004	0	1104	0	Camino (Improductivo)		31,23		89,70	
30	ESCAÑUELA		3	108	0	5574	3	Labor o labradío seco	47,18	379,52		1086,00	
31	ESCAÑUELA		3	9005	0	18659	0	DPH (Improductivo)	85,72	0,64		5,37	
32	ESCAÑUELA		2	73	a	27219	2	Olivar seco	36,00		1378,52	1378,52	26
33	ESCAÑUELA		2	73	b	27219	4	Olivar seco			98,04	98,04	3
34	ESCAÑUELA		2	72	0	7642	2	Labor o labradío seco	36,00		1157,08	1157,08	16
35	ESCAÑUELA		2	70	b	25846	2	Olivar seco	36,00		2262,58	2262,58	26
36	ESCAÑUELA		2	68	b	8463	2	Olivar seco	31,77		724,82	724,82	10
37	ESCAÑUELA		2	67	b	9253	2	Labor o labradío seco	4,23		536,24	536,24	9
38	ESCAÑUELA		2	48	b	40916	3	Olivar seco	36,00		1275,25	1275,23	13
39	ESCAÑUELA		2	47	b	15492	2	Olivar seco			1275,25	1275,25	8
40	ESCAÑUELA		2	47	a	15492	3	Olivar seco			55,62	55,62	1
41	ESCAÑUELA		2	46	a	15253	2	Olivar seco	36,00		695,09	695,09	9
42	ESCAÑUELA		2	46	b	15253	3	Olivar seco			197,21	197,21	3
43	ESCAÑUELA		2	45	a	13102	2	Olivar seco			821,82	821,82	13
44	ESCAÑUELA		2	44	a	8454	2	Olivar seco			535,19	535,81	10
45	ESCAÑUELA		2	43	a	13320	2	Olivar seco	36,00		796,96	796,96	12
46	ESCAÑUELA		2	41	b	42332	3	Olivar seco	36,00		2483,91	2483,91	27
47	ESCAÑUELA		2	41	c	42332	4	Olivar seco			42,59	42,59	2
48	ESCAÑUELA		2	40	a	16254	3	Olivar seco	36,00		1455,87	1455,87	16
49	ESCAÑUELA		2	40	b	16254	4	Olivar seco			606,77	606,77	
50	ESCAÑUELA		2	36	0	17314	3	Labor o labradío seco	36,00		1003,00	1003,00	

## 2. PLANOS

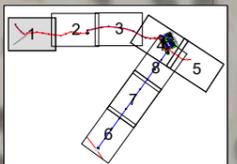
### 2.1 PLANOS DE DETALLE DE EXPROPIACIONES

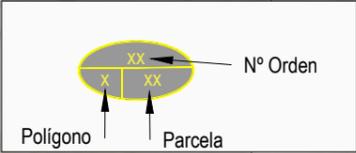
A continuación, se adjuntan los planos de detalle de las expropiaciones, referenciado sobre el parcelario del Catastro y sobre ortofoto.



