

PROYECTO DE EXPROPIACION PARA LA OBTENCIÓN DE SUELO EN PARC SAGUNT II PROCEDIMIENTO DE TASACIÓN CONJUNTA



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

INDICE

1. MEMORIA	4
1.1. OBJETO	4
1.2. ANTECEDENTES	4
1.3. LEGITIMACIÓN Y POTESTAD EXPROPIATORIA	7
1.4. MARCO NORMATIVO	9
1.5. EXPROPIACIÓN	9
1.6. IDENTIFICACIÓN	10
1.6.1. Localidad y Entorno	10
1.6.2. Ubicación del sector	11
1.6.3. Descripción	12
1.7. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS	13
1.7.1. Metodología	13
1.7.2. Cálculo de Precios unitarios	16
1.7.2.1 VALOR DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL	16
CÁLCULO DE VALORES	19
A) CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO CORREGIDO EN FUNCIÓN DE SU LOCALIZACIÓN:	19
B) CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO POR EL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE LA RENTA POTENCIAL:	22
C) VALORES DE REFERENCIA EN EL MERCADO INMOBILIARIO DE LA ZONA:	29
1.7.2.2 OTROS ELEMENTOS AFECTADOS EN LAS FINCAS	30
VALORACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O CONSTRUCCIONES	30
VIVIENDAS RURALES	32
ANEXOS EDIFICACIONES RURALES	34
NAVES	34
CASETA	38
ALJIBE / Balsa	38
PISCINA	39
POZO ARTESANO	39
CERRAMIENTO MALLA GALVANIZADA S/T 2,00 M ALTURA	40
CERRAMIENTO MALLA GALVANIZADA S/T 1,50 M ALTURA	41
CERRAMIENTO MALLA ELECTROSOLDADA DE 2,00 M DE ALTURA	42

MURETE DE BLOQUES DE HORMIGÓN PREFABRICADO Y ENFOSCADO DE 0,50 M DE ALTURA.	43
ACEQUIA DE HORMIGÓN DE 50 CM DE ANCHO	44
SOLERA DE HORMIGÓN DE 30 CM ESPESOR	46
PORCHE CON ESTRUCTURA METÁLICA Y TEJADO CHAPA	47
1.7.3. Criterios de Valoración de Derechos de Arrendamiento	48
2. BIENES Y DERECHOS AFECTADOS	50
2.1. DETERMINACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS	50
2.2. RELACIÓN CONCRETA E INDIVIDUALIZADA DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS	50
3. PLANOS.....	50
4. PRESUPUESTO GLOBAL DE LAS EXPROPIACIONES	51

APÉNDICES

APÉNDICE 1. RELACIÓN CONCRETA E INDIVIDUALIZADA DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

APÉNDICE 2. FICHAS INDIVIDUALIZADAS DESCRIPTIVAS DE CADA FINCA

APÉNDICE 3. HOJAS DE APRECIO INDIVIDUALIZADAS DE CADA FINCA

APÉNDICE 4. CERTIFICADOS CATASTRALES

APÉNDICE 5. PLANIMETRÍA

APÉNDICE 6. VALORES DE REFERENCIA EN EL MERCADO INMOBILIARIO DE LA ZONA

APÉNDICE 7. CERTIFICADOS REGISTRALES

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

1. MEMORIA

1.1. OBJETO

La finalidad de la presente Memoria es doble:

- Cumplir con los requisitos necesarios que ineludiblemente debe reunir todo proyecto de expropiación por Tasación Conjunta para cumplimentar el trámite de aprobación, de conformidad con la legislación vigente.
- Servir de base para la tramitación del expediente de expropiación de los bienes y derechos afectados.

Por consiguiente, se ha de definir, con toda la precisión posible, los terrenos que son estrictamente necesarios para la correcta ejecución del proyecto, así como, establecer los criterios razonados de valoración, conforme a la legislación aplicable, y establecer de forma individualizada, el justiprecio de todos los bienes y derechos,

1.2. ANTECEDENTES

PLAN ESPECIAL DE DELIMITACIÓN DE TERRENOS PARA LA CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO. SAGUNTO II.

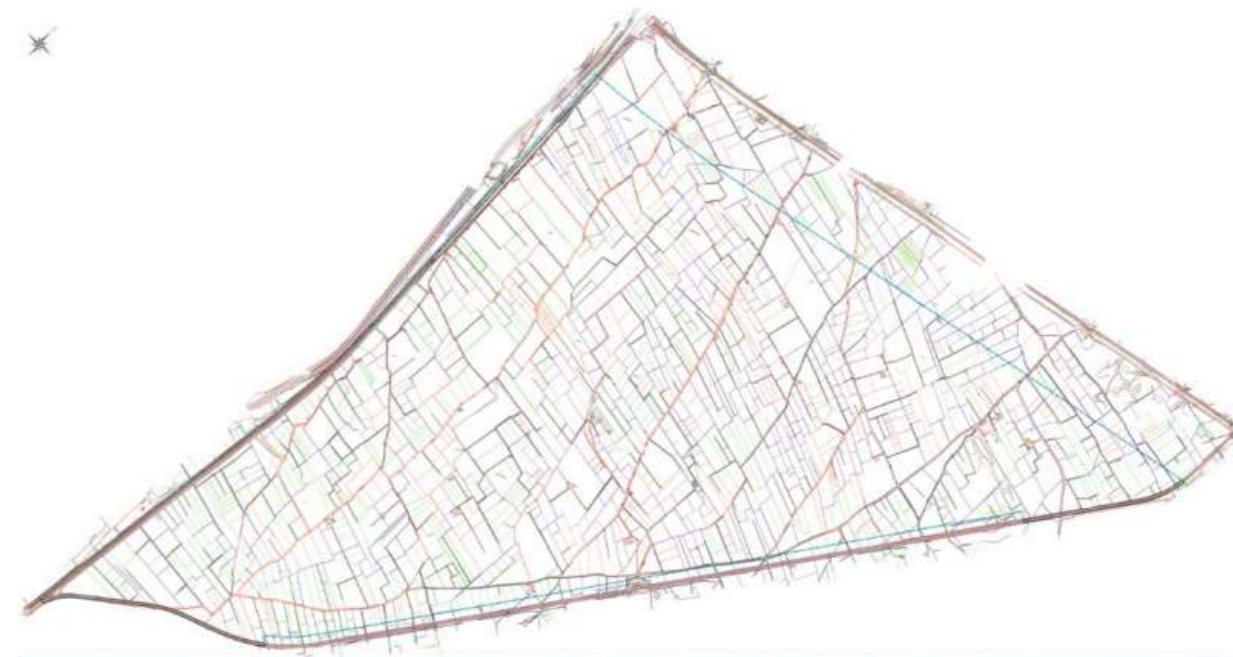
En fecha 5 de junio de 2002, mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, se aprueba definitivamente el Plan Especial de delimitación de terrenos para la constitución del Patrimonio Público de Suelo, Sagunto II.

El objeto de dicho Plan Especial fue la delimitación de un área de suelo para la constitución de Patrimonio Público de Suelo, de acuerdo con las determinaciones previstas por la entonces vigente Ley 6/1994, de la Generalitat Valenciana (LRAU) y por el entonces vigente Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPLAN) Decreto 201/1988, de 15 de diciembre (ahora artículo 106 del Real Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje).

Su finalidad es la de disponer de suelos adecuados para actuaciones de iniciativa pública, a fin de regular el mercado de terrenos y facilitar la ejecución del planeamiento, dado que el Plan General

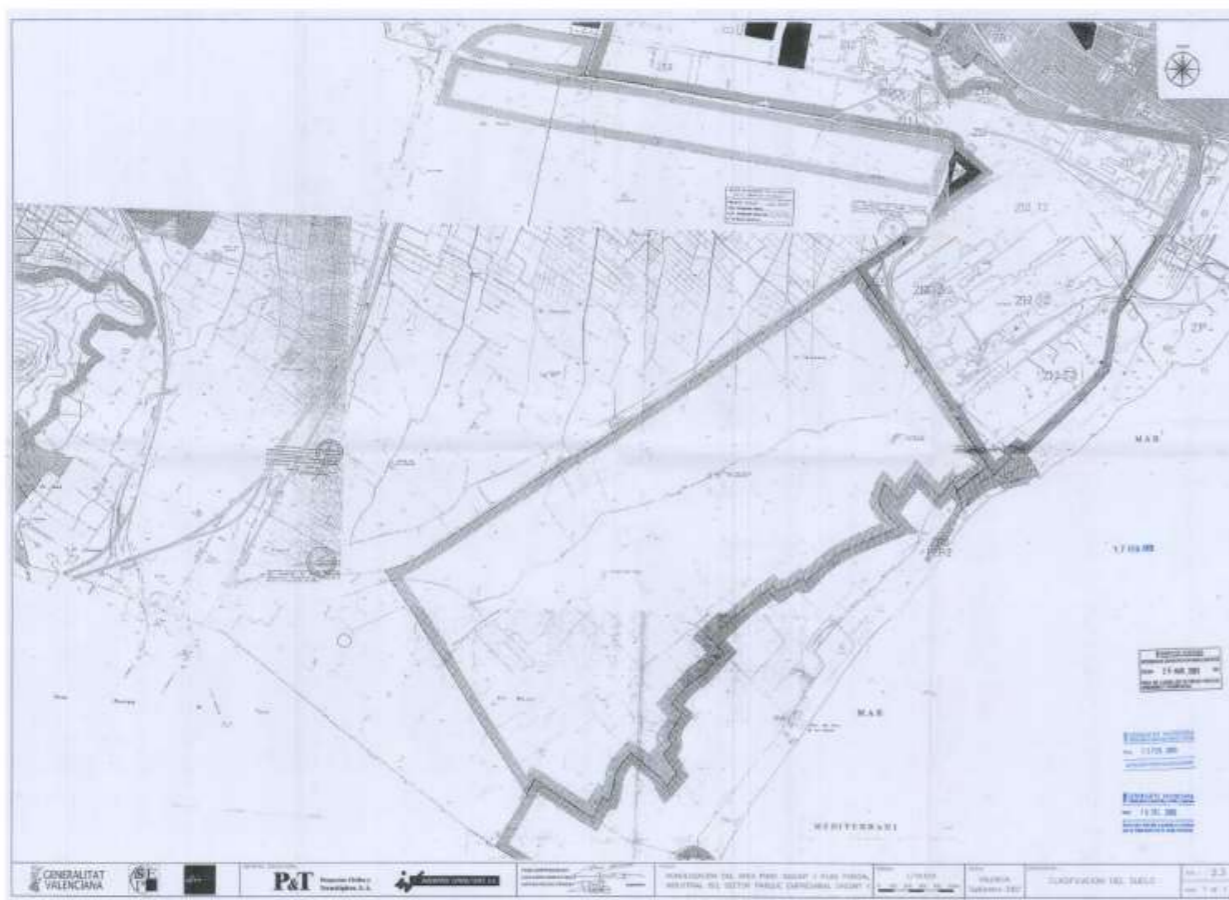
de Sagunto de 1992, resultaba ya inadecuado para satisfacer las necesidades actuales de suelo. En el momento de redacción del Plan Especial se detecta ya en el municipio de Sagunto la existencia de una problemática urbanística derivada de carencias de suelo industrial disponible con respecto a las demandas reales planteadas por los sectores productivos.

El modelo de intervención para dar solución a la problemática descrita anteriormente se busca en una actuación de las previstas en el CAPÍTULO VI, artículo 99 de la, en aquel momento vigente, Ley 6/1994, de la Generalitat Valenciana (LRAU), mediante la obtención de patrimonios públicos de suelo y sociedades urbanizadoras.



DELIMITACIÓN PLAN ESPECIAL TERRENOS PATRIMONIO PUBLICO SUELO 2002

Para este fin se delimitó una bolsa de suelo NO URBANIZABLE ORDINARIO de 6.598.860 metros cuadrados.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO AÑO 2002 SEGÚN PGOU

DOCUMENTO DE HOMOLOGACIÓN DEL PLAN GENERAL DEL ÁREA PARC SAGUNT Y PLAN PARCIAL PARC EMPRESARIAL SAGUNT I.

Aprobado definitivamente el 26 de marzo de 2003 por el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Generalitat Valenciana, esta Homologación surgió como consecuencia de la iniciativa de la Administración para desarrollar la actuación industrial Parc Sagunt, como una iniciativa de gestión pública a llevar a cabo mediante etapas sucesivas, con la finalidad de disponer de reservas de suelo urbanizado de uso industrial capaces de responder a la demanda previsible y al desarrollo del importante núcleo de actividades económicas de Sagunto. Lo que exigió la adaptación de la regulación establecida en el Plan General al nuevo marco legal de planeamiento y de gestión urbanística de la LRAU.

En dicha Homologación se establece una primera etapa de actuación inmediata de unos 3.033.646 metros cuadrados, denominada PARC SAGUNT I (actualmente ya desarrollada) y una segunda etapa de unos 6.602.340 metros cuadrados, denominada PARC SAGUNT II, pendiente de desarrollar.

Para la segunda etapa PARC SAGUNT II, el Documento de Homologación fija las siguientes determinaciones de carácter estructural:

- I. El uso global será industrial.
- II. La forma de gestión será directa, por expropiación.
- III. La superficie de los sectores será preferentemente mayor de 2 Km².
- IV. El coeficiente de edificabilidad máxima será de 0,638 m²t/m²s.

Se ha de destacar que la totalidad de los terrenos que están incluidos en dicha segunda etapa de desarrollo coincide con el ámbito de los terrenos delimitados ya en su momento por el "Plan Especial de Delimitación de Terrenos para la Constitución de Patrimonio Público de Suelo. Parc Sagunt II" del año 2002, y coincide también sensiblemente con el ámbito de desarrollo del nuevo "Plan Especial del Área Logística de SAGUNT" actualmente en tramitación.

PLAN ESPECIAL DEL ÁREA LOGÍSTICA DE SAGUNT

Tal y como se determinaba en el "Documento de Homologación del Plan General del Área Parc Sagunt y Plan Parcial Parc Empresarial Sagunt I" para la segunda etapa de desarrollo se deriva la ejecución a la redacción de Planes Especiales de Ordenación de Usos, los cuales deberán llevar necesariamente los preceptivos estudios ambientales y de paisaje.

En cumplimiento de dicha determinación, se encuentra redactado y presentado el Documento Inicial Estratégico y Borrador del Plan Especial del Área Logística de Sagunt, con fecha noviembre de 2018, el cual ya ha sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria, conforme a lo establecido en el artículo 46 de la Ley 5/2014, de 25 de julio (LOTUP) y a lo establecido en el artículo 6 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

La Comisión de Evaluación Ambiental de la Dirección General de Medi Natural i D'Avaluació Ambiental de la Generalitat Valenciana, en su sesión de 31 de octubre de 2019 decidió a la vista del

“Documento Inicial Estratégico y Borrador del Plan” aprobar el “Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico del Plan Especial del Área Logística de Sagunt”.

El objeto del “Plan Especial del Área Logística de Sagunt” es la definición de una ordenación que permita el establecimiento de una gran plataforma para albergar actividades logísticas de valor añadido a escala global, sirviendo a su vez como zona de actividades logísticas portuaria, ferroviaria y viaria, ofreciendo suelo productivo especializado en estos tráficos. Todo ello respondiendo a la importante demanda de suelo logístico industrial que se observa en estos últimos años en la zona, debido a la proximidad del puerto de Sagunto y los polígonos industriales de Sepes-Asland, Eucolsa, Camí La Mar 1, Camí La Mar 2, Ingruinsa, Polígono Industrial Siderúrgico, Polígono Químico y Parc Sagunt I.

En el “Documento Inicial Estratégico y Borrador del Plan” ya se define una amplia superficie para el establecimiento de un área ferroviaria intermodal, que junto con las zonas de reserva ferroviaria para la línea de alta velocidad y el nuevo acceso ferroviario al puerto de Sagunto harán que se alcance el objetivo ya mencionado de plataforma logística global.

A nivel de infraestructuras de red viaria se proyectan en el Plan Especial un total de 4 accesos que garantizarán la conexión de todo el sector con la red viaria exterior: A-23/V-23, V-21 y A-7/AP-7, y CV-309.

En cuanto a los parámetros urbanísticos de carácter estructural ya definidos en el Documento de Homologación el “Plan Especial del Área Logística de Sagunt” los mantiene en sus valores preestablecidos, a excepción de que modifica el uso global pasando de industrial a logístico, quedando el industrial como un uso compatible.

