

Expediente de

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

DE SUELO DOTACIONAL VIARIO "PRV"

ACCESOS AL INSTITUTO MARCOS ZARAGOZA, en Ptda. PLANS.



Ayuntamiento de VILLAJOYOSA
Área de URBANISMO

FRANCISCO DE ASÍS GARCÍA DE GEA
Arquitecto Municipal



INDICE

| | | |
|--------------------------|----|--|
| PRELIMINARES | 01 | Antecedentes. |
| | 02 | Finalidad del Proyecto de Expropiación. |
| | 03 | Delimitación del ámbito a expropiar. |
| | 04 | Parcelas afectadas. |
| | 05 | Información urbanística. |
| | 06 | Reportaje gráfico. |
| CONSIDERACIONES PREVIAS | 07 | Normativa aplicable. |
| | 08 | Fecha de referencia de la valoración. |
| | 09 | Situación básica del suelo. |
| PROYECTO DE EXPROPIACION | 10 | Suelo en situación rural. Tipos de explotación. |
| | 11 | Metodología. Tipo de capitalización. |
| | 12 | Metodología. Factor de corrección por localización FI. |
| | 13 | Metodología. Índices de rendimiento neto. |
| | 14 | Metodología. Planteamientos generales. |
| | 15 | Valoración en el caso de Cítricos. NARANJA DULCE. |
| | 16 | Valoración en el caso de Cítricos. MANDARINA. |
| | 17 | Valoración en el caso de Cítricos. LIMONERO. |
| | 18 | Valoración en el caso de Frutos secos. ALMENDRO. |
| | 19 | Resultados unitario y global de la valoración de suelo. |
| | 20 | Posibilidad de Reservas de Aprovechamiento. |
| HOJAS DE APRECIO | 21 | Hoja de aprecio del Suelo "A1+A2+B". |
| | 22 | Hoja de aprecio del Suelo "C". |
| ANEXOS | 01 | Superficies cultivadas en el municipio de Villajoyosa, 2018. |
| | 02 | Superficies y Producciones de Cultivos en Alicante, 2018. |
| | 03 | Precios percibidos por productores agrarios, 2018. |
| | 4a | Índices de rendimiento neto de las actividades agrícolas. |
| | 4b | Índices de rendimiento neto de las actividades agrícolas. |
| | 05 | Rentabilidad de las obligaciones del Estado. |
| | 06 | Nota simple de finca 4.323. |
| | 07 | Nota simple de finca 25.326. |
| | 08 | Documentación catastral. |
| | 09 | Documentación catastral. |
| | 10 | Documentación catastral. |
| PLANOS | 01 | Ordenación según el Plan General (esc.: 1/2000). |
| | 02 | Estado actual (esc.: 1/2000). |
| | 03 | Viario a urbanizar. Zona a gestionar (esc.: 1/2000). |
| | 04 | Plano Catastral (esc.: 1/2000). |
| | 05 | Plano de Expropiaciones (esc.: 1/500). |



**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN
DE ACCESOS AL INSTITUTO MARCOS ZARAGOZA**

**01. PRELIMINARES.
ANTECEDENTES.**

En sesión plenaria celebrada el pasado 11 de julio de este año 2019, ha sido adoptado acuerdo por el Ayuntamiento Pleno, de aceptación de la propuesta de Resolución del Conseller de Educación, Investigación, Cultura y Deporte, de delegación de competencias a este Ayuntamiento de Villajoyosa en materia de infraestructuras educativas, para la actuación de ADECUACIÓN Y AMPLIACIÓN del centro público INSTITUTO MARCOS ZARAGOZA, código 03008915, en el marco del programa EDIFICANT.

Entre otros términos de la encomienda que resulta de la aceptación de dicha delegación se encuentra el compromiso de redacción de los proyectos constructivos necesarios para el fin pretendido, proyectos que lógicamente han de referirse también a la obra civil necesaria para dotar de la condición de solar a la nueva parcela ampliada. Y para la posterior ejecución de las obras que definan se requiere la disponibilidad del suelo dotacional viario.

**02. PRELIMINARES.
FINALIDAD DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN.**

En el año 2009 fueron gestionados los terrenos para la ampliación del Instituto Marcos Zaragoza, tanto de la parcela específicamente calificada por el Plan General como equipamiento educativo, clave "PED-1", como también del suelo viario colindante necesario para las obras de urbanización en los frentes oeste y sur de dicha parcela. La urbanización de tales viales servirían para dotar a la parcela del nuevo instituto de la necesaria condición de solar, conectando ese suelo viario con la calle Ferrocarril adecuando el paso inferior de la vía de FGV.

Incluso se procedió por el Ayuntamiento a la demolición de las construcciones existentes en la parcelas del equipamiento (una casa de campo) y en el nuevo viario oeste (cuadra y almacén). También se ejecutó el cercado de la parcela de ampliación. Y tales actuaciones tenían que ver con la inmediata (en aquella fecha) cesión a la Consellería del suelo docente, ya que por entonces



las actuaciones educativas se desarrollaban por Ciegsa, que ya había encargado trabajos de redacción de proyectos.