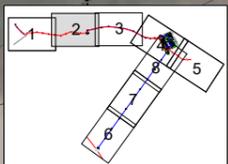


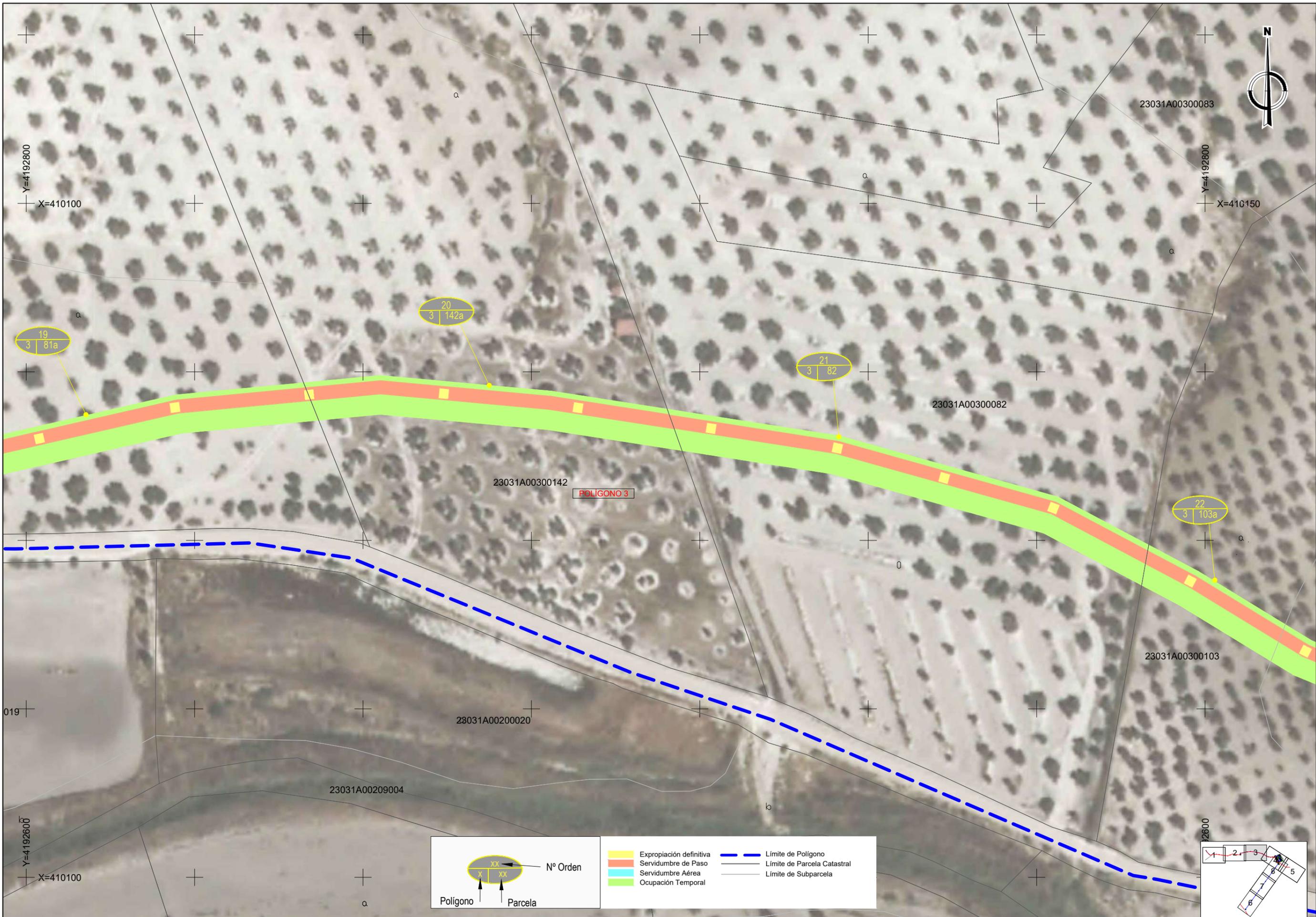
- Expropiación definitiva
- Servidumbre de Paso
- Servidumbre Aérea
- Ocupación Temporal
- Límite de Polígono
- Límite de Parcela Catastral
- Límite de Subparcela





- Expropiación definitiva
- Servidumbre de Paso
- Servidumbre Aérea
- Ocupación Temporal
- Límite de Polígono
- Límite de Parcela Catastral
- Límite de Subparcela