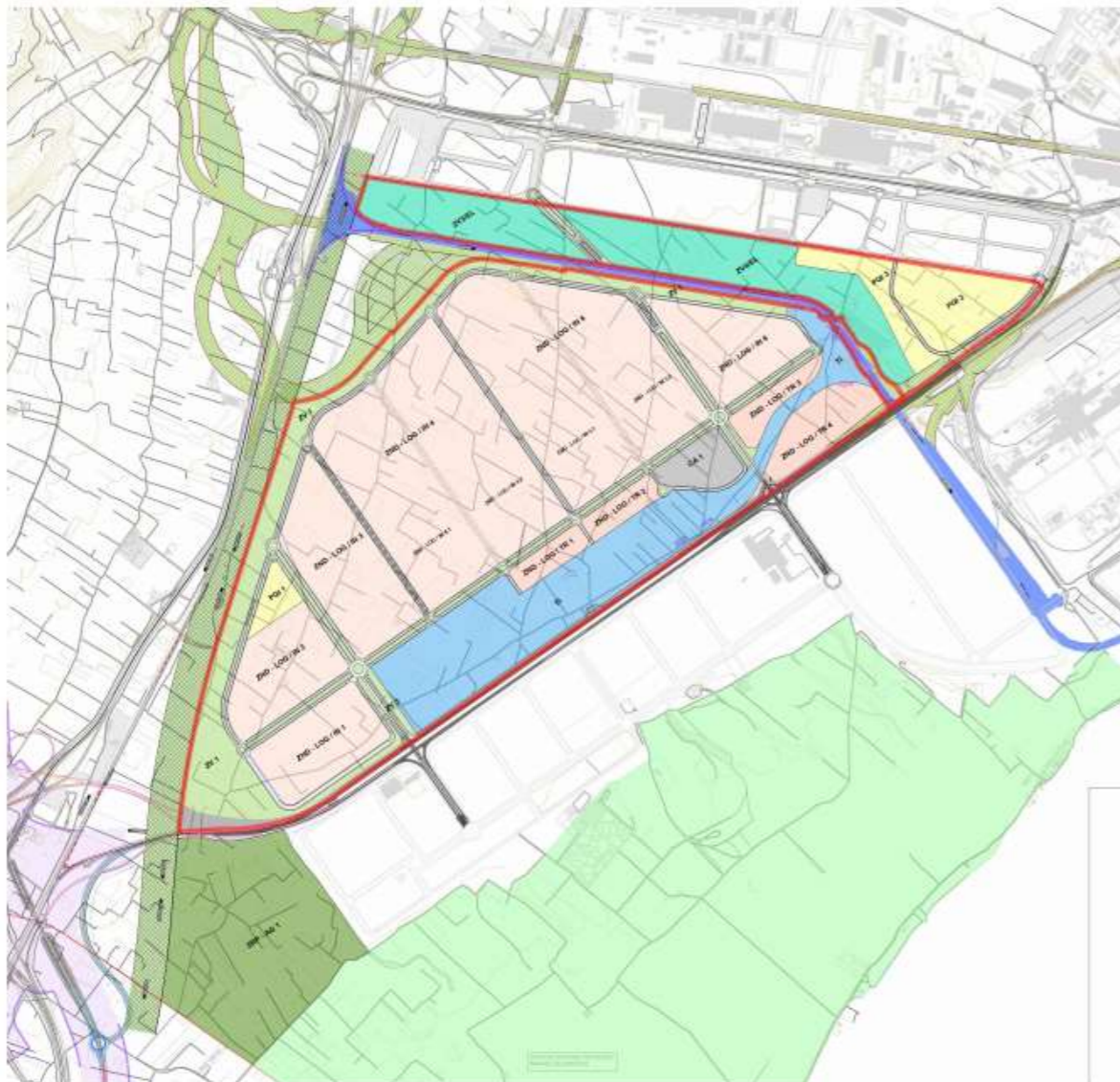
Más recientemente, en fecha 2 de marzo de 2021, la Consellería de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitata, ha iniciado el necesario proceso de participación pública y ciudadana establecido en el antiguo artículo 53 de la LOTUP (ahora artículo del 55 del nuevo Real Decreto) para la aprobación del Plan especial del área logística de Sagunto, sometiendo la versión preliminar del mismo redactado en febrero de 2021, a información pública mediante anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana de fecha 5 de marzo de 2021.

Las superficies establecidas en la versión preliminar del Plan Especial del área logística de Sagunto según usos son las siguientes:

USO

Logístico e Industrial	2.553.479,48 m ²
Logístico y Terciario	277.228,49 m ²
Aparcamiento	73.566,64 m ²
Infraestructura y Servicios	303.290,97 m ²
Ferrovial	658.367,54 m ²
Zona Verde y Espacio Libre	1.023.964,83 m ²
Reserva Viaria	67.485,15 m ²
Red Viaria	611.262,40 m ²

TOTAL SECTOR**5.568.645,50 m²*****Total Sector Redelimitado: 5.568.645,50 m²*****Zona Norte: 912.795,34 m²*****Zona Sur: 4.655.850,26 m²**



Alternativa seleccionada Área Logística de Sagunto Versión Preliminar

Como se puede ver hasta aquí, en la “*versión preliminar del Plan Especial del área logística de Sagunto*” se plantea la redelimitación del sector, dejando fuera de este primer desarrollo los terrenos que ocupan las reservas de las infraestructuras ferroviarias, dada la dificultad de prever el momento de su implantación. Se dejan fuera del sector también las reservas del AVE de Valencia a Castellón, la reserva de la conexión ferroviaria del acceso al puerto de Sagunto con la red a Zaragoza y Teruel, así como la zona ya expropiada para la realización del propio acceso ferroviario al puerto. Por lo

tanto, la delimitación del sector no se corresponde con la delimitación definida en el plan General de Sagunto de 1992, y el de la Homologación de 2002, y ha pasado de una superficie de 6.602.340 m² establecidos en la Borrador del Plan, a los 5.568.645 m² del sector redelimitado.



SUPERPOSICIÓN ÁMBITO DEL SECTOR ORIGINAL Y SECTOR REDELIMITADO

Con la redacción de estos documentos se avanza en la tramitación del Plan y, de manera coordinada, se puede avanzar también en la gestión urbanística del sector PARC SAGUNT II.

1.3. LEGITIMACIÓN Y POTESTAD EXPROPIATORIA

Todo el ámbito ya cuenta con la delimitación que se requiere por el art. 106 Real Decreto Legislativo 1/2021, para legitimar la expropiación del mismo. El art. 106 señala que “*Para facilitar la adquisición de patrimonio público de suelo, se pueden delimitar, en el plan general estructural o en un plan especial con esa finalidad, áreas para la adquisición mediante expropiación de terrenos e inmuebles*”.

La aprobación definitiva del Plan Especial de delimitación de terrenos para la constitución del Patrimonio Público de Suelo, Sagunto II, lleva consigo la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos incluidos en dicha delimitación.

La Resolución, de fecha 5 de junio de 2002, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes por la que se aprueba el Plan Especial de delimitación de terrenos, en su FUNDAMENTO DE DERECHO CUARTO, señala expresamente:

Quart. La utilitat pública i l'interès general de l'actuació es desprén del contingut d'esta i de la seua conveniència per al desenvolupament econòmic i social de la comarca i estan garantides per ser el promotor la Generalitat Valenciana. L'aprovació del present Pla Especial implica, per sí mateixa, la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació a l'efecte d'expropiació, d'acord amb l'article 181 del Decret 201/98, de 15 de desembre, de la Generalitat Valenciana, pel qual s'aprova el Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana.

Cuarto. La utilidad pública e interés general de la actuación se desprende del contenido de la misma y de su conveniencia para el desarrollo económico y social de la comarca y están garantizadas por ser el promotor la Generalitat Valenciana. La aprobación del presente Plan Especial implica, por sí misma, la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, de acuerdo al artículo 181 del Decreto 201/98, de 15 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

A estos efectos, el actual artículo 108 del Real Decreto Legislativo 1/2021 sobre la legitimación de expropiaciones, señala que "La aprobación de los planes y programas de actuación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y los derechos correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres. La expropiación puede alcanzar solo a derechos limitativos del dominio o facultades específicas de este cuando sea innecesario extenderla a su totalidad".

En el expediente, ESP AIS ECONÒMICS EMPRESARIALS (antes PARQUE EMPRESARIAL DE SAGUNTO, S.L.) ostenta la condición de beneficiaria de las expropiaciones que resulten necesarias para el proceso de desarrollo urbanístico de PARC SAGUNT II. Queda establecida dicha condición de beneficiaria en el art. 60 de la Ley 9/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana.

Señala el artículo 60 de la Ley 9/2001:

Habilitación de «Parque Empresarial de Sagunto, Sociedad Limitada» como beneficiaria de expropiaciones.

«Para el cumplimiento de sus fines, «Parque Empresarial de Sagunto, Sociedad Limitada», podrá llevar a cabo las actuaciones de adquisición de suelo que convengan, incluso mediante expropiación, a cuyo efecto podrá ostentar la condición de beneficiaria prevista en la legislación en materia de expropiaciones, tanto en aquellos casos en los que corresponda la

facultad expropiatoria a la Administración de la Generalitat Valenciana, como en aquellos otros en los que dicha facultad corresponda a otra Administración.»

Corresponde en este caso la potestad expropiatoria a la *Generalitat Valenciana*, siendo las competencias de la entidad beneficiaria "*Parque Empresarial de Sagunto, Sociedad Limitada*", las que figuran expresamente en el apartado 2 del artículo 5 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, de 26 de abril de 1957:

"2. En el curso del expediente tendrán atribuidas los beneficiarios las siguientes facultades y obligaciones:

- 1. Como parte en el expediente expropiatorio, impulsar el procedimiento e informar a su arbitrio sobre las incidencias y pronunciamientos del mismo.*
- 2. Formular la relación a que se refiere el artículo 17 de la Ley.*
- 3. Convenir libremente con el expropiado la adquisición amistosa a que se refiere el artículo 24 de la Ley.*
- 4. Actuar en la pieza separada de justiprecio, a los efectos de presentar la hoja de aprecio a que se refiere el artículo 30 de la Ley, y de aceptar o rechazar la valoración propuesta por los propietarios.*
- 5. Pagar o consignar, en su caso, la cantidad fijada como justo precio.*
- 6. Abonar las indemnizaciones de demora que legalmente procedan por retrasos que le sean imputables.*
- 7. Las obligaciones y derechos derivados de la reversión; y*
- 8. Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley y en este Reglamento".*

En resumen, se ha declarado la Utilidad Pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos incluidos en la delimitación del Plan, así como, la potestad expropiatoria recae sobre la Generalitat Valenciana, siendo la entidad empresarial PARQUE EMPRESARIAL DE SAGUNTO, S.L., la sociedad que ostenta legamente la condición de beneficiaria de las expropiaciones.

En otro orden de cosas, en fecha 14 de febrero de 2020 se adoptó una resolución del Conseller de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de la Generalitat Valenciana, a favor de la sociedad

pública ESPAIS ECONÒMICS EMPRESARIALS, para impulsar y promover, sin perjuicio de las competencias que al respecto recaigan en la Administración, el Programa de Actuación Integrada (PAI) por gestión directa del ámbito del Plan Especial de PARC SAGUNT II. En dicho ámbito, ESPAIS ECONÒMICS EMPRESARIALS actuará como agente urbanizador en el desarrollo urbanístico del Programa de Actuación Integrada para la totalidad del ámbito del Plan Especial en tramitación PARC SAGUNT II.

A este respecto, ESPAIS ECONÒMICS EMPRESARIALS toma la iniciativa y se lanzó a licitar el contrato de servicios para la "Redacción del Proyecto de Expropiación y la Tramitación del Expediente de Expropiación por Tasación Conjunta".

El Proyecto de Expropiación ha de tener el contenido que señala el art. 112 del Real Decreto Legislativo 1/2021, es decir:

- a) Determinación del ámbito expropiable, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que la identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, según certificación registral, acompañados de un plano de situación en el término municipal y de un plano parcelario.
- b) Fijación de precios razonada por grupos de inmuebles o categorías de terrenos, según sus condiciones de urbanización y demás elementos a considerar conforme a la legislación de valoraciones.
- c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, de acuerdo con la legislación vigente en materia de valoraciones.
- d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

Este Proyecto de Expropiación ha de ser tramitado por el procedimiento de Tasación Conjunta (art. 112 y concordantes LOTUP), lo que supone, en síntesis:

Una exposición al público del mismo por plazo de un mes para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

La notificación individual de las tasaciones a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y

de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones o una valoración contradictoria en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

1.4. MARCO NORMATIVO

Constituye el marco normativo de aplicación del proyecto y expediente de expropiación, entre otras, las siguientes normas:

1. El Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.
2. La Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de Diciembre de 1954.
3. El Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, de 26 de Abril de 1957.
4. 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.
5. El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
6. La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
7. Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
8. Normas especiales en función de los bienes y derechos a expropiar: Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas; Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el régimen de la minería; Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico; etc...

1.5. EXPROPIACIÓN

Se expropián en pleno dominio todas las superficies de necesaria ocupación incluidas dentro del sector definidas en el presente Proyecto de expropiación.

La fijación de la línea perimetral de la expropiación queda estrictamente definida en los planos parcelarios de expropiación que forman parte del proyecto.

La expropiación de los terrenos resultante de la aplicación de los criterios y parámetros expuestos, afecta a una superficie de **5.807.518 m²**, que corresponden a terrenos clasificados por el Plan General de Ordenación Urbana de Sagunto, aprobado definitivamente por el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en fecha 14 de abril de 1992, como SUELO NO URBANIZABLE.

De esta superficie, **5.505.433 m²** se corresponde con fincas de titularidad privada, y **302.085 m²** fincas afectas al dominio público tales como carreteras, caminos, etc...

En la zona objeto del proyecto de expropiación existen edificaciones afectadas, así como otras afecciones diversas que vienen expresamente recogidas en las fichas individuales descriptivas de los bienes y derechos afectados.

1.6. IDENTIFICACIÓN

1.6.1. Localidad y Entorno

El sector se encuentra ubicado en el término municipal de Sagunto, localidad situada en la comarca del Camp de Morvedre, al noroeste de la provincia de Valencia, con una extensión de 132,36 km².

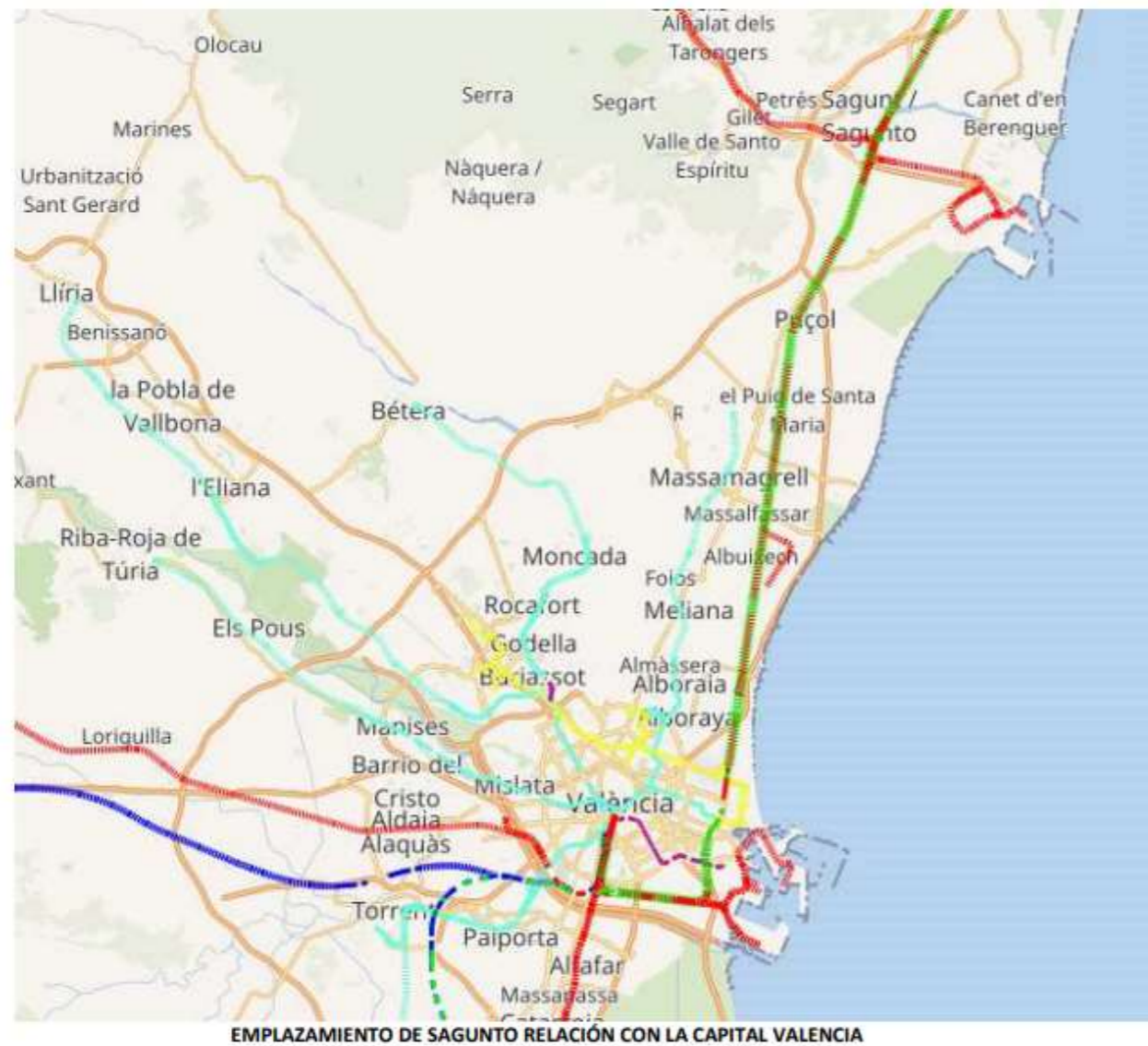
El municipio de Sagunt se desarrolla en dos grandes núcleos poblacionales, el casco de la propia ciudad de Sagunt, a las faldas de la montaña donde se asientan las ruinas de la ciudad romana, y el casco del Puerto de Sagunt, frente al mar Mediterráneo. Cuenta con una población de 66.140 habitantes. El casco urbano de Sagunt se encuentra a una altura media de 49 m sobre el nivel del mar, y el Puerto de Sagunto a nivel del mar, y a 25 km de la ciudad de Valencia.

Al norte de ellos discurre el río Palancia que los separa del término de Canet d'en Berenguer. El término queda franqueado por el Interior por las estribaciones de la Sierra de Espadán, hacia el noroeste, y de la Sierra Calderona, hacia el suroeste; mientras que en la zona costera se forma un cono aluvial sustentado, entre otros, por el río Palancia, conformando al sur del término de Sagunt "la Marjal deis Moros" y al norte "la Marjal i Estany d'Almenara".

Sagunto se encuentra ubicado en la comarca del Camp de Morvedre, ocupando prácticamente el 50 % de la superficie de la misma. Es la comarca situada más al norte de la provincia de Valencia,

y linda con la provincia de Castellón. Está formada por los municipios de Sagunto, Canet d'en Berenguer, Faura, Gilet, Benifairó de les Valls, Quartell, Estivella, Albalat deis Taronchers, Algimia de Alfara, Petrés, Quart de les Valls, Torres Torres, Benavites, Alfara de la Baronía, Algar del Palancia y Segart. La comarca limita por el norte con la Plana Baja (Castellón), al este con el mar Mediterráneo, al sur con L'Horta Nord, y al oeste con el Alto Palancia (Castellón) y el Camp de Túria.