También en esa época se encontraba en desarrollo el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución número 2 inserta en suelo urbano, colindante a la vía de ferrocarril, en la que se englobaban obras de urbanización que permitirían una nueva conexión entre los terrenos de ambos márgenes de la vía mediante otro paso inferior a la vía de FGV, que conectaría en la rotonda prevista por el Plan General sobre la calle Cervantes (antigua CN-332) en la esquina del Colegio Poble Nou.

Para alcanzar desde la nueva parcela de ampliación del instituto ese nuevo paso inferior se requiere ejecutar un viario que discurre de modo paralelo y adosado por el norte a la vía de ferrocarril ocupando suelos del actual recinto del instituto (sin afectar a instalaciones permanentes) y del campo deportivo colindante; si bien en ambos casos se trata de suelos de uso y dominio públicos ya disponibles.

Pero el desarrollo del citado Programa de Actuación Integrada (de la UE-2 iesu, situado colindante y al sur de la vía) resultó infructuoso, por lo que a fecha actual no se encuentra gestionado el suelo viario que se comprendía en su ámbito.

El paso inferior ahí previsto por el Plan General para esa nueva conexión ya cuenta con el tablero base de la vía férrea ejecutado, por lo que la dotación de acceso a las instalaciones del instituto, actuales y futuras, resulta ahora más adecuada a través de este paso, que utiliza infraestructuras ferroviarias existentes.

Se trata así, en este expediente, de gestionar nuevo suelo viario, prácticamente todo al sur de la vía, ya previsto en el planeamiento general con el carácter de dotación estructural o de red primaria.

03. PRELIMINARES.

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO A EXPROPIAR.

En el plano número "02", de Estado Actual, se aprecia el emplazamiento de las actuales instalaciones del instituto a las que hoy se accede directamente desde la calle Ferrocarril a través de un acceso inferior a la vía férrea. Igualmente se señalan los terrenos previstos para la ampliación, al noroeste de la ahora parcela educativa.

En el plano número "01", de Ordenación según el Plan General, se aprecia que el actual acceso está calificado como viario, de la red dotacional pública secundaria, y que adosado al norte de la vía férrea discurre un vial de nueva creación, éste de la red estructural, que discurriendo por el frente del actual instituto y del campo deportivo contiguo enlazaría con el nuevo paso inferior.

En el plano número "03", de Viario a urbanizar, se señala el ámbito de la obra urbanizadora necesaria para dotar de la condición de solar a la parcela docente total, ampliada, si se conecta a través del nuevo paso inferior. A la vista del mismo puede apreciarse que, salvo una pequeña esquina necesaria para el giro, la práctica totalidad del suelo viario norte a la vía es ya de



disponibilidad pública (esa pequeña parte formaba parte también de otro Programa de Actuación Integrada fallido, el del sector "PP-9, Plans").

En el anterior plano de Ordenación "01" se aprecia, señalada con líneas de cuadrados, la delimitación de la Unidad de Ejecución número 2 inserta en suelo urbano, siendo identificable en el plano la rotonda centrada sobre la antigua CN-332 (C/ Cervantes) y el viario que desde ella y en sentido norte cruzará inferiormente la vía del ferrocarril. Esta parte estaba prevista gestionar y urbanizar con el desarrollo del PAI de la citada UE-2 iesu, y es ahora de necesaria urbanización.

Sobre el plano "03" se han señalado con trama de rayas los suelos a gestionar; y a mayor escala en el plano número "05", de Expropiaciones, en el que se identifican y se indican las mediciones de las superficies afectadas.

Se ha identificado las parcelas con criterios catastrales históricos ("A", "B" y "C"), añadiendo un sufijo ("1" y "2") en caso de existir diferencias en condiciones urbanísticas. En el plano catastral de 2002 los terrenos "A" y "B" correspondían a diferentes parcelas catastrales; la entonces catastral a la que pertenecía "B" abarcaba todo el frente de la vía y sobre ella se permitió el uso público, de tránsito peatonal, a pesar de su todavía hoy propiedad privada.

04. ANTECEDENTES.

PARCELAS AFECTADAS.

A la vista del plano número "04. Catastral", se concluye que son dos las parcelas afectadas por la apertura del nuevo viario, las identificadas con las siguientes referencias catastrales:

- 0856501YH4605N0001PS, al norte de la vía; y
- 0956102YH4605N0001KS, al sur de la vía.

Habiéndose solicitado documentación registral de las parcelas del entorno, se deduce cierta disconformidad entre el plano catastral y los datos registrales en la parte sur de la vía; y ello porque si bien en el plano catastral se aprecian dos parcelas lindantes con la vía y la calle Ferrocarril en esta zona (referencias catastrales 0956101YH4605N y 0956102YH4605N) la finca registral 25326 se describe de modo que linda al norte, en toda su extensión con la vía de ferrocarril; al oeste con una calle urbanizada, en una línea recta que va desde el sifón de la carretera que se une a la vía férrea; y al sur con la antigua carretera CN-332, en el extremo oeste.

Se deduce así que las fincas catastrales, de referencias 0956101YH4605N y 0956102YH4605N, son integrantes ambas de la misma finca registral 25326.

Con motivo de la expropiación que se pretende, el resto que resulte de esta finca registral quedará dividido en dos partes, de las que la oeste, delimitada por viarios y la vía, tendrá una extensión superficial de 1.100 m²s (ver plano "05").