Y=41192800  
X=410100

Y=41192800  
X=410150

019

Y=41192600  
X=410100

12600

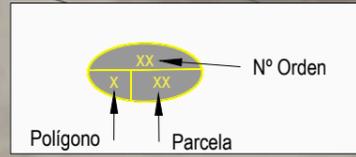
20  
3 142a

19  
3 81a

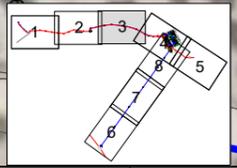
21  
3 82

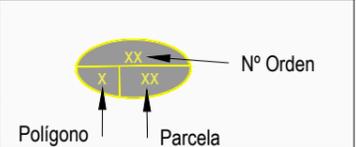
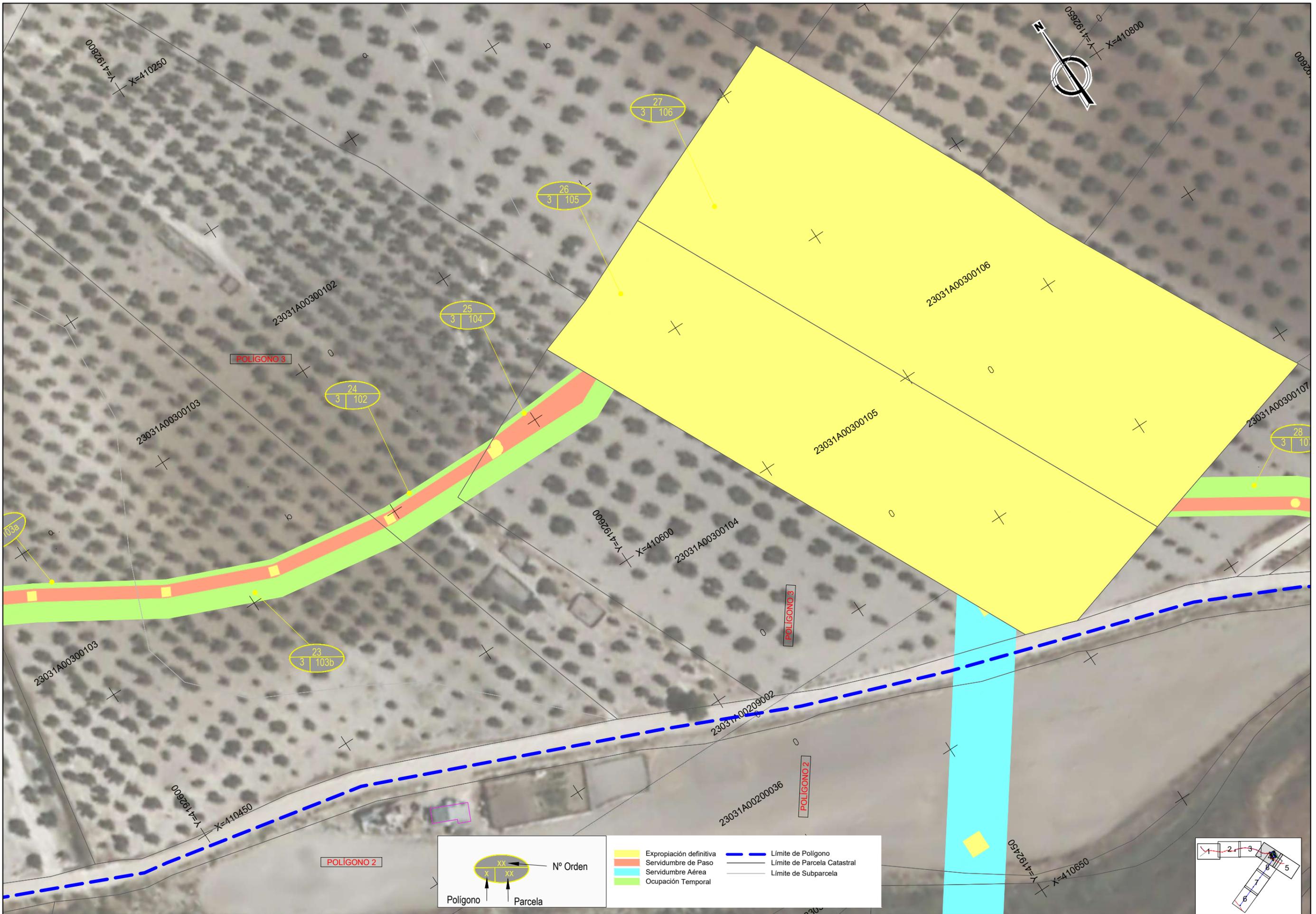
22  
3 103a

POLIGONO 3

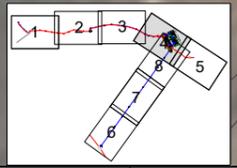


- Expropiación definitiva
- Servidumbre de Paso
- Servidumbre Aérea
- Ocupación Temporal
- Límite de Polígono
- Límite de Parcela Catastral
- Límite de Subparcela