Los municipios con los que linda el término municipal son: Al Norte, con Faura, Benavites, Benifairó de les Valls, Quart de les Valls, Quartell, Algar del Palancia, Altara, Segorbe, Soneja, Almenara y la Valí d'Uixó; Al Sur, con Puzol, El Puig de Santa María y Albalat deis Taronchers; Al Este, con Canet de Berenguer, y el mar Mediterráneo; Al Oeste, con Petrés, Gilet, Estivella, Torres Torres y Algimia de Altara.



1.6.2. Ubicación del sector

El sector donde se desarrolla el presente proyecto se encuentra en una situación privilegiada, entre los dos núcleos de población principal, la ciudad y el puerto.

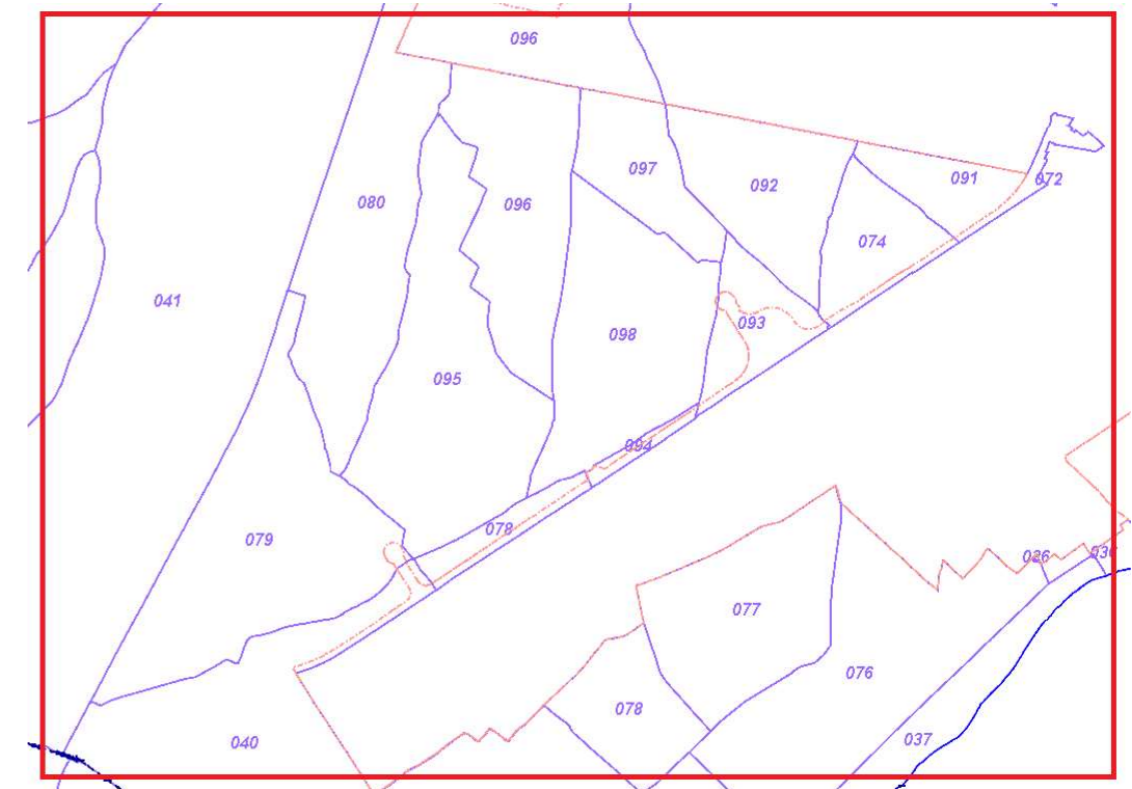
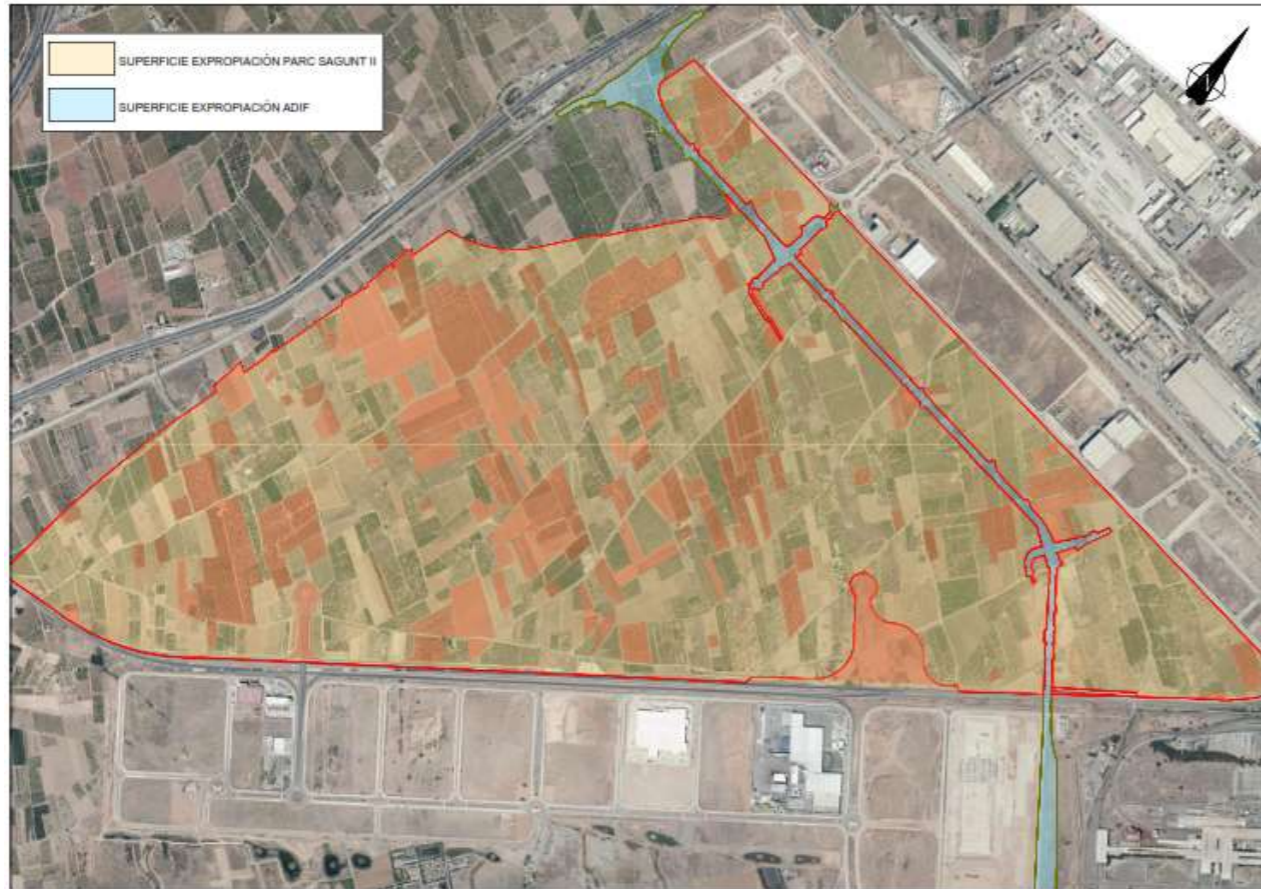
Los límites del sector son los siguientes: Al norte, con Suelo Urbano, polígono Industrial de la Mar; Al sur, con carretera CV-309 que lo separa del Suelo Urbano, polígono industrial Parc Sagunt 1 y con Suelo No Urbanizable; Al este, con carretera CV-309 que lo separa del Suelo Urbano, polígono industrial Parc Sagunt 1; Al oeste, con Suelo no Urbanizable, vía del ferrocarril Valencia-Castellón.



SITUACIÓN SAGUNTO EN SU ENTORNO Y UBICACIÓN SECTOR PARC SAGUNT

Atraviesa el sector de oeste a este el FERROCARRIL DE ACCESO AL PUERTO DE SAGUNTO cuyas obras, dependientes del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), se encuentran actualmente en ejecución. Este ferrocarril divide el sector en dos partes, una al norte, de superficie **899.190 m²**, que linda por el norte, con Suelo Urbano, polígono Industrial de la Mar; al sur con Suelo no Urbanizable, ferrocarril de Acceso al puerto de Sagunto; al este con carretera CV-309; y al oeste con Suelo no Urbanizable, vía del ferrocarril Valencia-Castellón; y otra parte al sur, con una superficie de **4.594.330 m²**, que linda por el norte, con Suelo no Urbanizable, ferrocarril de Acceso al puerto de Sagunto; al sur con carretera CV-309 que lo separa del Suelo Urbano, polígono industrial Parc Sagunt 1 y con Suelo No Urbanizable; Al este, con carretera CV-309 que lo separa del Suelo Urbano, polígono industrial Parc Sagunt 1; y al el ferrocarril de Acceso al puerto de Sagunto; al este con carretera CV-309; y al oeste con oeste, con Suelo no Urbanizable, vía del ferrocarril Valencia-Castellón.

Castellón.



POLIGONOS DEL CATASTRO DE RÚSTICA DE SAGUNTO AFECTADOS

Se trata por tanto todo ello de SUELO NO URBANIZABLE de uso agrícola, donde predomina el cultivo de cítricos de regadío. Son parcelas llanas, en su mayoría, de configuración regular y lindes en línea rectas con buenos accesos.

1.6.3. Descripción

El suelo de necesaria expropiación incluido en este proyecto, engloba parcelas pertenecientes a los polígonos del catastro de RÚSTICA del municipio de SAGUNTO números 40, 74, 78, 79, 80, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 y 98.

1.7. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

1.7.1. Metodología

A los efectos de tasación, las valoraciones de suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en 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, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, hasta tanto en cuanto no se desarrolle el reglamento del Real Decreto Legislativo, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

El **Real Decreto Legislativo 7/2015**, en su artículo 34 establece:

“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, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión”.*

El mismo texto legal, en su artículo 35.2, establece que el suelo se tasarà, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

En ese sentido establece el aludido Real Decreto en su artículo 21.1 que *“Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado”*,

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

- a. *En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.*
 - b. *El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.*
3. *Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:*
 - a. *Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*

- b. Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.
 - c. Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.
4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

Valor del Suelo Rural

“Artículo 36 Valoración en el suelo rural

- 1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:
 - a. Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

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

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

- b. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.
 - c. Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.
2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun plenamente realizados”.

En cuanto a lo contenido en el **Real Decreto 1492/2011**, en su artículo 6, indica lo siguiente:

“Artículo 6. Ámbito de las valoraciones y criterios generales para la valoración

- 1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos cuyo objeto sea alguno de los establecidos en el artículo 21.1 del texto refundido de la Ley de Suelo, (RDL 2/2008), actualmente artículo 34.1 del RDL 7/2015, se rigen por lo dispuesto en dicha ley, y en virtud de la misma, en este Reglamento.
- 2. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad. Cuando estos existan, el valor de los mismos deberá deducirse del valor del derecho de propiedad. Se considerarán, entre ellos:
 - a. Los derechos reales limitativos del pleno dominio.
 - b. Los derechos de arrendamiento que representen, en virtud de la legislación específica en la materia, la imposibilidad de alcanzar la rentabilidad normal de mercado. Los alquileres

no protegidos por la legislación arrendaticia, y que en consecuencia responden al funcionamiento libre del mercado, no serán considerados en ningún caso como cargas que destruyan valor del derecho de propiedad.

3. El suelo se tasará en la forma establecida en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. A tales efectos:
 - a. Cuando el suelo se encuentre en situación básica de rural, se estará a lo dispuesto en el Capítulo III de este Reglamento.
 - b. Cuando el suelo se encuentre en situación básica de urbanizado, se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV de este Reglamento.

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 el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento.

4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en suelo rural, así como el resto de elementos unidos inseparablemente al suelo, se tasarán con independencia de los terrenos, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, en los términos establecidos en el artículo 5 de este Reglamento, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes, de acuerdo con lo previsto en el artículo 18 de este Reglamento.
5. En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad en los términos establecidos en el artículo 5 de este Reglamento, se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista por el artículo 23 y siguientes de este Reglamento. 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.

6. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, 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.

7. El cálculo de las indemnizaciones arrendaticias, cuando procedan de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa, se realizará conforme a la legislación estatal siguiente:
 - a. En arrendamientos rústicos y aparcerías, tal y como disponen las leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos, salvo en el caso de arrendamientos rústicos históricos, en los que el cálculo de la indemnización se efectuará conforme a su legislación propia.
 - b. En arrendamientos urbanos, conforme a la legislación de arrendamientos urbanos, teniendo en cuenta, en todo caso, los siguientes criterios: dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas, cuantía de los gastos de traslado por licencias, portes, nuevos contratos, etc. y valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.
8. La valoración de los demás supuestos indemnizatorios no contemplados en el presente Reglamento se fijará de acuerdo con lo previsto en el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo”.

Valor del Suelo Rural

“Artículo 7. Valoración en situación de suelo rural

1. Cuando el suelo estuviera en situación de rural, los terrenos se valorarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación calculada de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de este Reglamento, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración y adoptándose la que sea superior.

La capitalización de la renta, real o potencial, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 y siguientes de este Reglamento y en función de la naturaleza de la explotación.

2. Cuando no exista explotación en el suelo rural ni pueda existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración y, por consiguiente, no se pueda determinar una renta real o potencial, se estará a lo dispuesto en el artículo 16 de este Reglamento.
3. El valor del suelo obtenido de acuerdo con lo dispuesto en los dos apartados anteriores podrá ser corregido al alza mediante la aplicación del factor de corrección por localización al valor de capitalización, en los términos establecidos en el artículo 17 de este Reglamento.
4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rural, cuando deban valorarse con independencia del mismo, se tasarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de este Reglamento. Para valorar las plantaciones y sembrados preexistentes a que alude el artículo 45 de la Ley de Expropiación Forzosa se estará a lo dispuesto en el artículo 26 del Reglamento para la aplicación de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, sobre seguros agrarios combinados, aprobado por Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, y la Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo, por la que se aprueba la Norma general de peritación de los daños ocasionados sobre producciones agrícolas.
5. En ninguno de los casos previstos en este artículo, podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun efectivamente realizados”.

1.7.2. Cálculo de Precios unitarios

1.7.2.1 VALOR DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

En base a los criterios y métodos de valoración establecidos en el apartado anterior, se determina el valor de los bienes y derechos objeto de expropiación, en base a las siguientes características

del suelo:

- **Clase:** Rural
- **Situación:** Situado en el Término Municipal de Sagunto
- **Naturaleza:** Rústica

Para el cálculo del valor del suelo se utiliza el Método de Capitalización, de 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.

El cálculo se ha realizado considerando una renta de la explotación, R, variable a lo largo del tiempo, calculando el valor de capitalización mediante la fórmula:

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

Donde:

V: Valor de capitalización, en euros

R: Renta anual variable de la explotación, en euros

r: Tipo de capitalización

Cálculo de la renta de la explotación (R)

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-administrativas 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.

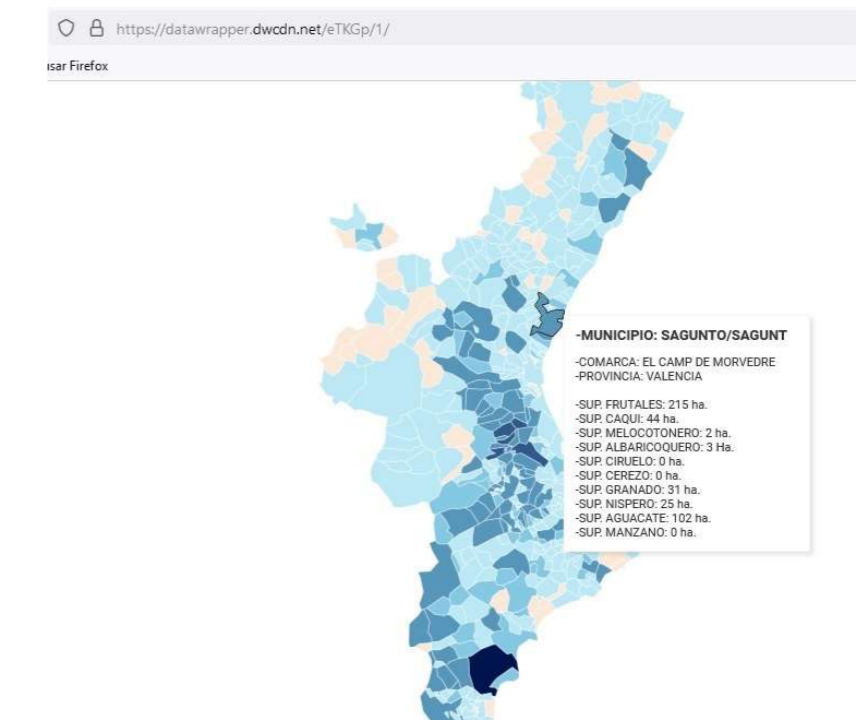
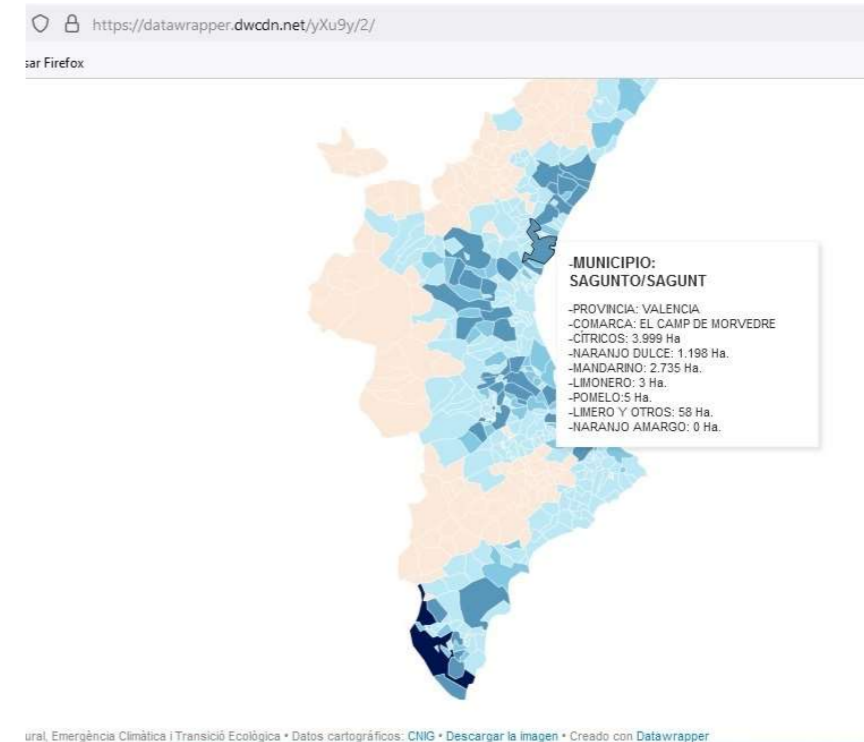
Que en virtud del artículo 8.2 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, el cual indica que

se entenderá por renta potencial, aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos y tratándose de una explotación agropecuaria prevista en el artículo 10.1 del citado Reglamento, el cálculo del valor del suelo se realizará atendiendo a la potencialidad del uso de dichos terrenos, siendo el cultivo mayoritario y por tanto el cálculo de todos los terrenos objeto de expropiación, se realizará a partir de la valoración del cultivo de Cítricos Regadío.