Es de destacar, a efectos del presente expediente de expropiación, el embargo anotado en la finca número 4.323, a favor de este AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA.



FINCA REGISTRAL “4.323”.

Situada al NORTE de la vía férrea.

Código Registral único: 03016000242248

Referencia catastral: 0856501YH4605N

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2, de Villajoyosa.

Tomo : 1.294

Libro : 712

Folio: 134

Inscripción: 6ª de 6 de agosto de 2004.

Descripción: RÚSTICA.- Un campo sito en la Ptda. dels Plans, con una superficie de ONCE MIL SETECIENTOS VENTIDOS (11.722) metros cuadrados de tierra de regadío, con dos horas y medias de agua de riego dels Plans. Linda:

- Norte y Este, con la senda o camino del Pla;
- Sur, con el ferrocarril de Alicante a Denia; y
- oeste, campo de deporte de la escuela de Formación Profesional.

Titularidad: Totalidad del PLENO DOMINIO:
- NEGOCIOS ALTO STANDING, S.L.

Cargas: Hipoteca a favor de Cajas Rurales Unidas, Sociedad Cooperativa de Crédito, en cuanto a la totalidad en pleno dominio, habiéndosele determinado una responsabilidad hipotecaria, en perjuicio de tercero, por 1.500.000 euros de principal, ... (según escritura).

Embargo administrativo a favor del AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA, en cuanto a la totalidad en pleno dominio, por 6.838,42 euros de principal; 1.388,93 euros de intereses y costas; y 1.367,68 euros de recargo de apremio, ordenado en resolución de 24 de junio de 2011.

Asientos: No hay documentos pendientes de despacho.



FINCA REGISTRAL “25.326”.

Situada al SUR de la vía férrea.

Código Registral único: 03016000242231
Referencias catastrales: 0956101YH4605N
0956102YH4605N

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2, de Villajoyosa.

Tomo : 862
Libro : 369
Folio: 15
Inscripción: 4ª de 14 de junio de 2019.

Descripción: URBANA.- Parcela de terreno, hoy solar, de superficie TREINTA Y NUEVE áreas, SESENTA Y DOS centiáreas (3.962 m2). Linda:

- Norte, en toda su extensión con la vía del ferrocarril de Alicante a Denia;
- Sur, de oeste a este, con la carretera de Silla a Alicante o calle Cervantes, pared medianera posterior de la casa de D. Gaspar Vinaches, solar de herederos de Dña. Beatriz-María, D. Pedro-Juan Verdú y Dña. Ignacia-María Lloret Verdú, pared posterior de la casa cuartel de la Guardia Civil, camino y balsa, que en parte es propiedad de la finca;
- Este, tierras de D. Joaquín Lloret Cortés, la antedicha balsa, tierras de D. Miguel Cortés Lloret, medianera poniente de la citada casa de D. Gaspar Vinaches y parte del solar de los citados herederos de Dña. Beatriz, Dña. María, D. Pedro-Juan Verdú y Dña. Ignacia-María Lloret Verdú; y
- Oeste, en una línea recta que va desde el sifón de la carretera que se une a la vía férrea, con una calle urbanizada, que ha sustituido al camino que existía y con la calle Ferrocarril.

Titularidad: Totalidad del PLENO DOMINIO:
- LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A.

Cargas: Sin cargas.

Asientos: No hay documentos pendientes de despacho.



05. PRELIMINARES. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

05.1. SUELOS AL NORTE DE LA VÍA:

La pequeña parte a expropiar situada al norte de la vía del ferrocarril, que se identifica como “C” en el plano “05” de expropiaciones, forma parte del ámbito del sector PP-9, “Plans” del suelo URBANIZABLE del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Dicho sector cuenta con su ordenación pormenorizada aprobada, y sus principales magnitudes estadísticas son las siguientes:

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Superficie Bruta (SB): | 130.903 m2s |
| Sistemas Estruct. Adscritos: | 15.037 m2s |
| Sistemas Estruct. Externos: | 32.411 m2s |
| Sup. Computable Sector (SCS): | 145.940 m2s |
| Índice de Edificab. Bruta (IEB): | 0,80 m2c/m2s |
| Aprovechamiento Total: | 116.752 m2c |
| Aprovechamiento Tipo: | 0,6546 m2c/m2s |
| Densidad: | 65 viv/ha |

Sobre el sector PP-9, en resolución de 18 de diciembre de 2014, el Ayuntamiento Pleno declaró “tener por no programado el sector”. No existe acuerdo de programación vigente en este ámbito.

A los propietarios en suelo urbanizable les será reconocido, en el desarrollo del sector y como aprovechamiento subjetivo, el 90% del Aprovechamiento Tipo aplicado a la superficie de su parcela. Siendo que el suelo “C” a expropiar posee una extensión de 50 m2s, el aprovechamiento urbanístico reconocible a la propiedad al momento de desarrollar el sector será de:

Suelo “C”:

$$\text{Aprov.Subj.} = 50 \text{ m2s} \times 0,6546 \text{ m2c/m2s} \times 0,90 = \mathbf{29 \text{ m2c}}$$

05.2. SUELOS AL SUR DE LA VÍA:

Todos los terrenos afectados por el presente expediente de expropiación, situados al sur de la vía, se hayan emplazados en suelo:

- Clasificados como URBANO: y
- Calificados como Zona de Reequilibrio del Medio Urbano, claves “ARE-2, El Pont”, o bien “ARE-3, Gasparot” (casi la práctica totalidad).