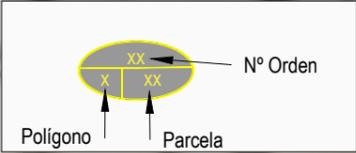
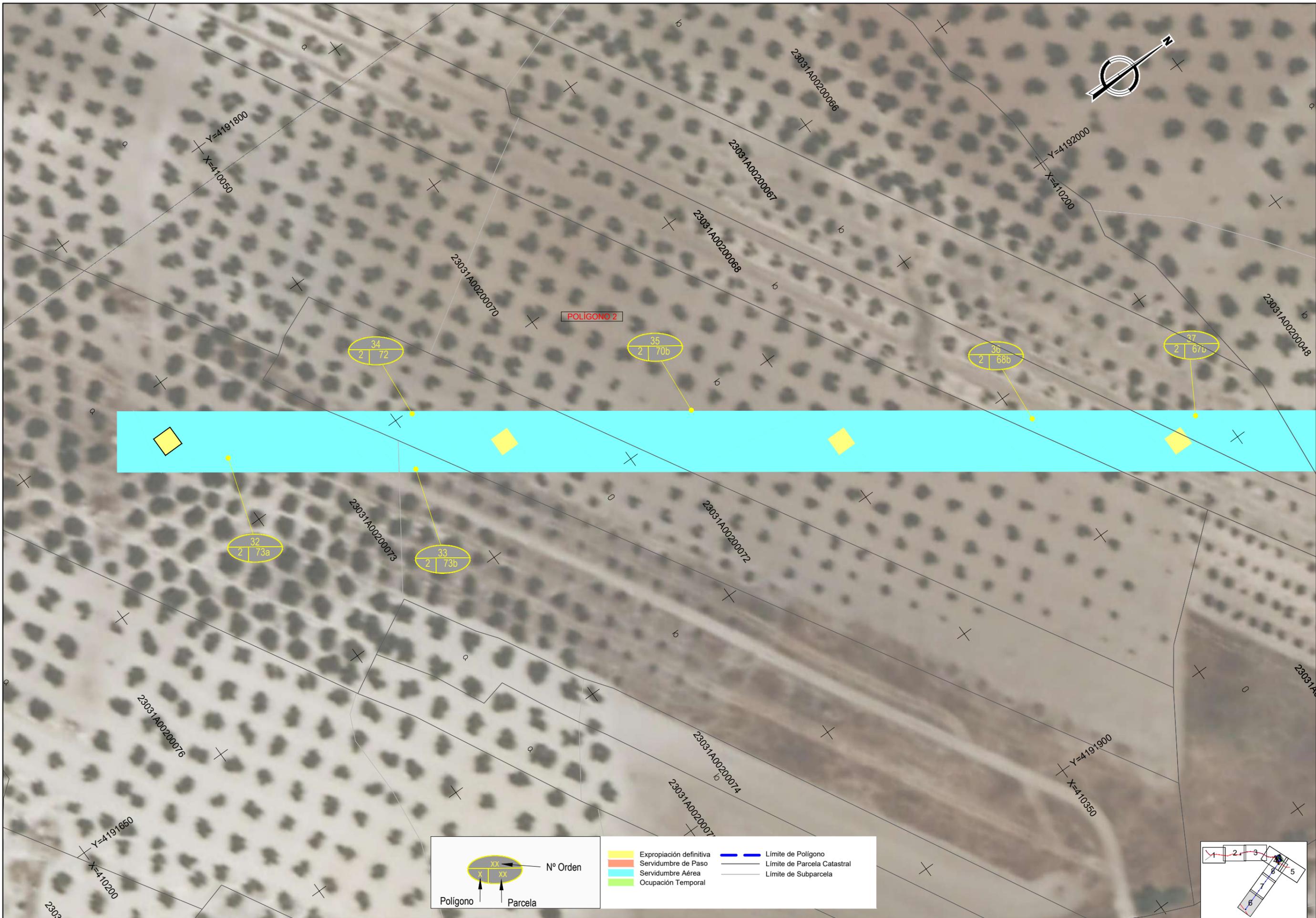




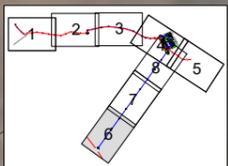
- Expropiación definitiva
- Servidumbre de Paso
- Servidumbre Aérea
- Ocupación Temporal
- Límite de Polígono
- Límite de Parcela Catastral
- Límite de Subparcela