La elección del cultivo de Cítricos Regadío, queda acreditada observando las estadísticas de superficies de cultivos por municipio publicados por la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica de la Generalitat Valenciana, que a modo de ejemplo, para el año 2020, en el municipio de Sagunt/Sagunto, comarca agraria de “El Camp de Morvedre”, la superficie cultivada de cítricos regadío es de 3.999 ha sobre un total de 4.290 ha cultivadas, lo que representa un 93,22% del total de superficie.

SUPERFICIES CULTIVADAS POR MUNICIPIOS, COMARCAS Y CULTIVOS 2020											
PROVINCIA	Código municipio (INE)	MUNICIPIO	Código comarca	COMARCA	GRUPO DE CULTIVO	Código cultivo	CULTIVO	SECANO (hectáreas)	REGADÍO (hectáreas)	SUPERFICIE CULTIVADA (hectáreas)	
VALENCIA	46220	SAGUNTO/SAGUNT	12	EL CAMP DE MORVEDRE	CITRICOS	1101	NARANJO DULCE	0	1198	1198	
VALENCIA	46220	SAGUNTO/SAGUNT	12	EL CAMP DE MORVEDRE	CITRICOS	1103	MANDARINO	0	2735	2735	
VALENCIA	46220	SAGUNTO/SAGUNT	12	EL CAMP DE MORVEDRE	CITRICOS	1104	LIMONERO	0	3	3	
VALENCIA	46220	SAGUNTO/SAGUNT	12	EL CAMP DE MORVEDRE	CITRICOS	1105	POMELO	0	5	5	
VALENCIA	46220	SAGUNTO/SAGUNT	12	EL CAMP DE MORVEDRE	CITRICOS	1106	LIMERO Y OTROS CITRICOS	0	58	58	
VALENCIA	46220	SAGUNTO/SAGUNT	12	EL CAMP DE MORVEDRE	FRUTALES	1202	PERAL	0	3	3	
VALENCIA	46220	SAGUNTO/SAGUNT	12	EL CAMP DE MORVEDRE	FRUTALES	1204	NISPERO	3	22	25	
VALENCIA	46220	SAGUNTO/SAGUNT	12	EL CAMP DE MORVEDRE	FRUTALES	1206	ALBARICOQUERO	0	3	3	
VALENCIA	46220	SAGUNTO/SAGUNT	12	EL CAMP DE MORVEDRE	FRUTALES	1208	MELOCOTONERO	0	2	2	
VALENCIA	46220	SAGUNTO/SAGUNT	12	EL CAMP DE MORVEDRE	FRUTALES	1210	HIGUERA	1	4	5	
VALENCIA	46220	SAGUNTO/SAGUNT	12	EL CAMP DE MORVEDRE	FRUTALES	1212	GRANADO	0	31	31	
VALENCIA	46220	SAGUNTO/SAGUNT	12	EL CAMP DE MORVEDRE	FRUTALES	1213	AGUACATE	0	102	102	
VALENCIA	46220	SAGUNTO/SAGUNT	12	EL CAMP DE MORVEDRE	FRUTALES	12173	CAQUI	0	44	44	
VALENCIA	46220	SAGUNTO/SAGUNT	12	EL CAMP DE MORVEDRE	FRUTALES	1218	ALMENDRO	73	3	76	

Como se puede observar el cultivo de otras variedades (caqui, Granado, Aguacate, ...) se puede considerar anecdótico con respecto del volumen total del cultivo de cítricos, ya que la suma de sus porcentajes, de dichos cultivos, Aguacate 2,38%, Caquis 1,03%, Granado 0,72%,...) no sobrepasa el 5% de la superficie cultivada.



Conforme establece el artículo 8.2 del Real Decreto 1492/2011, que establece:

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

Es evidente, que los usos y actividades más probables y susceptibles de desarrollarse en los terrenos afectados, conforme queda también acreditado en las referencias estadísticas señaladas, es el cultivo de cítricos regadío.

Tipo de actualización (r)

Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:

Para capitalizar la renta de la tierra debemos acudir a la Disposición ADICIONAL SÉPTIMA, del Real Decreto Legislativo 7/2015, Reglas para la capitalización de rentas en el suelo rural.

1. *“Para la capitalización de la renta real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años.*
2. *Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.*

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente”.

Hasta que no se determine reglamentariamente este punto, para fijar el tipo de capitalización del cultivo de la finca, se seguirán los criterios establecidos en el artículo 12.1 del Real Decreto 1492/2011.

Por tanto, como tipo de capitalización general de la renta (r1) se considera el publicado por el Banco de España, que es:

- Rendimiento de las Obligaciones del Estado a 30 años.
- *2018: 2,63%
- *2019: 1,31%
- *2020: 0,86%

Con lo que resulta, para las valoraciones que se realicen en el año 2021, un tipo de capitalización del **1,60 %**

Coeficiente Corrector

“Artículo 12. Tipos de capitalización

1. *Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:*
 - a. *Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r1, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.*
 - b. *Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r2, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento.*
 - c. *Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades extractivas, comerciales, industriales y de servicios, se utilizará como tipo de capitalización, r3, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización r1 por un coeficiente corrector que deberá ser determinado en función de la naturaleza y características de cada explotación de acuerdo con el riesgo previsible en la obtención de rentas. La determinación de este coeficiente corrector se realizará sobre la*

base de información objetiva proporcionada por estudios estadísticos sobre la rentabilidad esperada de cada actividad en el respectivo ámbito territorial. EL valor de este coeficiente corrector no podrá ser inferior a la unidad y el resultado de su aplicación sobre el tipo de capitalización general r_1 , expresado en porcentaje, no podrá ser superior a ocho”.

El párrafo “b” del mencionado artículo 12 y el anexo I al que hace referencia quedan anulados de pleno derecho mediante Sentencia del Tribunal Supremo, de fecha 8 de junio de 2020 (STS 1747/2020), con lo que no es de aplicación la corrección por el tipo de cultivo o aprovechamiento, cuando se desarrolle en el suelo rural actividades agropecuarias o forestales.

Atendiendo a la Sentencia del Tribunal Supremo, la **tasa de capitalización para el año 2021 es de 1,60 %**

CÁLCULO DE VALORES

A) CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO CORREGIDO EN FUNCIÓN DE SU LOCALIZACIÓN:

El valor del suelo se puede corregir al alza aplicando un coeficiente corrector al valor unitario obtenido por el método de capitalización de la renta, en función de factores objetivos de localización como es la proximidad a la zona urbana, de acuerdo con el art. 17, Factor de localización del RD 1492/2011 de 24 de octubre de 2011.

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:

$$V_f = V \times F_l$$

Donde:

V_f: Valor final del suelo, en euros

V: Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros

F_l: 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 y no podrá ser superior a dos.

- Por accesibilidad a núcleos de población, u_1 .
- Por accesibilidad a centros de actividad económica, u_2 .

c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u_3 .

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

a. El factor de corrección u_1 , se calculará aplicando la siguiente expresión.

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

Donde:

P₁: El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4k 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 4km 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.

Para determinar el factor por accesibilidad a núcleos de población u_1 , se ha estudiado la población según los criterios que fija la normativa, en el término municipal de Sagunto.

En el esquema siguiente se han indicado los municipios que se encuentran dentro del radio de 4 km y los que se encuentran dentro de 40 km.

Se han contabilizado 127 términos municipales que se corresponden con el siguiente detalle.

Suma de Habitantes	Sagunto		Suma de Habitantes	Sagunto	
	Términos	4 Kms		40 Kms	Términos
Sagunto/Sagunt	66.140	0	L'Eliana	0	18.235
Petrés	997	0	Castellnovo	0	917
Gilet	3.324	0	La Pobla de Vallbona	0	24.433
Canet d'En Berenguer	0	6.697	Mislata	0	43.691
Faura	0	3.538	Quart de Poblet	0	24.760
Benifairó de les Valls	0	2.186	Manises	0	30.919
Albalat dels Tarongers	0	1.232	Segorbe	0	8.978
Quartell	0	1.636	Benisanó	0	2.260
Quart de les Valls	0	988	Alcudia de Veo	0	190
Benavites	0	619	Xirivella	0	29.623

Suma de Habitantes	Sagunto		Suma de Habitantes	Sagunto	
	Términos	4 Kms		40 Kms	Términos
Estivella	0	1.456	Altura	0	3.528
Puçol	0	19.495	Alquerías del Niño Perdido	0	4.449
Segart	0	163	Llíria	0	23.253
Almenara	0	5.998	Benaguasil	0	10.988
Torres Torres	0	637	Betxí	0	5.645
Puig	0	8.630	Borriana/Burriana	0	34.683
Algimia de Alfara	0	1.011	Aldaia	0	31.864
Rafelbuñol/Rafelbunyol	0	8.941	Vall de Almonacid	0	269
Alfara de la Baronia	0	557	Alaquàs	0	29.561
La Llosa	0	951	Riba-roja de Túria	0	22.264
La Pobla de Farnals	0	7.978	Navajas	0	716
Náquera	0	6.577	Algimia de Almonacid	0	263
Massamagrell	0	15.952	Sedaví	0	10.333
Serra	0	3.124	Tales	0	825
Chilches/Xilxes	0	2.679	Llocnou de la Corona	0	118
Algar de Palancia	0	481	Alfajar	0	20.890
Museros	0	6.458	Picanya	0	11.513
Massalfassar	0	2.469	Benetússer	0	14.799
Emperador	0	687	Paiporta	0	26.088
Albuixech	0	4.017	Sueras/Suera	0	525
Albalat dels Sorells	0	3.977	Torrent	0	82.208
La Vall d'Uixó	0	31.660	Onda	0	24.859
Foios	0	7.367	Massanassa	0	9.667

Suma de Habitantes	Sagunto		Suma de Habitantes	Sagunto	
	Términos	4 Kms		40 Kms	Términos
Alfondeguilla	0	866	Vilamarxant	0	9.717
Alfara del Patriarca	0	3.310	Vila-real	0	50.893
Vinalesa	0	3.420	Catarroja	0	28.120
Meliana	0	10.822	Loriguilla	0	2.025
Moncada	0	21.935	Matet	0	84
Sot de Ferrer	0	415	Gaibiel	0	188
Moncofa	0	6.525	Villamalur	0	62
Bétera	0	24.272	Albal	0	16.399
Azuébar	0	315	Almazora/Almassora	0	26.270
Chóvar	0	288	Beniparrell	0	1.952
Bonrepòs i Mirambell	0	3.691	Jérica	0	1.548
Almàssera	0	7.349	Ayódar	0	159
Soneja	0	1.447	Silla	0	18.771
Rocafort	0	7.240	Torralba del Pinar	0	69
Tavernes Blanques	0	9.120	Pavías	0	61
Alboraya	0	24.454	Casinos	0	2.777
La Vilavella	0	3.157	Alcàsser	0	10.039
Godella	0	13.088	Fanzara	0	267
Nules	0	13.103	Ribesalbes	0	1.174
Olocau	0	1.771	Viver	0	1.536
Burjassot	0	38.024	Benafer	0	152
Eslida	0	759	Picassent	0	20.942
Gátova	0	378	Caudiel	0	664

Suma de Habitantes	Sagunto		Suma de Habitantes	Sagunto	
	Términos	4 Kms		40 Kms	Términos
San Antonio de Benagéber	0	9.089	Alcublas	0	628
Artana	0	1.947	Higueras	0	54
Geldo	0	635	Espadilla	0	71
Almedijar	0	254	Vallat	0	49
Valencia	0	794.288	Pedralba	0	2.778
Paterna	0	70.195	Castellón de la Plana Castelló de la Plana	0	171.728
Marines	0	1.828	Fuentes de Ayódar	0	87
Aín	0	127			
			Total	70.461	2.154.851

Si aplicamos la fórmula obtenemos el valor de:

$$u_1 = 1 + \left[70.461 + \frac{2.154.851}{3} \right] \times \frac{1}{1.000.000} = 1,78874$$

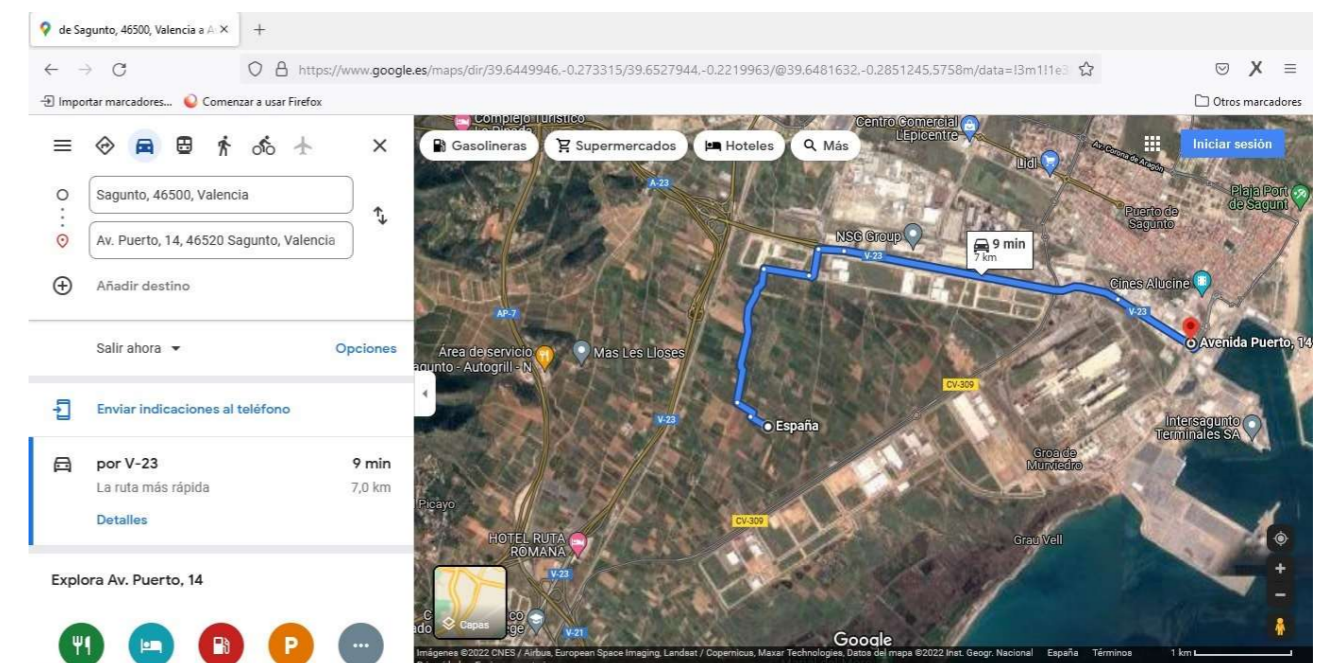
u1 = 1,78874

- b. 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 :

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

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.

En este caso la distancia al puerto de Sagunto, centro neurálgico más próximo es de 7 km, siendo esta una distancia media de todo el ámbito de actuación del expediente, como se puede observar en la imagen, cuyos datos son obtenidos y calculados por la aplicación web Google maps.



Si aplicamos la fórmula obtenemos el valor de:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \times 7 = 1,53$$

u2 = 1,53

- c. 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:

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

Donde:

p: Coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.
t: coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

En el presente el ámbito a expropiar no está incluido en ningún entorno de singular valor ambiental o paisajístico.

$$\underline{u_3 = 1,00}$$

Por tanto, el valor global de localización es el producto de los tres factores de corrección anteriormente calculados.

$$FI = u_1 \times u_2 \times u_3 = 1,78874 \times 1,53 \times 1,00 = 2,73677$$

$$\underline{FI = 2,73677}$$

Una vez obtenido el factor global de localización se procede a la capitalización de la renta de los distintos tipos de terrenos en atención a la cuenta de gastos e ingresos que se deberá realizar sobre una explotación agrícola en la que se encuentre establecida una alternativa de cultivo, dentro de las típicas de la zona de estudio, que produzca los máximos beneficios netos.

Desde el punto de vista técnico de la valoración, hay que partir de la premisa que tanto las producciones, como los inputs (fertilizantes, fitosanitarios, maquinaria) pueden variar de un año para otro debido a condicionantes climatológicos, plagas y enfermedades que hacen que no existan unos datos fijos para cada cultivo y año.

B) CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO POR EL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE LA RENTA POTENCIAL:

Para el cálculo de los ingresos en esta valoración hay que tener en cuenta datos medios de producciones por cultivo y precios oficiales de los productos agrícolas. La ayuda compensatoria se refiere a importes oficiales de las subvenciones a los cultivos.

Para el cálculo de los costes de cultivo se ha tenido en cuenta las labores, los productos fitosanitarios y fertilizantes más adecuados para unas buenas prácticas agrícolas para cada tipo de cultivo. En este aspecto también se ha intentado, en la medida posible, hacer referencia a datos oficiales.