Y la mayor parte de ellos (“A1” y “B”) son suelos integrantes del ámbito territorial de la “Unidad de Ejecución número 2 inserta en suelo urbano” del vigente Plan General.

Y si bien la valoración a realizar a efectos expropiatorios ha de calcularse sin tener en cuenta aprovechamientos futuros, como suelo en situación básica rural que se encuentran, sí procede (al igual que en el caso de los terrenos al norte de la vía) cuantificar los aprovechamientos subjetivos



por si la propiedad optase durante la tramitación del expediente por la constitución de una reserva de aprovechamiento.

Y a tal fin ha de distinguirse entre los suelos incluidos en la citada UE-2 iesu, y los que no:

05.2.1. Suelos en el ámbito de la UE-2 iesu.

Se trata de los terrenos identificados como "A1" y "B" en el plano 05 de expropiaciones. Según el Plan General "Las Unidades de Ejecución insertas en suelo urbano constituyen cada una de ellas un área de reparto, alcanzando el derecho de los titulares de las parcelas incluidas en estos suelos el NOVENTA POR CIENTO del aprovechamiento tipo de la Unidad de Ejecución referido a la superficie de la parcela".

En el terreno "A1" existe una pequeña cuña triangular (al este, como enlace entre la rotonda y la C/ Cervantes) que es parte del ámbito de la Zona de Ordenación "ARE-2". No se ha diferenciado del resto por cuanto la edificabilidad asignable es la de la UE-2 iesu.

Siendo que la Unidad de Ejecución núm. 2 inserta en suelo urbano posee 38.739 m² de extensión superficial, y tiene asignado un aprovechamiento total de 27.245 m²c, y que las superficies a expropiar son de 1.375 m² ("A1") y 215 m²s ("B"), los aprovechamientos subjetivos a reconocer a los propietarios serían:

Suelo "A1":

$$\text{Aprov.Subj.} = (1.375 \text{ m}^2\text{s} \times 27.245 \text{ m}^2\text{c} \times 0.90) / 38.739 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{870 \text{ m}^2\text{c}}$$

Suelo "B":

$$\text{Aprov.Subj.} = (215 \text{ m}^2\text{s} \times 27.245 \text{ m}^2\text{c} \times 0.90) / 38.739 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{136 \text{ m}^2\text{c}}$$

05.2.2. Suelos externos al ámbito de la UE-2 iesu.

Se trata de otra pequeña cuña triangular de suelo viario, esta vez en el nuevo enlace de la C/ Ferrocarril con la rotonda centrada sobre la C/ Cervantes. Se identifica en el plano 05 de expropiaciones como "A2", y su superficie es de 80 m²s.

La urbanización de esta cuña no otorgará la condición de solar a ninguna parcela, y el aprovechamiento que procedería reconocer en caso de reserva sería el promedio de la zona "ARE-3" en que se encuentra.

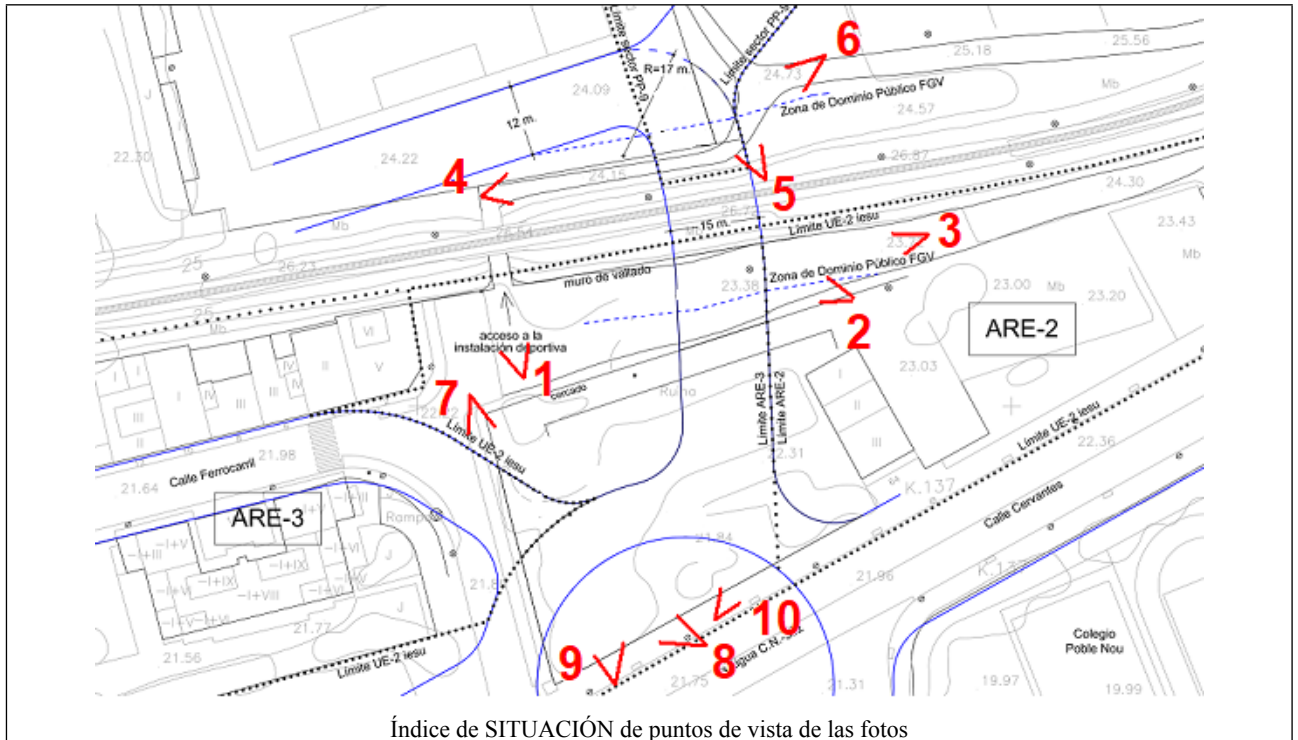
La superficie de la zona "ARE-3" alcanza los 84.423 m²s, y la edificabilidad total prevista es de 55.467 m²c. El aprovechamiento reconocible al suelo "A2", sería de:

Suelo "A2":

$$\text{Aprov.Subj.} = (80 \text{ m}^2\text{s} \times 55.467 \text{ m}^2\text{c}) / 84.423 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{53 \text{ m}^2\text{c}}$$



06. PRELIMINARES. REPORTAJE GRÁFICO.



Ortofoto de la zona (Google Earth)



Ayuntamiento de Villajoyosa
ÁREA DE URBANISMO

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE ACCESOS AL INSTITUTO MARCOS ZARAGOZA

Francisco de Asís García de Gea
ARQUITECTO MUNICIPAL

Agosto de 2019
U311-19 - Exp. TAO: 1080/2017



1. Acceso a la instalación deportiva, bajo la vía FGV.



2. Plataforma ya existente bajo la vía (nuevo acceso).



3. Vista hacia la C/ Ferrocarril desde el actual camino en propiedad privada (abierto a uso público) (terreno "B").



4. Camino paralelo e inmediato a la vía (al norte).



5. Parte de parcela a expropiar (terreno "C").

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 12433216264037405021 en www.villajoyosa.com/validacion
C/ Major, 14 – CP 03570 – Tel. 96 6851001 – Fax 96 6853540 – CIF P-0313900-C
www.villajoyosa.com – www.lavilajoiosa.com



Ayuntamiento de Villajoyosa
ÁREA DE URBANISMO

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE ACCESOS AL INSTITUTO MARCOS ZARAGOZA

Francisco de Asís García de Gea
ARQUITECTO MUNICIPAL

Agosto de 2019
U311-19 - Exp. TAO: 1080/2017



6. Parte de parcela a expropiar (terreno "C").



7. Vista hacia el sur desde C/ Ferrocarril (terreno "A2").



8. Zona de esquina de la C/ Cervantes con el inicio de la C/ Ferrocarril (terrenos "A1" y "A2").



9. Vista parcial de "A1" desde C/ Cervantes.



10. Vista parcial de "A1" desde C/ Cervantes.



07. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA VALORACIÓN. NORMATIVA APLICABLE.

El artículo 34 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU), indica en su apartado 1 que *“las valoraciones del suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esa Ley cuando tengan por objeto”,* entre otros fines, *“b) la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive”.*

También ha de considerarse, en el ámbito de valoraciones, Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, del Ministerio de Fomento, por el que se aprobaba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (en adelante RVLS).

La valoración se basa, pues, en la legislación citada: TRLSyRU y RVLS.

08. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA VALORACIÓN. FECHA DE REFERENCIA DE LA VALORACIÓN.

Siendo que todas las valoraciones han de estar referidas a una fecha determinada, es en el apartado 2 del artículo 34 del TRLSyRU donde se fija el criterio para su concreción.

Para los casos en que se aplique la expropiación forzosa, como es el caso, debe adaptarse como fecha de referencia el 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.

El presente documento toma como fecha de referencia la del presente mes en que se redacta este documento, Agosto de 2019, al entenderse que se expondrá prontamente a información pública.

09. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA VALORACIÓN. SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO.

Son los artículos 21 del TRLSyRU y 2 del RVLS los que establecen las pautas de apreciación de la situación básica en que se encuentra el suelo objeto de valoración, y resultando de su estimación la correcta aplicación de procedimientos y criterios en la valoración, diferentes para cada situación básica del suelo.

Dispone el TRLSyRU que se encuentra en situación de suelo rural, además del suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, el suelo para el que los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, que es el caso que nos ocupa.