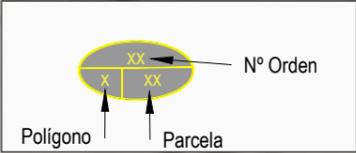
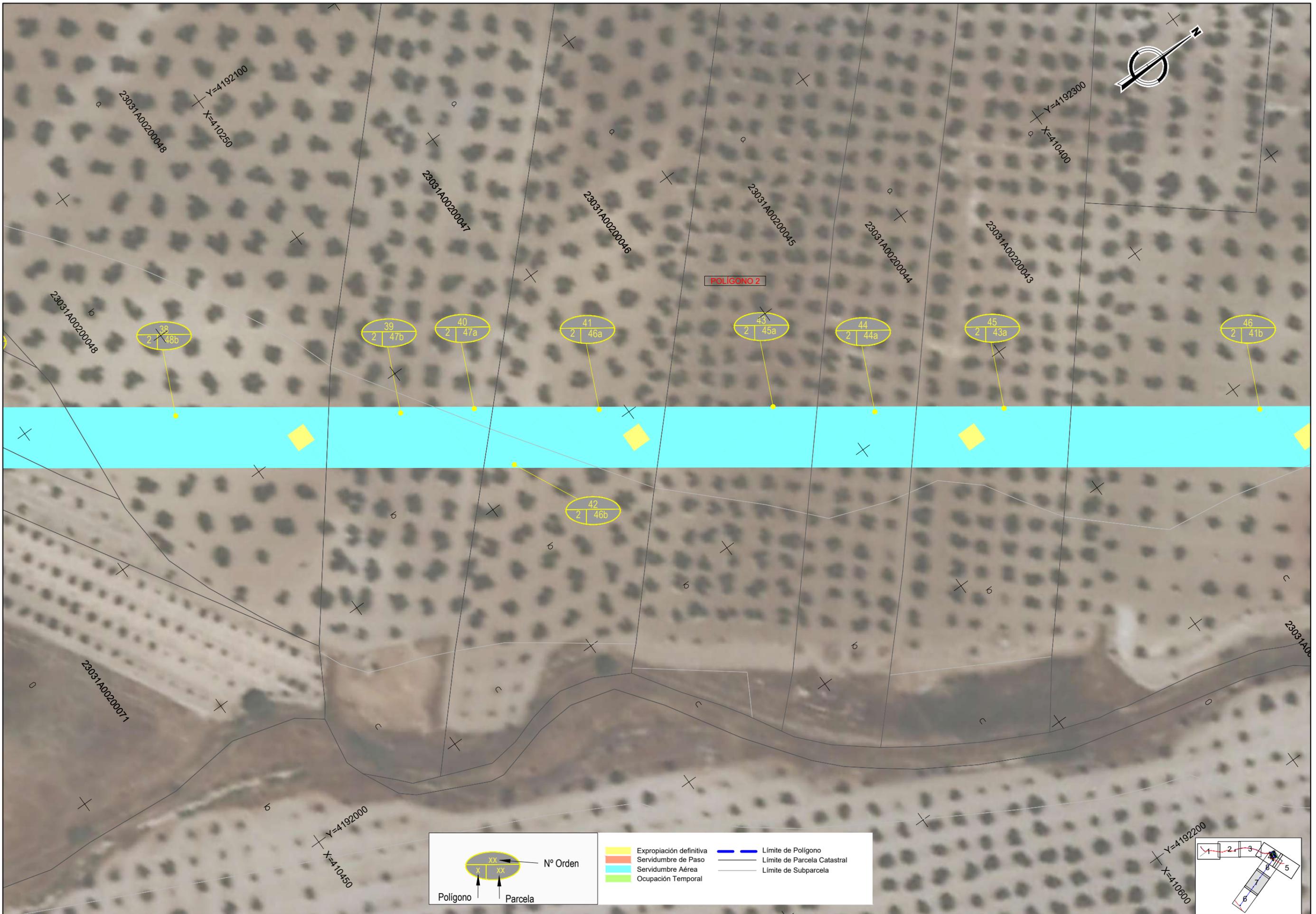




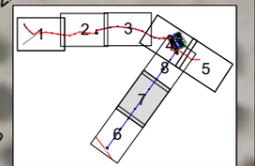


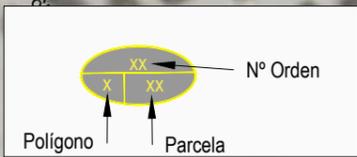
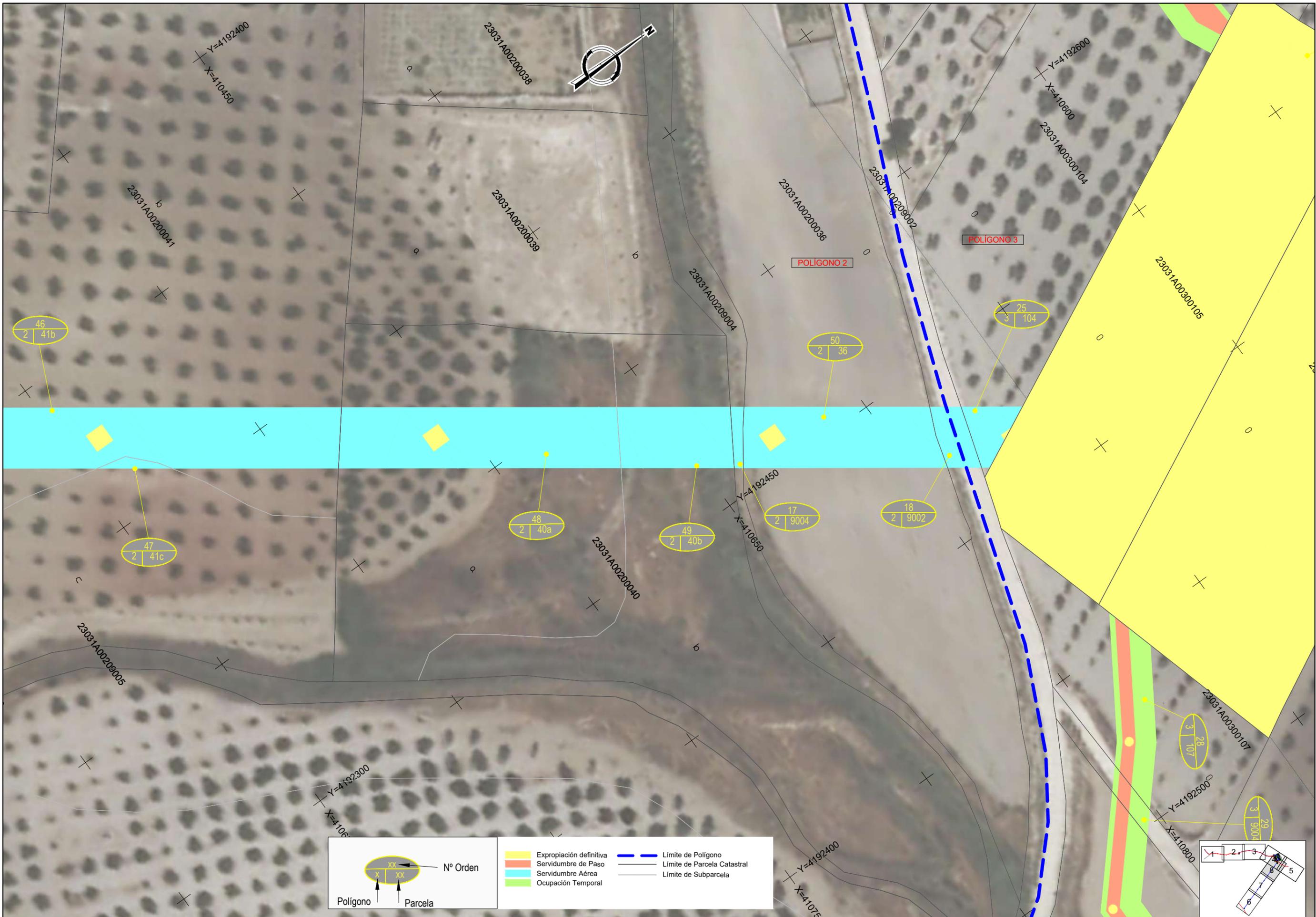
- Expropiación definitiva
- Servidumbre de Paso
- Servidumbre Aérea
- Ocupación Temporal
- Límite de Polígono
- Límite de Parcela Catastral
- Límite de Subparcela