En los siguientes apartados se desglosará el cálculo por capitalización de rentas de los usos más representativos:

CITRICOS REGADÍO

Para la realización del método de capitalización de rentas, se ha procedido a la realización de un estudio de los gastos e ingresos que genera una plantación de Naranja para un ciclo útil del arbolado, siendo este de 35 años.

Marco Plantación: 5 x 3 m² <> 666 pies/ha

Precio Lonja Cítricos: 0,26 €/kg

FUENTE: Consellería de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica de la Generalitat Valenciana

Rendimiento medio plantación (plena producción): 28.000 kg/ha

FUENTE: Consellería de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica de la Generalitat Valenciana

INGRESOS GENERADOS POR LA PLANTACION**% rendimiento plantación**

Año 0 a 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13 a 33	Año 34	Año 35
0,00%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	90%	80%

Producción (kg/ha)

Año 0 a 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13 a 33	Año 34	Año 35
0	5.600	8.400	11.200	14.000	16.800	19.600	22.400	25.200	28.000	25.200	22.400

Ingresos (€)

Año 0 a 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13 a 33	Año 34	Año 35
0,00	1.456,00	2.184,00	2.912,00	3.640,00	4.368,00	5.096,00	5.824,00	6.552,00	7.280,00	6.552,00	5.824,00

GASTOS GENERADOS POR LA PLANTACIÓN**Costes Año 0 (Implantación Cultivo)**

Concepto	€/ha
Abonado	664,30 €
Plantones	3.321,50 €
Protector tronco	284,70 €
Sistema Riego	8.541,00 €
Maquinaria	153,74 €
Mano Obra	123,37 €
Total Costes	<u>13.088,61 €</u>

Costes Año 1 a 25

Concepto	€/ha
Herbicidas	61,69 €
Fertilizantes	567,50 €
Fitosanitarios	275,21 €
Maquinaria	170,82 €
Mano Obra	285,17 €

Costes Año 1 a 25

Concepto	€/ha
Poda	553,27 €
Agua	555,17 €
Recolección	1.461,46 €
Total Costes	3.930,29 €

El método aplicado para la obtención del valor del suelo es el indicado en el artículo 13 del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, cuando las rentas variables evolucionen en el tiempo en ciclos periódicos, de duración k , y la valoración se realice al inicio del ciclo, mediante la expresión:

$$V = \left[\frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_k}{(1+r_2)^k} \right] \cdot \left(\frac{(1+r_2)^k}{(1+r_2)^k - 1} \right)$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R_1, R_2, R_n = 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.

k = Número de años, siendo $n \rightarrow \infty$.

AÑO	% PRODUCCIÓN	PRODUCCIÓN	INGRESOS BRUTOS	GASTOS	RENDIMINETO BRUTO	IMPUESTOS (15%)	RENDIMIENTO NETO
0	0,00%	0	0,00	13.088,61	-13.088,61	0,00	-13.088,61
1	0,00%	0	0,00	3.930,29	-3.930,29	0,00	-3.930,29

AÑO	% PRODUCCIÓN	PRODUCCIÓN	INGRESOS BRUTOS	GASTOS	RENDIMINETO BRUTO	IMPUESTOS (15%)	RENDIMIENTO NETO
2	0,00%	0	0,00	3.930,29	-3.930,29	0,00	-3.930,29
3	0,00%	0	0,00	3.930,29	-3.930,29	0,00	-3.930,29
4	0,00%	0	0,00	3.930,29	-3.930,29	0,00	-3.930,29
5	20,00%	5.600	1.456,00	3.930,29	-2.474,29	0,00	-2.474,29
6	30,00%	8.400	2.184,00	3.930,29	-1.746,29	0,00	-1.746,29
7	40,00%	11.200	2.912,00	3.930,29	-1.018,29	0,00	-1.018,29
8	50,00%	14.000	3.640,00	3.930,29	-290,29	0,00	-290,29
9	60,00%	16.800	4.368,00	3.930,29	437,71	65,66	372,05
10	70,00%	19.600	5.096,00	3.930,29	1.165,71	174,86	990,85
11	80,00%	22.400	5.824,00	3.930,29	1.893,71	284,06	1.609,65
12	90,00%	25.200	6.552,00	3.930,29	2.621,71	393,26	2.228,45
13	100,00%	28.000	7.280,00	3.930,29	3.349,71	502,46	2.847,25
14	100,00%	28.000	7.280,00	3.930,29	3.349,71	502,46	2.847,25
15	100,00%	28.000	7.280,00	3.930,29	3.349,71	502,46	2.847,25
16	100,00%	28.000	7.280,00	3.930,29	3.349,71	502,46	2.847,25
17	100,00%	28.000	7.280,00	3.930,29	3.349,71	502,46	2.847,25
18	100,00%	28.000	7.280,00	3.930,29	3.349,71	502,46	2.847,25
19	100,00%	28.000	7.280,00	3.930,29	3.349,71	502,46	2.847,25
20	100,00%	28.000	7.280,00	3.930,29	3.349,71	502,46	2.847,25

AÑO	% PRODUCCIÓN	PRODUCCIÓN	INGRESOS BRUTOS	GASTOS	RENDIMIENTO BRUTO	IMPUESTOS (15%)	RENDIMIENTO NETO
21	100,00%	28.000	7.280,00	3.930,29	3.349,71	502,46	2.847,25
22	100,00%	28.000	7.280,00	3.930,29	3.349,71	502,46	2.847,25
23	100,00%	28.000	7.280,00	3.930,29	3.349,71	502,46	2.847,25
24	100,00%	28.000	7.280,00	3.930,29	3.349,71	502,46	2.847,25
25	100,00%	28.000	7.280,00	3.930,29	3.349,71	502,46	2.847,25
26	100,00%	28.000	7.280,00	3.930,29	3.349,71	502,46	2.847,25
27	100,00%	28.000	7.280,00	3.930,29	3.349,71	502,46	2.847,25
28	100,00%	28.000	7.280,00	3.930,29	3.349,71	502,46	2.847,25
29	100,00%	28.000	7.280,00	3.930,29	3.349,71	502,46	2.847,25
30	100,00%	28.000	7.280,00	3.930,29	3.349,71	502,46	2.847,25
31	100,00%	28.000	7.280,00	3.930,29	3.349,71	502,46	2.847,25
32	100,00%	28.000	7.280,00	3.930,29	3.349,71	502,46	2.847,25
33	100,00%	28.000	7.280,00	3.930,29	3.349,71	502,46	2.847,25
34	90,00%	25.200	6.552,00	3.930,29	2.621,71	393,26	2.228,45
35	80,00%	22.400	5.824,00	3.930,29	1.893,71	284,06	1.609,65

Producción Media	Rendimiento Bruto Media	Gastos Media	Rendimiento Neto Media
21.680,00	7.891,52	6.611,82	1.379,70
		Índice Gastos neto	Índice Rendimiento Neto
		0,825	0,175

$$V = \left[\frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r_2)^n} \right] \times \left(\frac{(1+r_2)^n}{(1+r_2)^n - 1} \right) = 35.283,33 \text{ €}$$

El valor unitario por metro cuadrado del arbolado, se obtiene del valor unitario asignado a un pie en plena producción, siendo este el de 60,00 €/pie, y del número de árboles calculados en una hectárea de terreno, con un marco de plantación de 5 x 3 m², lo que arroja un número total de árboles de 666 pies/ha, con lo que el valor unitario del vuelo por metro cuadrado es:

$$V_{\text{unitario vuelo}} : 666 \text{ pies/ha} \times 60,00 \text{ €/pie} : 39.960 \text{ €/ha} \Leftrightarrow 4,00 \text{ €/m}^2$$

Este valor unitario por metro cuadrado adoptado, es para los ejemplares en plena producción y estado vegetativo óptimo. En función de este importe se calcula en un 50% del valor si se trata de plantones y en un 25% si el cultivo se encuentra en estado de abandono.

Cálculo del Valor del Suelo corregido en función de su localización:

Producción:	Rendimiento Bruto (Ingresos)	Gastos + Impuestos	Rendimiento Neto
758.800,00	197.288,00	162.795,58	34.492,42

Municipio	Agrios Regadío (€/ha)	Factor Localización (FI)	Valor Final Suelo (€/ha)	Valor unitario Suelo (€/m ²)	Valor unitario Vuelo plena Producción (€/m ²)	Valor unitario Cosecha (€/m ²)
Sagunto	35.283,33	2,73677	96.562,36	9,66	4,00	0,30

En atención a la Sentencia STS 2860/2016 del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, el cual indica en su fundamento primero:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- RECURSO DE CASACIÓN DE LA PROPIEDAD:

Como más arriba anticipábamos, se funda en un único motivo, por infracción del art. 23.1.a) de la Ley del Suelo de 2008, pues, a su juicio, impone una valoración comparativa de la renta real y potencial de la explotación, para elegir la que de ellas sea superior.

Dicho precepto dispone, en relación con la valoración del suelo en situación de rural, que **<< 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>>.

De la literalidad del precepto se infiere que, en la valoración de los suelos rurales, la nueva Ley exige realizar, a diferencia de lo que ocurría en la Ley 6/98 (art. 26), una doble valoración: con rentas reales y rentas potenciales, para acoger la que sea superior de las dos.

No podemos olvidar que aunque el art. 23.1.a) tiene una redacción casi respecto del derogado art. 26, introduce una frase esencial que cambia sustancialmente el criterio anterior para la valoración del suelo no urbanizable. Este art. 26, en su apartado 2 decía, en relación con el suelo no urbanizable, <<Cuando por la inexistencia de valores comparables no sea posible la aplicación del método indicado en el punto anterior, **se determinará mediante la capitalización de las rentas reales o potenciales del suelo, y conforme a su estado en el momento de la valoración** >> , ello condujo a que nuestra jurisprudencia interpretara -por todas, sentencia de esta **Sección Sexta** de 22 de junio de 2005 (casación 3162/02), citada por la sentencia recurrida-, con base en la expresión << **conforme a su estado en el momento de la valoración** >> , que las rentas a tener en cuenta para la valoración del suelo (en explotación) por capitalización serían las de la <<la explotación que efectivamente se lleve a cabo en la finca expropiada y no a la que se podrían obtener con una explotación adecuada o la que habitualmente se da en la zona en fincas de las características similares a la que es objeto de tasación...>>.

Y esa frase esencial introducida por la nueva Ley, a la que acabamos de hacer referencia, es " **la que sea superior**", lo que exige realizar dos valoraciones.

En definitiva el precepto utiliza la misma técnica que en la valoración del suelo urbanizado edificado en curso de edificación, para la que el art. 24.2 impone una doble valoración: por el método de comparación y por el residual estático, para escoger el que arroje un resultado más elevado, siendo en uno y otro caso -suelo rural y suelo urbanizado edificado- inexcusable la doble valoración (en este sentido nos pronunciamos ya, en relación suelo urbanizado, en nuestra sentencia de 16 de julio de 2015, casación 3413/13), por lo que, con la nueva Ley ya no resulta de aplicación la jurisprudencia relativa al art. 26.2 de la ley 6/98 .

Con lo que en base a dicho fundamento primero, se procede a realizar una valoración de los cultivos observados dentro del ámbito de actuación, distintos del de cítricos regadío, para observar y determinar si la valoración es superior o inferior a la calculada como cítricos regadío, ya que este, como se demostró anteriormente, el cultivo predominante en la zona de actuación.

De la visita girada al campo, se observa la existencia de 8 fincas con cultivo de caqui, que supone un 0,58% del total de fincas, de 3 fincas con cultivo de aguacate, que suponen un 0,21% del total de fincas, de 9 fincas dedicadas al cultivo de huerta que supone un 0,68% del total de fincas del ámbito y de 363 fincas sin cultivo.

Se procede a realizar un estudio analítico de los cultivos de caqui, aguacate y huerta, ya que de las fincas sin cultivo es claramente su valoración a todas luces inferior a las de fincas con cultivo, siendo en nuestro caso el de cítricos regadío.

CAQUIS

Se toma como hipótesis el cultivo de caquis teniendo en cuenta un explotación con una vida útil de 25 años, con un marco de plantación de 5 x 5 m² equivalentes a 400 pies/ha, con una producción media en el momento de máxima producción de 34.000 kg/ha y un precio del valor de la cosecha de 0,28 €/kilo de caqui, descontando los gastos e impuestos (15% sobre rendimiento bruto) que genera el cultivo.

Ingresos

Producción (kg/ha)							
Año 0 a 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6 a 23	Año 24	Año 24	Año 25
0	8500	17000	25500	34000	32300	30600	27200

Ingresos (€)							
Año 0 a 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6 a 23	Año 24	Año 24	Año 25
0	2380	4.760,00	7.140,00	9.520,00	9.044,00	8.568,00	7.616,00

Gastos generados por la plantación

Año	Costes €/ha
0 (Implantación cultivo)	16.000,00 €
1 - 2	2.942,98 €
3	4.007,98 €
4	4.667,98 €

5	5.347,98 €
6 - 24	7.075,48 €
25 (arrancado)	8.233,48 €

$$V = \left[\frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r_2)^n} \right] \times \left(\frac{(1+r_2)^n}{(1+r_2)^n - 1} \right) = 32.427,68 \text{ €}$$

Cálculo del Valor del Suelo corregido en función de su localización:

Municipio	Agríos Re-gadío (€/ha)	Factor Localización (FI)	Valor Final Suelo (€/ha)	Valor unitario Suelo (€/m ²)
Sagunto	32.427,68	2,73677	88.747,10	8,87

AGUACATES

Se toma como hipótesis el cultivo de aguacate teniendo en cuenta un explotación con una vida útil de 30 años, con un marco de plantación de 6 x 5 m² equivalentes a 333 pies/ha, con una producción media en el momento de máxima producción de 8.400 kg/ha y un precio del valor de la cosecha de 1,92 €/kilo de aguacate, descontando los gastos e impuestos (15% sobre rendimiento bruto) que genera el cultivo.

Ingresos

Producción (kg/ha)					
Año 0 a 1	Año 2 a 3	Año 4 a 8	Año 9 a 29	Año 27 a 28	Año 29
0	4368	6216	8400	7056	6216

Ingresos (€)					
Año 0 a 1	Año 2 a 3	Año 4 a 8	Año 9 a 29	Año 27 a 28	Año 29
0	8386,56	11.934,72	16.128,00	13.547,52	11.934,72

Gastos generados por la plantación

Año	Costes €/ha
0 (Implantación cultivo)	18.175,25 €
1	5.942,37 €
2 - 3	7.614,37 €
4 - 8	9.823,17
9 - 28	13.233,57 €
29 (arrancado)	14.598,37 €

$$V = \left[\frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r_2)^n} \right] \times \left(\frac{(1+r_2)^n}{(1+r_2)^n - 1} \right) = 46.036,32 \text{ €}$$

Cálculo del Valor del Suelo corregido en función de su localización:

Municipio	Agríos Re-gadío (€/ha)	Factor Localización (FI)	Valor Final Suelo (€/ha)	Valor unitario Suelo (€/m ²)
Sagunto	46.036,32	2,73677	125.990,82	12,60

HUERTA

Se toma como hipótesis el cultivo de huerta con una alternativa de Patata y col de invierno

PATATA				
INGRESOS (I)				
	Producto	Producción (kg/lts/ha)	Precio (€/kg)	Importe (€/ha)
	Patata	35.085	0,19	6.666,15
	TOTAL INGRESOS			6.666,15
COSTES (C)				
	Concepto	Unidades/ha	€/kg	(€/ha)
	Mano Obra			1.855,00
	Semillas, Abonos			2.016,90
	Fitosanitarios			422,16
	Maquinaria			907,09
	Agua			750,00
	Contribución, Seguros			136,06
	Impuestos			136,06
	TOTAL COSTES			6.223,27
	RENTA = INGRESOS MENOS COSTES (R= I-C)		R=	442,88
CAPITALIZACIÓN RENTA (V= R/r)				
	Renta	R		442,88
	Tipo de capitalización general	r		1,6
	VALOR DE CAPITALIZACIÓN €/ha	100xR / r1		27.680,00
	VALOR DE CAPITALIZACIÓN €/m2			2,77

COL INVIERNO				
INGRESOS (I)				

Producto	Producción (kg/lts/ha)	Precio (€/kg)	Importe (€/ha)
Col Invierno	32.528	0,22	7.156,16
TOTAL INGRESOS			7.156,16
COSTES (C)			
Concepto	Unidades/ha	€/kg	(€/ha)
Mano Obra			1.855,00
Semillas, Abonos			2.333,31
Fitosanitarios			422,16
Maquinaria			907,09
Agua			850,00
Contribución, Seguros			136,06
Impuestos			136,06
TOTAL COSTES			6.639,68
RENTA = INGRESOS MENOS COSTES (R= I-C)		R=	516,48
CAPITALIZACIÓN RENTA (V= R/r)			
Renta	R	516,48	
Tipo de capitalización general	r	1,6	
VALOR DE CAPITALIZACIÓN €/ha	100xR / r1		32.280,00
VALOR DE CAPITALIZACIÓN €/m2			3,23

Valor Capitalización Patata	27.680,00
Valor Capitalización Col	32.280,00
Promedio Patata - Col	29.980,00

Cálculo del Valor del Suelo corregido en función de su localización:

Municipio	Agrios Regadío (€/ha)	Factor Localización (FI)	Valor Final Suelo (€/ha)	Valor unitario Suelo (€/m ²)
Sagunto	29.980	2,73677	82.048,36	8,20

Del estudio de valoración realizado de los cultivos reales que existen en las fincas objeto de tasación, se puede constatar que el valor adoptado para el cultivo de cítricos regadío es superior para el caso de caquis y huerta, con lo que se adopta, para estos cultivos, el valor calculado de la renta potencial de cítricos regadío como valor de dichos suelos.

Por otro lado, el valor real del cultivo de aguacate resulta ser superior al obtenido para el cultivo potencial de cítricos regadío, con lo que para las parcelas, en este caso 3, cuyo cultivo es el aguacate, el valor que se debe de adoptar para estos tipos de suelo es el obtenido para dicho cultivo.