Ayuntamiento de Villajoyosa
ÁREA DE URBANISMO

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE ACCESOS AL INSTITUTO MARCOS ZARAGOZA

Francisco de Asís García de Gea
ARQUITECTO MUNICIPAL

Agosto de 2019
U311-19 - Exp. TAO: 1080/2017

Lo dicho implica necesariamente la consideración del suelo a valorar del siguiente modo:

Situación básica del suelo:

SUELO RURAL



10. PROYECTO DE EXPROPIACIÓN. SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL. TIPOS DE EXPLOTACIÓN.

Resulta importante destacar la referencia, que el RD 1492/2011 y al momento de precisar el sistema de valoración en situación de suelo rural, al “estado” del suelo al momento de la valoración (...se valorarán ... según su estado...); alusión que se repite en el artículo 8 cuando se vienen a definir las rentas reales y potenciales a considerar.

- Se entiende por RENTA REAL la que corresponde a la explotación del suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de la valoración, ya sea la existente, debidamente acreditada, o la atribuible de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados y datos estadísticos significativos.
- Se entiende 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, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Para la identificación de 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.

“Estado y Actividad al momento de la valoración” y “Usos y Actividades más probables”, son pues elementos determinantes de la hipótesis de partida para la valoración de este suelo en situación básica rural.

Ninguno de los terrenos objeto de expropiación está destinado a cultivos, por lo que se estima adecuado adoptar como actividades más probables las indicadas por la Consellería de Agricultura para nuestro municipio, que se reflejan en el cuadro del anexo 1 (Superficies cultivadas en el municipio de Villajoyosa, 2018).

De esa estadística se deduce que tres de los cultivos de cítricos y el de almendra suponen en cuanto a superficie cultivada, y con diferencia respecto al quinto en esa clasificación, un 80% de la superficie total cultivada en el municipio. Por ello se propone calcular los valores de suelo para cada uno de esos casos y se adoptará como valor del suelo objeto de estudio el que resulte más favorable para la propiedad del suelo.

Los cultivos, y la proporción para ponderación, son:

| | | | |
|-------------|---------------|----------|-----|
| - Cítricos. | Naranja dulce | 150 has. | 40% |
| - Cítricos. | Mandarino | 101 has. | 26% |
| - Cítricos. | Limonero | 93 has. | 24% |
| - Frutales. | Almendra | 38 has. | 10% |

Esta hipótesis de trabajo, basada en datos de la GVA, responde a referencias estadísticamente significativas de la existencia y viabilidad de los mismos en el ámbito territorial en estudio.



11. PROYECTO DE EXPROPIACIÓN. METODOLOGÍA. TIPO DE CAPITALIZACIÓN.

Dispone el artículo 36, del R.D.L. 7/2105 (TRLSyRU), que cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

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

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

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

- b) *Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.*
- c) *Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.*

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

No existen edificaciones afectadas por la actuación pretendida, por lo que la valoración se referirá al suelo.

Y la disposición adicional séptima establece que:

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.



2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Y respecto al coeficiente corrector el Real Decreto 1492/2011, que aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, concreta en su artículo 12.1.b que:

Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r_2 , el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r_1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento.

Debe repararse que se emplea la expresión “cuando se desarrollen...”, enunciado que viene a suponer la existencia de una explotación en marcha y no la presunción de potencialidad de implantación de alguna de ellas; razón por la cual dicho coeficiente corrector no se aplicará en estos casos.

En el anexo núm. 5 se acompaña la tabla del Banco de España, sobre la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años que, para los últimos tres años, reflejan unos porcentajes de rentabilidad de:

- Año 2016: 2,74%
- Año 2017: 2,68%
- Año 2018: 2,62%

Resultando un promedio de:

| TIPO DE CAPITALIZACIÓN (r): | |
|---------------------------------------|------------------|
| Cultivos de Cítricos y Frutales | r = 2,68% |

12. PROYECTO DE EXPROPIACIÓN. METODOLOGÍA. FACTOR DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN.

Una vez se obtuviese la valoración del suelo se corregirá al alza mediante la aplicación de un factor de corrección por localización (“F”), según se prevé en el artículo 17 del RVLS.

Este factor de localización resulta del producto de tres factores de corrección:

El factor “u1” deriva de la accesibilidad a núcleos de población, resultando su valor de una fórmula matemática en la que intervienen los números de habitantes de poblaciones en un entorno de menos de 40 Kms. En este radio quedan comprendidos núcleos urbanos tan importantes como Alicante, Alcoy, Benidorm, Calpe, El Campello, Altea, Callosa, etc. etc., por lo que el cálculo



ha de simplificarse, a favor del interesado, tomando los datos de población de las comarcas incluidas en ese radio: L'Alacantí, L'Alcoiá, El Comtat, La Marina Baixa y la Marina Alta totalizan 1.000.000 de habitantes, por lo que el factor "u1", según la fórmula establecida en el art. 17 del RVLS, debe adoptar el valor de 1,36.

El factor "u2" se define en función de la proximidad 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 a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que se desarrolla, real o potencial, en los terrenos objeto de valoración. Se adopta para el cálculo de este factor que la distancia es de 35 Kms., que corresponde a la distancia con la capital de la provincia. Aplicando la fórmula indicada en el RVLS para este factor se deduce que el valor de "u2" debe ser de 1,25

Por último el valor "u3" tiene que ver con la ubicación en entornos de singular valor ambiental y paisajístico, por lo que se considera que no es de aplicación a este caso y, consecuentemente, se adopta el valor de 1,00 para este factor "u3".