- Expropiación definitiva
- Servidumbre de Paso
- Servidumbre Aérea
- Ocupación Temporal
- Límite de Polígono
- Límite de Parcela Catastral
- Límite de Subparcela





	Expropiación definitiva		Límite de Polígono
	Servidumbre de Paso		Límite de Parcela Catastral
	Servidumbre Aérea		Límite de Subparcela
	Ocupación Temporal		

### 3. PRESUPUESTO DE EXPROPIACIONES

#### 3.1 CRITERIOS DE VALORACIÓN

La valoración económica de las expropiaciones en **fincas rústicas** de este proyecto se ha llevado a cabo teniendo en cuenta la tipología del terreno y la productividad del cultivo.

Para la valoración de las fincas incluidas en este documento se ha seguido el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en sus artículos 34, 35, 36 y 37, junto con el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo y la Ley del 16 de diciembre de 1954 de expropiación forzosa.

Según el Real Decreto Legislativo 7/2015:

- **Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones**

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:
  - a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados
  - b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
  - c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas. d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.
2. Las valoraciones se entienden referidas:
  - a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.
  - b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.
  - c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.

d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

- **Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles**

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.
2. El suelo se tasarán en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta ley.
3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes. En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.
4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación. Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

- **Artículo 36. Valoración en el suelo rural**

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:
  - a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración. La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada. El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.
  - b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.
  - c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.
2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

- **Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado**

3. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:
  - a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

- b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.
  - c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.
4. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:
    - a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.
    - b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.
  5. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

Las producciones de los distintos tipos de cultivo, los rendimientos obtenidos en la transformación de aceituna en aceite y los precios de los productos se han estimado según los datos facilitados por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

No se han valorado las ayudas o subvenciones, ya que debido al marco establecido por la aplicación en España del Reglamento (UE) nº1307/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, por el que se establecen normas aplicables a los pagos directos a los agricultores en virtud de los regímenes de ayuda incluidos en el marco de la Política Agrícola Común, las ayudas quedan vinculadas al titular del terreno, y por tanto no pueden generalizarse. Será el propio titular del terreno quien, en el proceso expropiatorio, debería demostrar que posee los derechos para recibir ayudas. En todo caso, el importe de estas ayudas no supone un incremento notable sobre el valor del terreno.

Acorde a la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa:

- **Artículo 23**

Cuando la expropiación implique sólo la necesidad de ocupación de una parte de finca rústica urbana, de tal modo que a consecuencia de aquélla resulte antieconómica para el propietario la conservación de la parte de finca no expropiada podrá éste solicitar de la Administración que dicha expropiación comprenda la totalidad de la finca, debiendo decidirse sobre ello

en el plazo de diez días. Dicha resolución es susceptible del recurso de alzada previsto en el artículo anterior, y no se dirá el recurso contencioso-administrativo, estándose a lo dispuesto en el artículo cuarenta y seis.