C) VALORES DE REFERENCIA EN EL MERCADO INMOBILIARIO DE LA ZONA:

Con independencia de los valores así obtenidos por aplicación del método de capitalización de la renta real o potencial de la explotación, de obligado cumplimiento en virtud del contenido del artículo 36 del Real Decreto Legislativo 7/2015 y del artículo 7 del Real Decreto 1492/2011, en el presente proyecto, y únicamente a modo de referencia externa, se ha elaborado un estudio de los valores del suelo en el mercado inmobiliario de la zona que se incluye como APÉNDICE 6.

Este estudio se basa en el análisis de los precios de los testigos de terrenos de suelo rústico en Sagunto obtenidos: 1) de anuncios de venta en inmobiliarias de internet y existentes en la zona; 2) de valores de transacciones reales de terrenos rústicos de Sagunto en escrituras de compraventas firmadas en notarias de la zona; y 3) de valores de referencia publicados por la Generalitat Valenciana, a efectos de la comprobación de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y Sucesiones y Donaciones.

Los valores medios obtenidos de estas fuentes oscilan entre los 2,78 €/m² y los 4,66 €/m², por debajo de los precios del suelo que se incluyen en las hojas de aprecio individualizadas que por cada finca se presentan en este proyecto.

1.7.2.2 OTROS ELEMENTOS AFECTADOS EN LAS FINCAS

VALORACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O CONSTRUCCIONES

De conformidad con el Art. 35.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, "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."

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, en su artículo 18, indica los criterios de valoración que se deben de emplear para la valoración de edificaciones, construcciones e instalaciones afectadas en suelo rural.

Artículo 18. Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural.

1. La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \times \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros

V_R = Valor de reposición bruto, en euros.

V_F = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyecto y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.
3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.
4. El coeficiente corrector β, por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a+a^2)}{2} \right] \times C$$

Siendo:

a = Antigüedad

C = Coeficiente corrector según estado de conservación

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$F_a = F_c + (F_r - F_c) \times i$$

Siendo:

F_a = fecha de antigüedad a efectos del cálculo

F_c = fecha de construcción o implantación.

F_r = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

Los costes de construcción a aplicar en la fórmula para obtener el valor de las construcciones, se ha calculado a partir de los precios de referencia orientativos publicados por la revista eme-dos para naves industriales y edificaciones unifamiliares, ambas de calidades sencillas, así como por los datos publicados por el Instituto Valenciano de la Edificación.

Dichos importes se ven reflejados en sus respectivos criterios de valoración, desarrollados mas abajo, teniendo en cuenta en dichos importes, los gastos generales, beneficio industrial y otros gastos necesarios para la ejecución de la obra.

La valoración de las distintas edificaciones y/o construcciones se valoran atendiendo al tipo y categoría que se desarrolla más abajo y que se refleja en su respectiva hoja de aprecio.

VIVIENDAS RURALES

Tipología 1: Edificación destinada a vivienda, en una planta sobre rasante, realizada mediante paramentos de ladrillo cerámico enfoscado con plaqueta cerámica, con tejado a un agua de teja plana, y carpintería exterior metálica y ventanas enrejadas, en buen estado de conservación y una antigüedad aproximada de 29 años.

Tipología 1.3.1 (Edificación rural. Uso exclusivo de vivienda)

Estado de conservación: Normal

Antigüedad: 29 años

Valor de reposición bruto (V_R): 400,27 €/m² atendiendo al tipo y características de la construcción

Se estima que el valor final (V_F) de la construcción de la vida útil es un 5% del valor de reposición bruto (V_R).

V_F : 5% V_R : 5% x 400,27 €/m²: 20,01 €/m².

Para el cálculo del coeficiente corrector β, se estima que la antigüedad de la edificación es de 29 años, con lo que el porcentaje de antigüedad respecto de la vida útil del elemento (100 años), según el Anexo III del RD 1492/2011 es de un 29% y con un estado de conservación normal.

β : 0,1871

Con lo que el valor de la construcción V es:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \times \beta = 400,27 - (400,27 - 20,01) \times 0,1871 = 329,12 \text{ €/m}^2$$

V: 329,12 €/m²

Tipología 2: Edificación destinada a vivienda, de dos plantas sobre rasante, realizada mediante paramentos de ladrillo cerámico y mampostería seca, enfoscada y pintada, con tejado a dos aguas de teja tipo árabe, y carpintería exterior de madera y rejas en ventanas, en buen estado de conservación y una antigüedad de más de 50 años.

Tipología 1.3.1 (Edificación rural. Uso exclusivo de vivienda)

Estado de conservación: Normal

Antigüedad: 54 años

Valor de reposición bruto (V_R): 392,01 €/m² atendiendo al tipo y características de la construcción

Se estima que el valor final (V_F) de la construcción de la vida útil es un 5% del valor de reposición bruto (V_R).

V_F : 5% V_R : 5% x 392,01 €/m²: 19,60 €/m².

Para el cálculo del coeficiente corrector β, se estima que la antigüedad de la edificación es de 54 años, con lo que el porcentaje de antigüedad respecto de la vida útil del elemento (100 años), según el Anexo III del RD 1492/2011 es de un 54% y con un estado de conservación normal.

β : 0,4158

Con lo que el valor de la construcción V es:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \times \beta = 392,01 - (392,01 - 19,60) \times 0,4158 = 237,16 \text{ €/m}^2$$

V: 237,16 €/m²

Tipología 3: Edificación destinada a vivienda, en una planta sobre rasante, realizada mediante paramentos de ladrillo cerámico y mampostería seca, enfoscada y pintada, con tejado a dos aguas de

teja tipo árabe, y carpintería exterior de madera y rejas en ventanas, en buen estado de conservación y una antigüedad de más de 50 años.

Tipología 1.3.1 (Edificación rural. Uso exclusivo de vivienda)

Estado de conservación: Normal

Antigüedad: 50 años

Valor de reposición bruto (V_R): 322,36 €/m² atendiendo al tipo y características de la construcción

Se estima que el valor final (V_F) de la construcción de la vida útil es un 5% del valor de reposición bruto (V_R).

$$V_F : 5\% V_R : 5\% \times 322,36 \text{ €/m}^2 : 16,12 \text{ €/m}^2.$$

Para el cálculo del coeficiente corrector β , se estima que la antigüedad de la edificación es de 50 años, con lo que el porcentaje de antigüedad respecto de la vida útil del elemento (100 años), según el Anexo III del RD 1492/2011 es de un 50% y con un estado de conservación normal.

$$\beta : 0,3750$$

Con lo que el valor de la construcción V es:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \times \beta = 322,36 - (322,36 - 16,12) \times 0,3750 = 207,52 \text{ €/m}^2$$

$$\mathbf{V: 207,52 \text{ €/m}^2}$$

Tipología 4: Edificación destinada a vivienda, en una planta sobre rasante, realizada mediante paramentos de ladrillo cerámico enfoscado y pintado, con tejado a dos aguas de teja tipo árabe, y

carpintería exterior de madera y rejas en ventanas, en buen estado de conservación y una antigüedad de aproximadamente 45 años.

Tipología 1.3.1 (Edificación rural. Uso exclusivo de vivienda)

Estado de conservación: Normal

Antigüedad: 46 años

Valor de reposición bruto (V_R): 392,01 €/m² atendiendo al tipo y características de la construcción

Se estima que el valor final (V_F) de la construcción de la vida útil es un 4,5% del valor de reposición bruto (V_R).

$$V_F : 4,5\% V_R : 4,5\% \times 392,01 \text{ €/m}^2 : 17,64 \text{ €/m}^2.$$

Para el cálculo del coeficiente corrector β , se estima que la antigüedad de la edificación es de 46 años, con lo que el porcentaje de antigüedad respecto de la vida útil del elemento (100 años), según el Anexo III del RD 1492/2011 es de un 46% y con un estado de conservación normal.

$$\beta : 0,3358$$

Con lo que el valor de la construcción V es:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \times \beta = 392,01 - (392,01 - 17,64) \times 0,3358 = 266,30 \text{ €/m}^2$$

$$\mathbf{V: 266,30 \text{ €/m}^2}$$

Tipología 5: Edificación destinada a vivienda, de dos plantas sobre rasante, realizada mediante paramentos de mampostería seca, enfoscada, con tejado a un aguas de teja tipo árabe, y carpintería

exterior de madera y rejas en ventanas, en estado semi-ruinoso y una antigüedad de más de 50 años.

Tipología 1.3.1 (Edificación rural. Uso exclusivo de vivienda)

Estado de conservación: regular

Antigüedad: 55 años

Valor de reposición bruto (V_R): 109,10 €/m² atendiendo al tipo y características de la construcción

Se estima que el valor final (V_F) de la construcción de la vida útil es un 5% del valor de reposición bruto (V_R).

$$V_F : 5\% V_R : 5\% \times 109,10 \text{ €/m}^2 : 5,40 \text{ €/m}^2.$$

Para el cálculo del coeficiente corrector β , se estima que la antigüedad de la edificación es de 55 años, con lo que el porcentaje de antigüedad respecto de la vida útil del elemento (100 años), según el Anexo III del RD 1492/2011 es de un 46% y con un estado de conservación regular.

$$\beta : 0,5123$$

Con lo que el valor de la construcción V es:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \times \beta = 109,10 - (109,10 - 5,40) \times 0,5123 = 55,96 \text{ €/m}^2$$

$$\mathbf{V: 55,96 \text{ €/m}^2}$$

ANEXOS EDIFICACIONES RURALES

Edificación en una sola planta. Paramentos en fábrica de ladrillo, enfoscados y pintados. Cubierta a dos aguas de teja tipo árabe. Carpintería exterior de madera con rejas en las ventanas.

Tipología 1.3.2 (Edificación rural. Anexos)

Estado de conservación: normal

Antigüedad: 39 años

Valor de reposición bruto (V_R): 192,31 €/m² atendiendo al tipo y características de la construcción

Se estima que el valor final (V_F) de la construcción de la vida útil es un 5% del valor de reposición bruto (V_R).

$$V_F : 5\% V_R : 5\% \times 192,31 \text{ €/m}^2 : 9,62 \text{ €/m}^2.$$

Para el cálculo del coeficiente corrector β , se estima que la antigüedad de la edificación es de 55 años, con lo que el porcentaje de antigüedad respecto de la vida útil del elemento (100 años), según el Anexo III del RD 1492/2011 es de un 46% y con un estado de conservación normal.

$$\beta : 0,2711$$

Con lo que el valor de la construcción V es:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \times \beta = 192,31 - (192,31 - 9,62) \times 0,2711 = 142,78 \text{ €/m}^2$$

$$\mathbf{V: 142,78 \text{ €/m}^2}$$

NAVES

Tipología 1: Nave realizada mediante paramentos de fábrica de ladrillo o bloques de hormigón prefabricado, con tejado a dos aguas de teja tipo árabe / practicable de tipo rasillón enfoscado, y

carpintería exterior metálica, en buen estado de conservación y una antigüedad aproximada de 15 años.

Tipología 2.1.3 (Naves de fabricación y almacenamiento. Almacenamiento)

Estado de conservación: normal

Antigüedad: 15 años

Valor de reposición bruto (V_R): 259,90 €/m² atendiendo al tipo y características de la construcción

Se estima que el valor final (V_F) de la construcción de la vida útil es un 5% del valor de reposición bruto (V_R).

V_F : 5% V_R : 5% x 259,90 €/m²: 13,00 €/m².

Para el cálculo del coeficiente corrector β, se estima que la antigüedad de la edificación es de 15 años, con lo que el porcentaje de antigüedad respecto de la vida útil del elemento (50 años), según el Anexo III del RD 1492/2011 es de un 30% y con un estado de conservación normal.

β : 0,1950

Con lo que el valor de la construcción V es:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \times \beta = 259,90 - (259,90 - 13,00) \times 0,1950 = 211,75 \text{ €/m}^2$$

V: 211,75 €/m²

Tipología 2: Nave realizada mediante paramentos de fábrica de ladrillo o bloques de hormigón prefabricado, con tejado a dos aguas de teja tipo árabe / practicable de tipo rasillón enfoscado, y carpintería exterior metálica, con un estado de conservación normal y una antigüedad aproximada de 18 años.

Tipología 2.1.3 (Naves de fabricación y almacenamiento. Almacenamiento)

Estado de conservación: normal

Antigüedad: 18 años

Valor de reposición bruto (V_R): 248,33 €/m² atendiendo al tipo y características de la construcción

Se estima que el valor final (V_F) de la construcción de la vida útil es un 5% del valor de reposición bruto (V_R).

V_F : 5% V_R : 5% x 248,33 €/m²: 12,42 €/m².

Para el cálculo del coeficiente corrector β, se estima que la antigüedad de la edificación es de 18 años, con lo que el porcentaje de antigüedad respecto de la vida útil del elemento (50 años), según el Anexo III del RD 1492/2011 es de un 36% y con un estado de conservación normal.

β : 0,2448

Con lo que el valor de la construcción V es:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \times \beta = 248,33 - (248,33 - 12,42) \times 0,2448 = 190,58 \text{ €/m}^2$$

V: 190,58 €/m²

Tipología 3: Nave realizada mediante paramentos de fábrica de ladrillo o bloques de hormigón prefabricado, con tejado a dos aguas de teja tipo árabe / practicable de tipo rasillón enfoscado, y carpintería exterior metálica, en buen estado de conservación y una antigüedad aproximada 22 años.

Tipología 2.1.3 (Naves de fabricación y almacenamiento. Almacenamiento)

Estado de conservación: normal

Antigüedad: 22 años

Valor de reposición bruto (V_R): 259,90 €/m² atendiendo al tipo y características de la construcción

Se estima que el valor final (V_F) de la construcción de la vida útil es un 5% del valor de reposición bruto (V_R).

$$V_F : 5\% V_R : 5\% \times 248,33 \text{ €/m}^2 : 12,42 \text{ €/m}^2.$$

Para el cálculo del coeficiente corrector β, se estima que la antigüedad de la edificación es de 22 años, con lo que el porcentaje de antigüedad respecto de la vida útil del elemento (50 años), según el Anexo III del RD 1492/2011 es de un 44% y con un estado de conservación normal.

$$\beta : 0,3168$$

Con lo que el valor de la construcción V es:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \times \beta = 259,90 - (259,90 - 12,42) \times 0,3168 = 181,50 \text{ €/m}^2$$

$$\mathbf{V: 181,50 \text{ €/m}^2}$$

Tipología 4: Nave realizada mediante paramentos de fábrica de ladrillo o bloques de hormigón prefabricado, con tejado a dos aguas de teja tipo árabe / practicable de tipo rasillón enfoscado, y carpintería exterior metálica, con un estado de conservación normal y una antigüedad de 24 años.

Tipología 2.1.3 (Naves de fabricación y almacenamiento. Almacenamiento)

Estado de conservación: normal

Antigüedad: 24 años

Valor de reposición bruto (V_R): 248,33 €/m² atendiendo al tipo y características de la construcción

Se estima que el valor final (V_F) de la construcción de la vida útil es un 4% del valor de reposición bruto (V_R).

$$V_F : 4\% V_R : 4\% \times 248,33 \text{ €/m}^2 : 9,20 \text{ €/m}^2.$$

Para el cálculo del coeficiente corrector β, se estima que la antigüedad de la edificación es de 24 años, con lo que el porcentaje de antigüedad respecto de la vida útil del elemento (50 años), según el Anexo III del RD 1492/2011 es de un 49% y con un estado de conservación normal.

$$\beta : 0,3552$$

Con lo que el valor de la construcción V es:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \times \beta = 248,33 - (248,33 - 9,20) \times 0,3552 = 163,35 \text{ €/m}^2$$

$$\mathbf{V: 163,35 \text{ €/m}^2}$$

Tipología 5: Nave realizada mediante paramentos de fábrica de ladrillo o bloques de hormigón prefabricado, con tejado a dos aguas de teja tipo árabe / practicable de tipo rasillón enfoscado, y carpintería exterior metálica, con un estado de conservación normal y una antigüedad aproximada de 29 años.

Tipología 2.1.3 (Naves de fabricación y almacenamiento. Almacenamiento)

Estado de conservación: normal

Antigüedad: 29 años

Valor de reposición bruto (V_R): 248,33 €/m² atendiendo al tipo y características de la construcción

Se estima que el valor final (V_F) de la construcción de la vida útil es un 6% del valor de reposición bruto (V_R).

$$V_F : 6\% V_R : 6\% \times 248,33 \text{ €/m}^2 : 15,40 \text{ €/m}^2.$$

Para el cálculo del coeficiente corrector β , se estima que la antigüedad de la edificación es de 29 años, con lo que el porcentaje de antigüedad respecto de la vida útil del elemento (50 años), según el Anexo III del RD 1492/2011 es de un 58% y con un estado de conservación normal.

$$\beta : 0,4582$$

Con lo que el valor de la construcción V es:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \times \beta = 248,33 - (248,33 - 15,40) \times 0,4582 = 141,57 \text{ €/m}^2$$

$$V: 141,57 \text{ €/m}^2$$

Tipología 6: Nave abierta, realizada mediante vigas y cerchas metálicas, con tejado a dos aguas de chapa, abierta en todos sus frentes, dedicada para el aparcamiento de maquinaria.

Tipología 2.2.2 (Industrial. Aparcamientos)

Estado de conservación: normal

Antigüedad: 29 años

Valor de reposición bruto (V_R): 126,01 €/m² atendiendo al tipo y características de la construcción

Se estima que el valor final (V_F) de la construcción de la vida útil es un 5% del valor de reposición bruto (V_R).

$$V_F : 5\% V_R : 5\% \times 126,01 \text{ €/m}^2 : 6,30 \text{ €/m}^2.$$

Para el cálculo del coeficiente corrector β , se estima que la antigüedad de la edificación es de 29 años, con lo que el porcentaje de antigüedad respecto de la vida útil del elemento (35 años), según el Anexo III del RD 1492/2011 es de un 83% y con un estado de conservación normal.

$$\beta : 0,7595$$

Con lo que el valor de la construcción V es:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \times \beta = 126,01 - (126,01 - 6,30) \times 0,7595 = 35,09 \text{ €/m}^2$$

$$V: 35,09 \text{ €/m}^2$$

Tipología 7: Nave ganadera realizada mediante fábrica de bloques de hormigón prefabricado, abierta en uno de sus frontales, con tejado a un agua de fibrocemento. Carpintería exterior metálica.