El factor de localización resulta, entonces:

| FACTOR DE LOCALIZACIÓN (FI): |
|---------------------------------------|
| FI = 1,36 x 1,25 x 1,00 = 1,70 |

13. PROYECTO DE EXPROPIACIÓN. METODOLOGÍA. ÍNDICES DE RENDIMIENTO NETO.

El índice de rendimiento ("IRN") aplicable a las actividades agrícolas ha de extraerse de las órdenes que el Ministerio de Hacienda dicta anualmente para desarrollar el método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el régimen especial simplificado del Impuesto sobre el Valor Añadido.

En el caso del año 2018, en la Orden HAC/1264/2018, de 27 de noviembre, publicado en el BOE núm. 289 de 30 de noviembre de 2018 y reproducido en el anexo núm. 4, se señala para el año 2019 y para los cultivos en estudio el mismo rendimiento:

| |
|--|
| Actividades agrícolas dedicadas a la obtención de cítricos (naranja, mandarina, limonero) y de frutos secos (almendro): Índice de Rendimiento Neto = 0,26 |
|--|

Sin embargo, mediante Orden HAC/485/2019 se reducen esos índices de rendimiento neto aplicables en el método de estimación objetiva para las actividades agrícolas y ganaderas afectadas por diversas circunstancias excepcionales. En el anexo 4.bis se reproduce parte de esa



Orden ministerial, publicada en el BOE núm. 103, de 30 de abril de 2019, que en cuanto a los cultivos en estudio y para todo el territorio nacional prevé reducción en el caso de cítricos:

Actividades agrícolas dedicadas a la obtención de cítricos:
Índice de Rendimiento Neto = 0,18

En base a dichos datos, los valores a adoptar en la presente valoración, para los casos de cultivos en estudio serán:

| RENDIMIENTOS de Actividades Agrícolas | |
|--|--|
| Actividades agrícolas dedicadas a la obtención de CÍTRICOS (naranja, mandarina, limonero): | Índice de Rendimiento Neto = 0,18 |
| Actividades agrícolas dedicadas a la obtención de FRUTOS SECOS (almendro): | Índice de Rendimiento Neto = 0,26 |

14. PROYECTO DE EXPROPIACIÓN. METODOLOGÍA. PLANTEAMIENTOS GENERALES.

La metodología parte de los datos expuestos en los anexos que acompañan al presente informe, obtenidos de informes del sector agrario de organismos oficiales de la Generalidad:

Anexo núm. 2. SUPERFICIES Y PRODUCCIONES de los principales cultivos.

Anexo núm. 3. PRECIOS PERCIBIDOS por los productores agrarios, 2018.

Anexo núms. 4 y 4.bis. Índices de RENDIMIENTO NETO de las actividades agrícolas.

Y a partir de ellos cabe deducir las principales variables a considerar para los diferentes cultivos, cálculo que se justifica en la tabla que sigue:

| Cultivo | Superf. (has) | Producc. (To) | Rendim. (To/ha) | Precio percibido (€/Kg) | Rendim. (€/m2) | Índice de rendim. % | Rendimiento Potencial neto (€/m2) |
|---------------|------------------|------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------|---------------------------|---|
| Naranja dulce | 11.668 | 289.001 | 24,7687 | 0,305 | 0,7554 | 0,18 | 0,1360 |
| Mandarino | 6.900 | 149.094 | 21,6078 | 0,396 | 0,8557 | | 0,1540 |
| Limonero | 12.628 | 326.007 | 25,8162 | 0,691 | 1,7839 | | 0,3211 |
| Almendra | 21.982 | 14.188 | 0,6454 | 1,087 | 0,0702 | 0,26 | 0,0182 |

En el caso de los cultivos cítricos elegidos para el estudio se considera que las rentas variables evolucionan en el tiempo en ciclos periódicos, de duración aproximada a 25 años, por lo que



realizando la valoración al inicio del ciclo, el valor de capitalización, "V", se calculará mediante la fórmula prevista en el apartado "c)" del artículo 13 del Reglamento de Valoraciones:

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

donde:
"r₂" es el Tipo de capitalización;
"k" es la duración del ciclo; y
"R_i" es la renta variable desde el primer año hasta el final de la duración de la vida útil.

Se estima que se alcanza la plena producción a partir del sexto año, necesitándose tres para crecimiento, y se supone que los rendimientos en el cuarto y quinto años son del 30% y 60% del correspondiente a la plena producción. Para los tres primeros años se considera renta negativa por el 50% de los gastos de plena producción. La vida útil a considerar es de 25 años.

En el caso del cultivo de fruto seco, almendra, se considera una vida útil de 20 años, considerándose en plena producción a partir del octavo hasta el decimoquinto, que se necesitan tres años para el crecimiento, y que los rendimientos se estiman en el 35%, 70%, 80% y 95% de la plena producción para los años cuarto a séptimo. A partir del año decimosexto se considera un rendimiento del 95%. Se considera igual renta negativa en los tres primeros años.