- **Artículo 46**

En el supuesto del artículo veintitrés, cuando la Administración rechace la expropiación total, se incluirá en el justiprecio la indemnización por los perjuicios que se produzcan a consecuencia de la expropiación parcial de la finca.

**La valoración de la servidumbre de vuelo o de acueducto se estima en el 50% de la expropiación definitiva, mientras que la ocupación temporal se estima en un 20%.**

La valoración del terreno de ocupación definitiva se llevará a cabo acorde al justiprecio del terreno del suelo de cultivo valorado según la normativa citada. En el caso de la ocupación temporal o de servidumbre no se tendrá en cuenta este precio ya que estas labores podrían suponer la tala del árbol, pero no privan al propietario del uso de la superficie con lo que se valorará de forma independiente el suelo y el árbol.

En aquellas parcelas a las que se le expropiase árboles existentes, acorde al artículo 52 del reglamento en su subapartado 5, se le ha añadido una indemnización por los perjuicios derivados de la rapidez de la ocupación (IRO). Dicho importe se ha calculado, acorde a los criterios de la administración, correspondiente a los ingresos que genera la parcela, teniendo en cuenta los siguientes factores:

- Rendimiento por hectárea de la cosecha (kg aceituna / Ha)
- Rendimiento de la transformación (kg aceite / kg aceituna)
- Precio del aceite (€/ kg aceite)

Por último y de acuerdo con el artículo 47 del Reglamento de “Expropiación forzosa” se ha incluido una partida denominada “premio de afección” consistente en el abono de un 5% adicional.

### 3.2 VALORACIÓN DE SUELO RURAL

De acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015 y la Ley 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa el procedimiento llevado a cabo sigue la siguiente estructura:

- Producción anual (Ingresos): Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea se obtiene del producto de:
  - Precio del aceite de oliva: Según datos facilitados por la Consejería de Agricultura

- Producción media: Según datos facilitados por la Consejería de Agricultura
- Rendimiento neto: Según datos facilitados por la Consejería de Agricultura

- Gastos: Se refiere al gasto medio por hectárea, incluido el beneficio industrial, y se expresa como un porcentaje de los ingresos.

- Renta de la tierra:

$$\text{Renta anual} = \text{Ingresos} - \text{Gastos}$$

- Tasa de capitalización: De acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, los tipos de capitalización a aplicar serán los siguientes:

- $r_2: r_1 * f$

donde:  $r_2$ : tipo de capitalización

$r_1$ : Tipo de interés del Banco de España

El valor de  $r_1$  se considera el valor medio 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 de esta valoración (2020):

Año 2017: 2,68 %  
Año 2018: 2,62 %  
Año 2019: 1,31 %

El tipo de capitalización promedio anual (últimos tres años) es de **2,21%**.

- Factor de corrección según tipo de cultivo (f)

Factor corrector establecido en el Anexo I del RD 1492/2011 por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Para el presente caso se utilizará únicamente la tasa de capitalización media  $r_1$ .

- Valor de capitalización:

Al tratarse de una renta constante a lo largo de su vida útil ilimitada, el valor de la capitalización será el resultado de dividir la renta constante, R, calculada en el apartado anterior, entre el tipo de capitalización:

$$V = \text{Renta de la tierra} / r_2$$

La valoración final del suelo deberá tener en cuenta la localización espacial y aplicar un factor global de corrección a la capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V * F_l$$

donde: V: Valor capitalizado

Vf: Valor capitalizado final

F<sub>l</sub>: Factor de localización u<sub>1</sub> \* u<sub>2</sub> \* u<sub>3</sub>

u<sub>1</sub>: Factor de corrección por accesibilidad a núcleos de población

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

donde: P<sub>1</sub>: N° de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P<sub>2</sub>: N° 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.

u<sub>2</sub>: Factor de corrección por accesibilidad a centros de actividad económica

$$\text{Si } u_2 = 1,6 - 0,01 * d < 1 \quad \rightarrow \quad u_2 = 1$$

$$\text{Si no, } u_2 = 1,6 - 0,01 * d$$

donde: d = 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

u<sub>3</sub>: Factor de corrección por ubicación de entornos de singular valor ambiental

$$u_3 = 1,1 - 0,1 * (p+t)$$

$$u_3 = 1,1$$

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

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

Se presenta a continuación tabla con los cálculos realizadas para la obtención del factor de localización:



Localidad hasta 40 km o menos de 50 min de trayecto	Nº habitantes	Distancia (km)	Tiempo de trayecto "t" (min)	Observaciones	P1 (Población que vive a <4km)	P2 (Población que vive entre 4 y 40 km o a t<50min)	Distancia "d" a grandes centros relacionados con la actividad (km)	Factor ambiental, paisajístico cultural "p" (0-2)	Factor usos y actividades "t" (0-7)	u1	u2	u3	Factor de Localización
Escañuela	952	0,5	1	P1	952	350312	37	0,25	0,6	1,118	1,23	1,185	1,63
Arjona	5595	8,9	11	P2									
Villardompardo	966	6,3	11	P2									
Lahiguera	1742	18,1	23	P2									
Arjonilla	3610	16	20	P2									
Andújar	37113	23,6	26	P2									
Lopera	3673	25	27	P2									
Porcuna	6283	15,8	24	P2									
Higuera de Calatrava	616	21,8	21	P2									
Santiago de Calatrava	697	27	26	P2									
Torredonjimeno	13731	18,2	16	P2									
Martos	24207	26,3	23	P2									
Torre del Campo	14335	26,6	22	P2									
Jamilena	3327	24,8	20	P2									
Fuerte del Rey	1387	18,2	30	P2									
Villanueva de la Reina	3146	27,2	32	P2									
Cazalilla	829	30,8	36	P2									
Espelúy	643	33	39	P2									
Mengíbar	9927	59,7	42	P2									
Marmolejo	6877	34,9	33	P2									
Villa del Río	7200	34,2	40	P2									
Cañete de las Torres	2969	37,5	31	P2									
Valenzuela	1157	32,6	35	P2									
Fuensanta de Martos	3086	41,7	39	P2									
Los Villares	5980	38,8	42	P2									
Jaén	113457	36,7	32	P2									
Villargordo	3844	57,3	43	P2									
Jabalquinto	2070	71,3	50	P2									
Bailén	17820	46,9	50	P2									
Montoro	9436	44,3	47	P2									
Pedro Abad	2834	50,9	45	P2									
El Carpio	4457	57,8	45	P2									
Bujalance	7537	44,7	34	P2									
La Guardia de Jaén	4965	51,5	38	P2									
Pegalajar	2916	59,6	44	P2									
Mancha Real	11322	57,2	42	P2									
Alcaudete	10558	47,6	40	P2									

### 3.3 VALORACIÓN DE ÁRBOLES EXPROPIADOS

En aquellos casos donde se estudie el valor de ocupación temporal o la ocupación de servidumbre no se considera el valor completo del suelo como si se da en el caso de la ocupación definitiva si no que se valora el árbol y el terreno de forma independientes. En este supuesto se tendrá en cuenta la valoración de superficie tomando el suelo de forma independiente a precio de suelo de labor, de secano o regadío según la naturaleza del cultivo de la parcela, y se sumarán forma independiente valor del suelo y árboles.

El precio de la unidad de árbol se estima acorde a la diferencia del valor del suelo de cultivo y el valor del suelo de labor, teniendo en cuenta su intensidad productiva, y nº medio de árboles por hectárea.

### 3.4 VALORACIÓN DE 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 nos encontramos ante 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:

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

Siendo:

- VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

- Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
- VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

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

$$VRS = Vv/K - Vc$$

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.
- Vv: 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.
- Vc: es el valor de repercusión de la construcción en €/m<sup>2</sup> construido, entendiéndose 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.

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

- 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.

### 3.5 PRESUPUESTO GENERAL DE EXPROPIACIONES

A partir de los precios estimados y las superficies medidas, que se muestran en la tabla siguiente:

VALORACIÓN PARCIAL (€)					IMPORTE (€)	PREMIO DE AFECCIÓN (€)
ED	OS	OT	OLIVOS	IRO		
21.857,85	19.888,12	12.543,28	166.507	3.562,81	224.359,06	2.087,31

Asciende el presupuesto general de expropiaciones a la cantidad de **DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS con SEIS CÉNTIMOS (224.359,06 €)**.

### 3.6 DEPÓSITO PREVIO

El depósito previo se calcula sobre la base del valor catastral, dividiendo el valor catastral de la finca entre la superficie de la parcela obteniéndose, de esta forma, el valor catastral por metro cuadrado. A este precio unitario se le aplican los coeficientes que correspondan en función del tipo de ocupación: 100% para la definitiva, 50% para la servidumbre y 20% para la ocupación temporal.

El importe resultante se entiende como anticipo del valor de la expropiación y, por tanto, no se suma al presupuesto general de expropiaciones.

En base a estas premisas el importe de los depósitos previos asciende a la cantidad de **SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS con CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS (7.483,57 €)**.