Tipología 2.1.3 (Naves de fabricación y almacenamiento. Almacenamiento)

Estado de conservación: normal

Antigüedad: 30 años

Valor de reposición bruto (V_R): 195,74 €/m² atendiendo al tipo y características de la construcción

Se estima que el valor final (V_F) de la construcción de la vida útil es un 5% del valor de reposición bruto (V_R).

$$V_F : 5\% \quad V_R : 5\% \times 195,74 \text{ €/m}^2 : 9,79 \text{ €/m}^2.$$

Para el cálculo del coeficiente corrector β , se estima que la antigüedad de la edificación es de 30 años, con lo que el porcentaje de antigüedad respecto de la vida útil del elemento (50 años), según el Anexo III del RD 1492/2011 es de un 83% y con un estado de conservación normal.

$$\beta : 0,4800$$

Con lo que el valor de la construcción V es:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \times \beta = 195,74 - (195,74 - 9,79) \times 0,4800 = 106,48 \text{ €/m}^2$$

$$V: 106,48 \text{ €/m}^2$$

CASETA

Caseta realizada mediante fábrica de bloques de hormigón prefabricado, con cubierta practicable de rasillón enfoscado. Carpintería exterior metálica.

Tipología 2.1.3 (Naves de fabricación y almacenamiento. Almacenamiento)

Estado de conservación: normal

Antigüedad: 10 años

Valor de reposición bruto (V_R): 162,14 €/m² atendiendo al tipo y características de la construcción

Se estima que el valor final (V_F) de la construcción de la vida útil es un 5% del valor de reposición bruto (V_R).

$$V_F : 5\% \quad V_R : 5\% \times 162,14 \text{ €/m}^2 : 8,11 \text{ €/m}^2.$$

Para el cálculo del coeficiente corrector β , se estima que la antigüedad de la edificación es de 10 años, con lo que el porcentaje de antigüedad respecto de la vida útil del elemento (30 años), según el Anexo III del RD 1492/2011 es de un 83% y con un estado de conservación normal.

$$\beta : 0,2278$$

Con lo que el valor de la construcción V es:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \times \beta = 159,82 - (159,82 - 8,11) \times 0,2278 = 127,05 \text{ €/m}^2$$

$$V: 127,05 \text{ €/m}^2$$

ALJIBE / Balsa

Aljibe de 1,5 metros de profundidad de fábrica de ladrillo enfoscado y cubierta de rasillón enfoscado y practicable

Tipología 1.3.2 (Edificación rural. Anexos)

Estado de conservación: normal

Antigüedad: 10 años

Valor de reposición bruto (V_R): 187,27 €/m² atendiendo al tipo y características de la construcción

Se estima que el valor final (V_F) de la construcción de la vida útil es un 5% del valor de reposición bruto (V_R).

$$V_F : 5\% V_R : 5\% \times 187,27 \text{ €/m}^2 : 9,36 \text{ €/m}^2.$$

Para el cálculo del coeficiente corrector β , se estima que la antigüedad de la edificación es de 20 años, con lo que el porcentaje de antigüedad respecto de la vida útil del elemento (30 años), según el Anexo III del RD 1492/2011 es de un 83% y con un estado de conservación normal.

$$\beta : 0,5595$$

Con lo que el valor de la construcción V es:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \times \beta = 187,27 - (187,27 - 9,36) \times 0,5595 = 87,73 \text{ €/m}^2$$

$$V: 87,73 \text{ €/m}^2$$

PISCINA

Piscina de 2 metros de profundidad, realizada mediante hormigón hidrófugo enfoscado y pintado, con solado de plaqueta Balsa de 1,5 metros de profundidad de fábrica de ladrillo enfoscada y cubierta de rasillón enfoscado y practicable

Tipología 5.2.2 (Deportes descubiertos. Piscinas)

Estado de conservación: normal

Antigüedad: 29 años

Valor de reposición bruto (V_R): 211,86 €/m² atendiendo al tipo y características de la construcción

Se estima que el valor final (V_F) de la construcción de la vida útil es un 5% del valor de reposición bruto (V_R).

$$V_F : 5\% V_R : 5\% \times 211,86 \text{ €/m}^2 : 10,60 \text{ €/m}^2.$$

Para el cálculo del coeficiente corrector β , se estima que la antigüedad de la edificación es de 29 años, con lo que el porcentaje de antigüedad respecto de la vida útil del elemento (75 años), según el Anexo III del RD 1492/2011 es de un 83% y con un estado de conservación normal.

$$\beta : 0,2711$$

Con lo que el valor de la construcción V es:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \times \beta = 211,86 - (211,86 - 10,60) \times 0,2711 = 157,30 \text{ €/m}^2$$

$$V: 157,30 \text{ €/m}^2$$

POZO ARTESANO

Pozo de registro con escalera de PVC corrugado, de diámetro nominal 1000 mm y altura nominal 9 m, para colector de 160 mm de diámetro, sobre solera de 30 cm de espesor de hormigón armado HA-30/B/20/IIb+Qb, encastre del cuerpo del colector 10 cm en dicha solera, ligeramente armada con malla electrosoldada ME 20x20 Ø 8-8 B 500 T 6x2,20 UNE-EN 10080, y losa alrededor de la boca del cono de 150x150 cm y 20 cm de espesor de hormigón en masa HM-30/B/20/I+Qb, con cierre de tapa circular con bloqueo y marco de fundición clase D-400 según UNE-EN 124, instalado en calzadas de calles, incluyendo las peatonales, o zonas de aparcamiento para todo tipo de vehículos. El precio incluye los equipos y la maquinaria necesarios para el desplazamiento y la disposición en obra de los elementos.

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
1 Materiales					
mt10haf010psc	m ³	Hormigón HA-30/B/20/IIb+Qb, fabricado en central, con cemento SR.	0,53	106,45	56,42
mt07ame010n	m ²	Malla electrosoldada ME 20x20 Ø 8-8 B 500 T 6x2,20 UNE-EN 10080.	1,767	3,55	6,27
mt11ade040ap	Ud	Pozo de registro con escalera de diámetro nominal 1000 mm y altura nominal 9 m, para colector de 160 mm de diámetro,	1	3.116,65	3.116,65

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
		totalmente estanco según norma EN 476, compuesto por cuerpo de PVC de doble pared, la exterior corrugada y la interior lisa, color teja RAL 8023, rigidez anular nominal 8 kN/m ² , con los pates instalados, ciego (sin taladros prefabricados, de modo que las acometidas y entronques del colector se perforen y fabriquen in situ), y cono reductor de polietileno de alta densidad, de 600 mm de diámetro nominal en la boca, para colocar sobre el cuerpo del pozo.			
mt10hmf010kn	m ³	Hormigón HM-30/B/20/I+Qb, fabricado en central, con cemento SR.	0,293	101,65	29,78
mt46tpr010q	Ud	Tapa circular con bloqueo mediante tres pestañas y marco de fundición dúctil de 850 mm de diámetro exterior y 100 mm de altura, paso libre de 600 mm, para pozo, clase D-400 según UNE-EN 124. Tapa revestida con pintura bituminosa y marco provisto de junta de insonorización de polietileno y dispositivo antirrobo.	1	85	85

Subtotal materiales: **3.294,12**

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
2 Equipo y maquinaria					
mq04cag010a	h	Camión con grúa de hasta 6 t.	0,3	49,45	14,84

Subtotal equipo y maquinaria: **14,84**

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
3 Mano de obra					
mo041	h	Oficial 1ª construcción de obra civil.	2,166	19,03	41,22
mo087	h	Ayudante construcción de obra civil.	2,116	18,05	38,19

Subtotal mano de obra: **79,41**

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
4 Costes directos complementarios					
	%	Costes directos complementarios	2	3.388,37	67,77

Coste de mantenimiento decenal: 172,81€ en los primeros 10 años.**Costes directos (1+2+3+4): 3.456,14**

Fuente: Generador de Precios de la Construcción (CYPE Ingenieros S.A.)

CERRAMIENTO MALLA GALVANIZADA S/T 2,00 M ALTURA

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
UVT010	m	Vallado de parcela, de malla de simple torsión.			
Vallado de parcela formado por malla de simple torsión, de 8 mm de paso de malla y 1,1 mm de diámetro, acabado galvanizado y postes de acero galvanizado de 48 mm de diámetro y 2 m de altura, empotrados en dados de hormigón, en pozos excavados en el terreno. Incluso accesorios para la fijación de la malla de simple torsión a los postes metálicos.					

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
1 Materiales					
mt52vst030e	Ud	Poste intermedio de tubo de acero galvanizado de 48 mm de diámetro y 1,5 mm de espesor, altura 2 m.	0,220	11,23	2,47
mt52vst030m	Ud	Poste interior de refuerzo de tubo de acero galvanizado de 48 mm de diámetro y 1,5 mm de espesor, altura 2 m.	0,060	11,92	0,72
mt52vst030u	Ud	Poste extremo de tubo de acero galvanizado de 48 mm de diámetro y 1,5 mm de espesor, altura 2 m.	0,040	14,41	0,58
mt52vst030C	Ud	Poste en escuadra de tubo de acero galvanizado de	0,200	15,49	3,10

		48 mm de diámetro y 1,5 mm de espesor, altura 2 m.			
mt52vst010aa	m ²	Malla de simple torsión, de 8 mm de paso de malla y 1,1 mm de diámetro, acabado galvanizado.	2,400	1,40	3,36
mt52vpm055	Ud	Accesorios para la fijación de la malla de simple torsión a los postes metálicos.	1,000	1,00	1,00
mt10hmf010Mm	m ³	Hormigón HM-20/B/20/I, fabricado en central.	0,015	73,13	1,10

Subtotal materiales: **12,33**

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
--------	--------	-------------	-------------	-----------------	---------

2 Mano de obra

mo087	h	Ayudante construcción de obra civil.	0,100	17,90	1,79
mo011	h	Oficial 1ª montador.	0,090	19,42	1,75
mo080	h	Ayudante montador.	0,090	17,90	1,61

Subtotal mano de obra: **5,15**

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	unitario	Importe
--------	--------	-------------	-------------	----------	---------

3 Costes directos complementarios

	%	Costes directos complementarios	3,000	17,48	0,52
--	---	---------------------------------	-------	-------	------

Coste de mantenimiento decenal: **3,06€ en los primeros 10 años.**

Costes directos (1+2+3): **18,00**

Fuente: Generador de Precios de la Construcción (CYPE Ingenieros S.A.)

CERRAMIENTO MALLA GALVANIZADA S/T 1,50 M ALTURA

UVT010	m	Vallado de parcela, de malla de simple torsión.
Vallado de parcela formado por malla de simple torsión, de 8 mm de paso de malla y 1,1 mm de diámetro, acabado galvanizado y postes de acero galvanizado de 48 mm de diámetro y 1,5 m de altura, empotrados en dados de hormigón, en pozos excavados en el terreno. Incluso accesorios para la fijación de la malla de simple torsión a los postes metálicos.		

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
--------	--------	-------------	-------------	-----------------	---------

1 Materiales

mt52vst030c	Ud	Poste intermedio de tubo de acero galvanizado, de 48 mm de diámetro y 1,5 mm de espesor, altura 1,5 m.	0,220	9,11	2,00
mt52vst030k	Ud	Poste interior de refuerzo de tubo de acero galvanizado, de 48 mm de diámetro y 1,5 mm de espesor, altura 1,5 m.	0,060	9,80	0,59
mt52vst030s	Ud	Poste extremo de tubo de acero galvanizado, de 48 mm de diámetro y 1,5 mm de espesor, altura 1,5 m.	0,040	12,22	0,49
mt52vst030A	Ud	Poste en escuadra de tubo de acero galvanizado, de 48 mm de diámetro y 1,5 mm de espesor, altura 1,5 m.	0,200	12,25	2,45
mt52vst010aa	m ²	Malla de simple torsión, de 8 mm de paso de malla y 1,1 mm de diámetro, acabado galvanizado.	1,800	1,40	2,52
mt52vpm055	Ud	Accesorios para la fijación de la malla de simple torsión a los postes metálicos.	1,000	1,00	1,00
mt10hmf010Mm	m ³	Hormigón HM-20/B/20/I, fabricado en central.	0,015	73,13	1,10

Subtotal materiales: **10,15**

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
2 Mano de obra					
mo087	h	Ayudante construcción de obra civil.	0,100	18,05	1,81
mo011	h	Oficial 1ª montador.	0,090	19,56	1,76
mo080	h	Ayudante montador.	0,090	18,05	1,62

Subtotal mano de obra: **5,19**

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
3 Costes directos complementarios					
	%	Costes directos complementarios	3,000	15,34	0,46

Coste de mantenimiento decenal: 2,69€ en los primeros 10 años. Costes directos (1+2+3): **15,80**

Fuente: Generador de Precios de la Construcción (CYPE Ingenieros S.A.)

CERRAMIENTO MALLA ELECTROSOLDADA DE 2,00 M DE ALTURA

UVT030	m	Vallado de parcela, de malla electrosoldada modular.
Vallado de parcela formado por paneles de malla electrosoldada con pliegues de refuerzo, de 200x50 mm de paso de malla, reducido a 50x50 mm en las zonas de pliegue, y 5 mm de diámetro, de 2,50x1,00 m, acabado galvanizado y postes de perfil hueco de sección rectangular, de 60x40x2 mm, fijados con tornillos sobre muros de fábrica u hormigón. Incluso bases para el atornillado directo de postes y accesorios para la fijación de los paneles de malla electrosoldada modular a los postes metálicos. El precio no incluye el muro.		

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
1 Materiales					
mt52vsm010a	m	Panel de malla electrosoldada con pliegues de refuerzo, de 200x50 mm de paso de malla, reducido a 50x50 mm en las zonas de pliegue, y 5 mm de diámetro, de 2,50x1,00 m, acabado galvanizado.	1,000	44,55	44,55
mt52vpm030a	Ud	Poste de perfil hueco de acero de sección rectangular 60x40x2 mm, de 1 m de altura, acabado galvanizado.	0,200	12,38	2,48
mt52vpm040	Ud	Base de aluminio para el atornillado directo de postes, con tornillos y accesorios de fijación.	0,200	23,10	4,62
mt52vpm050	Ud	Accesorios para la fijación de los paneles de malla electrosoldada modular a los postes metálicos.	1,200	2,38	2,86

Subtotal materiales: **54,51**

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
2 Mano de obra					
mo011	h	Oficial 1ª montador.	0,090	19,42	1,75

ódiigo	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
mo080	h	Ayudante montador.	0,090	17,90	1,61

Subtotal mano de obra: **3,36**

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
--------	--------	-------------	-------------	-----------------	---------

3 Costes directos complementarios

	%	Costes directos complementarios	3,000	57,87	1,74
--	---	---------------------------------	-------	-------	------

Coste de mantenimiento decenal: 10,13€ en los primeros 10 años. Costes directos (1+2+3): 59,61

Fuente: Generador de Precios de la Construcción (CYPE Ingenieros S.A.)

MURETE DE BLOQUES DE HORMIGÓN PREFABRICADO Y ENFOSCADO DE 0,50 M DE ALTURA.

UVM010	m	Muro de fábrica para vallado de parcela.	19,52 €/ml
Vallado de parcela formado por muro continuo, de 0,5 m de altura y de 10 cm de espesor de fábrica de bloque CV de hormigón, liso hidrófugo, color gris, 40x20x10 cm, resistencia normalizada R10 (10 N/mm ²), con juntas horizontales y verticales de 10 mm de espesor, junta rehundida, recibida con mortero de cemento confeccionado en obra, con 250 kg/m ³ de cemento, color gris, dosificación 1:6, suministrado en sacos. El precio no incluye el revestimiento.			

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
--------	--------	-------------	-------------	-----------------	---------

1 Materiales

mt03bhe010aae	Ud	Bloque CV de hormigón, liso hidrófugo, color gris, 40x20x10 cm, categoría II, resistencia normalizada R10 (10 N/mm ²), densidad 1200 kg/m ³ ; con el precio incrementado el 20% en concepto de piezas especiales: zunchos y medios. Según UNE-EN 771-3.	6,300	0,70	4,41
mt08aaa010a	m ³	Agua.	0,004	1,50	0,01
mt01arg005a	t	Arena de cantera, para mortero preparado en obra.	0,006	18,00	0,11
mt08cem011a	kg	Cemento Portland CEM II/B-L 32,5 R, color gris, en sacos, según UNE-EN 197-1.	0,882	0,10	0,09

Subtotal materiales: **4,62**

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
--------	--------	-------------	-------------	-----------------	---------

2 Equipo y maquinaria

m06hor010	h	Hormigonera.	0,003	1,68	0,01
-----------	---	--------------	-------	------	------

Subtotal equipo y maquinaria: **0,01**

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
3 Mano de obra					
mo041	h	Oficial 1ª construcción de obra civil.	0,502	18,89	9,48
mo087	h	Ayudante construcción de obra civil.	0,281	17,90	5,03

Subtotal mano de obra: **14,51**

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
4 Costes directos complementarios					
	%	Costes directos complementarios	2,000	19,14	0,38

Coste de mantenimiento decenal: 1,76€ en los primeros 10 años.

Costes directos (1+2+3+4): **19,52**

Fuente: Generador de Precios de la Construcción (CYPE Ingenieros S.A.)

ACEQUIA DE HORMIGÓN DE 50 CM DE ANCHO		
m	Cuneta prefabricada.	37,62 €/ml
<p>Muro continuo, de 0,5 m de altura y de 10 cm de espesor de fábrica de bloque CV de hormigón, liso hidrófugo, color gris, 40x20x10 cm, resistencia normalizada R10 (10 N/mm²), con juntas horizontales y verticales de 10 mm de espesor, junta rehundida, recibida con mortero de cemento industrial, color gris, M-5, suministrado a granel, sobre Solera de hormigón en masa de 10 cm de espesor, realizada con hormigón HM-15/B/20/I fabricado en central y vertido desde camión, extendido y vibrado manual mediante regla vibrante, sin tratamiento de su superficie; con juntas de retracción de 5 mm de espesor, mediante corte con disco de diamante. Incluso panel de poliestireno expandido de 3 cm de espesor, para la ejecución de juntas de dilatación.</p>		

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
1 Materiales					
mt03bhe010aae	Ud	Bloque CV de hormigón, liso hidrófugo, color gris, 40x20x10 cm, categoría II, resistencia normalizada R10 (10 N/mm ²), densidad 1200 kg/m ³ ; con el precio incrementado el 20% en concepto de piezas especiales: zunchos y medios. Según UNE-EN 771-3.	12,600	0,64	8,06
mt08aaa010a	m ³	Agua.	0,008	1,36	0,01
mt09mif010cb	t	Mortero industrial para albañilería, de cemento, color gris, categoría M-5 (resistencia a compresión 5 N/mm ²), suministrado en sacos, según UNE-EN 998-2.	0,014	25,82	0,36
mt10hmf010Lm	m ³	Hormigón HM-15/B/20/I, fabricado en central.	0,105	50,77	5,33
mt16pea020c	m ²	Panel rígido de poliestireno expandido, según UNE-EN 13163, mecanizado lateral recto, de 30 mm de espesor, resistencia térmica 0,8 m ² K/W, conductividad térmica 0,036 W/(mK), para junta de dilatación.	0,050	1,83	0,09

Subtotal materiales: **13,85**

Fuente: Generador de Precios de la Construcción (CYPE Ingenieros S.A.)

El importe arriba referenciado se ve depreciado en un 70% debido al estado de conservación y antigüedad de los elementos, con lo que el valor final es:

$V_c = V_u \times \text{Depreciación}$: 37,62 €/ml x 0,3: **11,29 €/ml**

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
--------	--------	-------------	-------------	-----------------	---------

2 Equipo y maquinaria

mq06mms010	h	Mezclador continuo con silo, para mortero industrial en seco, suministrado a granel.	0,046	1,44	0,07
mq06vib020	h	Regla vibrante de 3 m.	0,076	4,25	0,32
mq06cor020	h	Equipo para corte de juntas en soleras de hormigón.	0,082	8,64	0,71

Subtotal equipo y maquinaria: 1,10

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
--------	--------	-------------	-------------	-----------------	---------

3 Mano de obra

mo041	h	Oficial 1ª construcción de obra civil.	0,892	15,86	14,15
mo087	h	Ayudante construcción de obra civil.	0,394	15,04	5,93
mo112	h	Peón especializado construcción.	0,074	15,10	1,12
mo113	h	Peón ordinario construcción.	0,055	14,85	0,82

Subtotal mano de obra: 22,02

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
--------	--------	-------------	-------------	-----------------	---------

4 Costes directos complementarios

	%	Costes directos complementarios	2,000	36,88	0,74
--	---	---------------------------------	-------	-------	------

Coste de mantenimiento decenal: 2,86€ en los primeros 10 años.

Costes directos (1+2+3+4): 37,62

SOLERA DE HORMIGÓN DE 30 CM ESPESOR

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
ANS010	m²	Solera de hormigón.			
Solera de hormigón armado de 30 cm de espesor, realizada con hormigón HA-25/B/20/IIa fabricado en central, y vertido desde camión, y malla electrosoldada ME 20x20 Ø 5-5 B 500 T 6x2,20 UNE-EN 10080 como armadura de reparto, colocada sobre separadores homologados, extendido y vibrado manual mediante regla vibrante, sin tratamiento de su superficie; con juntas de retracción de 5 mm de espesor, mediante corte con disco de diamante. Incluso panel de poliestireno expandido de 3 cm de espesor, para la ejecución de juntas de dilatación. El precio no incluye la base de la solera.					

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
1		Materiales			
mt07aco020e	Ud	Separador homologado para soleras.	2,000	0,05	0,10
mt07ame010d	m²	Malla electrosoldada ME 20x20 Ø 5-5 B 500 T 6x2,20 UNE-EN 10080.	1,200	1,49	1,79
mt10haf010nga	m³	Hormigón HA-25/B/20/IIa, fabricado en central.	0,315	76,88	24,22
mt16pea020c	m²	Panel rígido de poliestireno expandido, según UNE-EN 13163, mecanizado lateral recto, de 30 mm de espesor, resistencia térmica 0,8 m²K/W, conductividad térmica 0,036 W/(mK), para junta de dilatación.	0,050	2,01	0,10

Subtotal materiales: **26,21**

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
2		Equipo y maquinaria			

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
mq06vib020	h	Regla vibrante de 3 m.	0,092	4,67	0,43
mq06cor020	h	Equipo para corte de juntas en soleras de hormigón.	0,125	9,50	1,19

Subtotal equipo y maquinaria: **1,62**

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
3		Mano de obra			

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
mo112	h	Peón especializado construcción.	0,125	17,97	2,25
mo020	h	Oficial 1ª construcción.	0,195	18,89	3,68
mo113	h	Peón ordinario construcción.	0,195	17,67	3,45
mo077	h	Ayudante construcción.	0,098	17,90	1,75

Subtotal mano de obra: **11,13**

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
4		Costes directos complementarios			

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
	%	Costes directos complementarios	2,000	38,96	0,78

Costes directos (1+2+3+4): **39,74**

Fuente: Generador de Precios de la Construcción (CYPE Ingenieros S.A.)

PORCHE CON ESTRUCTURA METÁLICA Y TEJADO CHAPA

Código	Unidad	Descripción	Importe
UCM010	m ²	Cobertura metálica.	49,54 €
Estructura para cobertura de plazas de aparcamiento situadas al aire libre, compuesta de: cimentación de hormigón armado, realizada con hormigón HA-25/B/20/IIa fabricado en central, y vertido desde camión, y acero UNE-EN 10080 B 500 S; pórticos de acero S275JR, en perfiles laminados en caliente y cubierta metálica formada con chapa perfilada de acero galvanizado de 0,6 mm de espesor.			

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
--------	--------	-------------	-------------	-----------------	---------

1 Materiales

mt10hmf011fb	m ³	Hormigón de limpieza HL-150/B/20, fabricado en central.	0,01	66	0,66
mt10haf010nga	m ³	Hormigón HA-25/B/20/IIa, fabricado en central.	0,1	76,88	7,69
mt07aco010g	kg	Acero en barras corrugadas, UNE-EN 10080 B 500 S, suministrado en obra en barras sin elaborar, de varios diámetros.	4	0,62	2,48
mt07aco020a	Ud	Separador homologado para cimentaciones.	0,8	0,13	0,1
mt07ala010deb	kg	Acero laminado UNE-EN 10025 S275JR, en perfiles laminados en caliente, piezas simples, para aplicaciones estructurales, acabado con imprimación antioxidante. Trabajado y montado en taller, para colocar con uniones soldadas en obra.	17,5	0,93	16,28
mt27pfi010	l	Imprimación de secado rápido, formulada con resinas alquídicas modificadas y fosfato de zinc.	0,167	4,8	0,8
mt13ccg010a	m ²	Chapa perfilada de acero galvanizado, espesor 0,6 mm.	1,05	6,25	6,56

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
mt13ccg030g	Ud	Tornillo autorroscante de 6,5x70 mm de acero inoxidable, con arandela.	3	0,44	1,32

Subtotal materiales: 35,89

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
2		Equipo y maquinaria			
mq01ret020b	h	Retrocargadora sobre neumáticos, de 70 kW.	0,101	36,43	3,68
mq08sol010	h	Equipo de oxicorte, con acetileno como combustible y oxígeno como comburente.	0,01	7,36	0,07
mq08sol020	h	Equipo y elementos auxiliares para soldadura eléctrica.	0,01	3,09	0,03

Subtotal equipo y maquinaria: 3,78

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
--------	--------	-------------	-------------	-----------------	---------

3 Mano de obra

mo042	h	Oficial 1ª estructurista.	0,03	18,42	0,55
mo089	h	Ayudante estructurista.	0,03	17,25	0,52
mo018	h	Oficial 1ª cerrajero.	0,201	17,82	3,58

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
mo059	h	Ayudante cerrajero.	0,201	16,49	3,31

Subtotal mano de obra: 7,96

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
--------	--------	-------------	-------------	-----------------	---------

4 Costes directos complementarios

	%	Costes directos complementarios	4	47,63	1,91
--	---	---------------------------------	---	-------	------

Coste de mantenimiento decenal: 6,94€ en los primeros 10 años. Costes directos (1+2+3+4): 49,54

Fuente: Generador de Precios de la Construcción (CYPE Ingenieros S.A.)

1.7.3. Criterios de Valoración de Derechos de Arrendamiento

Coincide doctrina y jurisprudencia en reconocer que el derecho del arrendatario, en casos de expropiación forzosa, se transforma en un derecho a ser indemnizado.

Respecto de las normas aplicables para determinar esa indemnización, el artículo 44 de la Ley de Expropiación Forzosa, nos remite a las contenidas en la legislación de arrendamientos.

Por su parte 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 su artículo 36.1, nos remite de nuevo a lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa y a la Ley de Arrendamientos Rústicos al establecer: *“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 la Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.”*

Así mismo el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, en su artículo 6.7, indica:

“El cálculo de las indemnizaciones arrendaticias, cuando procedan de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa, se realizará conforme a la legislación estatal siguiente:

En arrendamientos rústicos y aparcerías, tal y como disponen las leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos, salvo en el caso de arrendamientos rústicos históricos, en los que el cálculo de la indemnización se efectuará conforme a su legislación propia.

En arrendamientos urbanos, conforme a la legislación de arrendamientos urbanos, teniendo en cuenta, en todo caso, los siguientes criterios: dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas, cuantía de los gastos de traslado por licencias, portes, nuevos contratos, etc. y valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.”

La Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos, modificada por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos, indica en su artículo 12.1 que la duración de los arrendamientos tendrá una duración mínima de cinco (5) años, y será nula y se tendrá por no puesta toda cláusula del contrato por la que las partes estipulen una duración menor.

En el mismo artículo 12, en su punto 3, se indica que el arrendador, para recuperar la posesión de las fincas, deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación, si esta circunstancia no se lleva a cabo, el contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado por un periodo de cinco años. Tales prorrogas se sucederán indefinidamente en tanto en cuanto no se produzca la denuncia del contrato.

La mencionada Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos, en su artículo 24, indica que el arrendamiento termina: (a) Por pérdida total de la cosa arrendada y por expropiación forzosa cuando sea también total; si la pérdida es solo parcial, el arrendatario tiene opción para continuar en el arriendo, y lo mismo en el caso de expropiación forzosa, reduciendo proporcionalmente la renta. En este último supuesto, además, el arrendatario tiene derecho a la indemnización que haya fijado la Administración.

En la Disposición adicional segunda Expropiación, de la antedicha Ley, indica que:

“De conformidad con el artículo 44 de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954, se establece el siguiente régimen de expropiación forzosa en materia de arrendamientos rústicos y aparcería:

1.- Expropiación de fincas arrendadas:

a) En el **supuesto de expropiación total o parcial del derecho del arrendatario**, éste tendrá derecho frente al expropiante:

1. **Al importe de una renta anual actualizada y además al de una cuarta parte de dicha renta por cada año o fracción que falte para expiración del período mínimo o el de la prórroga legal en que se halle. Cuando la expropiación sea parcial, estos importes se referirán a la parte de renta que corresponda a la porción expropiada.**
2. **Al importe de lo que el arrendador deba por gastos y mejoras.**
3. **A exigir que la expropiación forzosa comprenda la totalidad cuando la conservación de arrendamiento sobre la parte de la finca no expropiada resulte antieconómica para el arrendatario, aunque se redujera la renta.**
4. **Al importe de las cosechas pendientes que pierda con la expropiación.**
5. **A la indemnización de los daños y perjuicios que sufra la explotación agrícola de la que el arrendatario sea uno de los elementos integrantes.**

6. **A la indemnización que comporte el cambio de residencia, en su caso.**

7. **Al premio de afección calculado sobre el importe total.**

- b) *El expropiante descontará al arrendador del justo precio lo que haya de pagarse al arrendatario por gastos y mejoras cuyo importe corresponda abonar al arrendador.*
- c) *En los casos de fincas que tuvieran la condición de rústicas al iniciarse el arrendamiento y hayan adquirido un plusvalor en el expediente de expropiación por corresponderles en tal momento distinta calificación, el propietario expropiado deberá abonar al arrendatario, con cargo a dicho plusvalor, una doceava parte del precio de la tierra por cada año que le reste de vigencia al contrato. Valorada la tierra según el precio que tengan las fincas rústicas similares a la arrendada y sin que lo que abone el propietario pueda alcanzar nunca el valor total atribuido a las fincas ni la mitad del plusvalor.*
- d) *En los casos de expropiación por causas de interés social, zonas regables u otros en los que el arrendatario tenga un derecho preferente a que se le adjudique otra explotación en sustitución de la expropiada se tendrá en cuenta esta circunstancia para disminuir equitativamente la cuantía de la indemnización.*

2.- Expropiación de fincas dadas en aparcería:

- a) *En aplicación del párrafo a).1. del apartado anterior, una parte alícuota de una renta arrendaticia anual, estimada como aplicable a la finca en cuestión.*
- b) *En aplicación del párrafo a).4. del apartado anterior, el importe de la parte de las cosechas pendientes.*
- c) *En aplicación del párrafo c) del apartado anterior, una parte alícuota igual a la estipulada en el contrato aplicable a la doceava parte del precio de la tierra por cada año que le reste de vigencia al contrato.”*

En base a los criterios y métodos de valoración establecidos en el apartado anterior, se determina el valor del derecho objeto de expropiación, en base a la siguiente fórmula:

$$\text{Indemnización: } R. A. + \sum_{x=1}^{x=n-1} \left(\frac{1}{4} \times R. A. \right)$$

Donde:
n = número de años que restan de contrato
R.A.: renta actual.

Dado que la duración e importe de los distintos contratos de arrendamiento existentes sobre las fincas objeto de expropiación, son distintos unos de otros, la indemnización de cada contrato de arrendamiento, se refleja en su respectiva hoja de aprecio.

2. BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

2.1. DETERMINACIÓN DE LOS 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 concordantes con su Reglamento de 26 de abril de 1957, se ha elaborado la preceptiva relación concreta e individualizada, en la que se describen, todos los aspectos materiales y jurídicos, de los bienes y/o derechos que se consideran de necesaria expropiación.

Dicha Relación de Bienes y Derechos afectados comprende, de forma ordenada y a modo de resumen, todas las fincas o parcelas catastrales afectadas, indicando las superficies objeto de expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal, con expresión de los siguientes datos:

- Número de orden en el expediente expropiatorio.
- Término municipal.
- Paraje.
- Polígono.
- Parcela.
- Referencia catastral.
- Superficie Catastral.
- Titular del bien afectado.
- Domicilio del propietario del bien afectado
- Superficie de la finca que es objeto de expropiación.

- Aprovechamiento actual de la finca.
- Tipo de afección, parcial o total, del proyecto de expropiación.
- Régimen del suelo. Clasificación de finca.

Toda la información necesaria para la preparación de la referida relación se ha obtenido a través de los Centros de la Sede Electrónica del Catastro del M^o de Economía y Hacienda, registro de la propiedad, así como de la inspección directa de cada una de las fincas.

No se han tenido en cuenta, y por consiguiente no figura reseña alguna en la relación de bienes o derechos afectados, aquellas parcelas de dominio público pertenecientes al Estado, Comunidad Autónoma, Provincia, Municipio o cualquier otro Organismo o Empresa Pública (ADIF, Confederaciones Hidrográficas, carreteras, caminos públicos municipales, etc..), que dada su naturaleza jurídica de bien de dominio público, gozan de la condición de utilidad pública y en consecuencia no pueden ser expropiados.

2.2. RELACIÓN CONCRETA E INDIVIDUALIZADA DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Se incluye la preceptiva relación concreta e individualizada de los bienes y derechos que se consideran de necesaria expropiación.

3. PLANOS

El presente Proyecto de Expropiaciones incluye una colección de planos parcelarios en los que se definen todas y cada una de las parcelas catastrales afectadas por la ejecución de las obras contenidas en el proyecto, cualquiera que sea su forma de afección.

Cada uno de los planos contiene croquis reducido del plano guía, indicándose claramente el número de hoja al que pertenece, el nombre del término/s municipal/es que comprende y el norte geográfico.

Los referidos planos parcelarios se han confeccionado realizando la correspondiente identificación catastral de las parcelas afectadas y sus propietarios con la ayuda de los planos catastrales de rústica y urbana de los respectivos Centros de Gestión Catastral o de la Sede Electrónica del Catastro del Mº de Economía y Hacienda, de las informaciones recabadas y facilitadas por los Ayuntamientos afectados, así como de los límites de propiedad de ADIF proporcionados por la gerencia de patrimonio de ADIF, y por último de los trabajos de campo realizados por el equipo de la empresa consultora contratada al efecto.

Los planos de expropiaciones se han confeccionado a una escala 1/1000 (original A1), suficiente como para permitir identificar la posición de las parcelas en el terreno y efectuar mediciones fiables tanto de la longitud de linderos o distancias como de la superficie de las parcelas.

Las parcelas se identifican por su número de orden (compuesto por los dos dígitos de su código provincial, los cuatro dígitos de su código municipal I.N.E. y los cuatro dígitos del número de las afectadas dentro de cada municipio), polígono, parcela y referencia catastral, en su caso.

4. PRESUPUESTO GLOBAL DE LAS EXPROPIACIONES

Asciende el presupuesto global del presente Proyecto de Expropiaciones a la cantidad total de **CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CINCO EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS. – 56.152.205,63 €.**

febrero de 2022



Fdo.: Enrique Peña Azofra (COITAC N° 5.040)