15. PROYECTO DE EXPROPIACIÓN. VALORACIÓN EN EL CASO DE CÍTRICOS: NARANJA DULCE.

Los datos de partida son los siguientes:

- Rendimiento en plena producción: 0,1360 €/m².
- Rendimiento tres primeros años: -0,3098 €/m² (negativo).
- Rendimiento cuarto año: 0,0408 €/m².
- Rendimiento quinto año: 0,0816 €/m².
- Duración del ciclo: 25 años.
- Tipo de capitalización a considerar: 2,68%
- Factor de localización: 1,70

Y de ellos resulta el siguiente cuadro:

| Anualidad | Rendimiento (€/m ²) | Tipo de Capitalización (%) | R / (1+r) ⁱ (€/m ²) | Σ (€/m ²) | |
|-----------|------------------------------------|----------------------------------|---|--------------------------|-----------|
| 1 | -0,3098 | 2,6800 | -0,3017 | -0,3017 | |
| 2 | -0,3098 | 2,6800 | -0,2938 | -0,5956 | |
| 3 | -0,3098 | 2,6800 | -0,2862 | -0,8817 | |
| 4 | 0,0408 | 2,6800 | 0,0367 | -0,8450 | |
| 5 | 0,0816 | 2,6800 | 0,0715 | -0,7735 | (.../...) |



| | | | | | |
|-----------|----|--------|--------|--------|---------------|
| (.../...) | 6 | 0,1360 | 2,6800 | 0,1160 | -0,6575 |
| | 7 | 0,1360 | 2,6800 | 0,1130 | -0,5445 |
| | 8 | 0,1360 | 2,6800 | 0,1101 | -0,4344 |
| | 9 | 0,1360 | 2,6800 | 0,1072 | -0,3272 |
| | 10 | 0,1360 | 2,6800 | 0,1044 | -0,2228 |
| | 11 | 0,1360 | 2,6800 | 0,1017 | -0,1211 |
| | 12 | 0,1360 | 2,6800 | 0,0990 | -0,0221 |
| | 13 | 0,1360 | 2,6800 | 0,0964 | 0,0743 |
| | 14 | 0,1360 | 2,6800 | 0,0939 | 0,1682 |
| | 15 | 0,1360 | 2,6800 | 0,0915 | 0,2597 |
| | 16 | 0,1360 | 2,6800 | 0,0891 | 0,3488 |
| | 17 | 0,1360 | 2,6800 | 0,0868 | 0,4355 |
| | 18 | 0,1360 | 2,6800 | 0,0845 | 0,5200 |
| | 19 | 0,1360 | 2,6800 | 0,0823 | 0,6023 |
| | 20 | 0,1360 | 2,6800 | 0,0801 | 0,6824 |
| | 21 | 0,1360 | 2,6800 | 0,0780 | 0,7605 |
| | 22 | 0,1360 | 2,6800 | 0,0760 | 0,8365 |
| | 23 | 0,1360 | 2,6800 | 0,0740 | 0,9105 |
| | 24 | 0,1360 | 2,6800 | 0,0721 | 0,9826 |
| | 25 | 0,1360 | 2,6800 | 0,0702 | 1,0528 |

Siendo estos resultados de la tabla en €/m2. Por su parte el factor:

$$(1 + r_2)^k / [(1 + r_2)^k - 1]$$

alcanza el valor de:

$$(1,0268)^{25} / [(1,0268)^{25} - 1] = 2,0672$$

de donde resulta que el valor de capitalización asciende a:

| |
|---|
| Valor de Capitalización: "V" = 1,0528 x 2,0672 = 2,18 €/m2 |
|---|

Y aplicando el factor de localización calculado en el apartado anterior correspondiente, la valoración unitaria final del suelo, en esta hipótesis de suelo en situación rural y cultivos de cítricos, naranja dulce, asciende pues a:

| |
|---|
| VALORACIÓN UNITARIA FINAL DEL SUELO en situación básica rural, y cultivo de cítricos (NARANJO DULCE) (corregido con factor de localización) Vf = 2,18 €/m2 x 1,70 = 3,70 €/m2 |
|---|



16. PROYECTO DE EXPROPIACIÓN. VALORACIÓN EN EL CASO DE CÍTRICOS: MANDARINA.

Los datos de partida son los siguientes:

- Rendimiento en plena producción: 0,1540 €/m2.
- Rendimiento tres primeros años: -0,3508 €/m2 (negativo).
- Rendimiento cuarto año: 0,0462 €/m2.
- Rendimiento quinto año: 0,0924 €/m2.
- Duración del ciclo: 25 años.
- Tipo de capitalización a considerar: 2,68%
- Factor de localización: 1,70

Y de ellos resulta el siguiente cuadro:

| Anualidad | Rendimiento (€/m2) | Tipo de Capitalización (%) | R / (1+r) ⁱ (€/m2) | Σ (€/m2) |
|-----------|-----------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------|
| 1 | -0,3508 | 2,6800 | -0,3416 | -0,3416 |
| 2 | -0,3508 | 2,6800 | -0,3327 | -0,6744 |
| 3 | -0,3508 | 2,6800 | -0,3240 | -0,9984 |
| 4 | 0,0462 | 2,6800 | 0,0416 | -0,9569 |
| 5 | 0,0924 | 2,6800 | 0,0810 | -0,8759 |
| 6 | 0,1540 | 2,6800 | 0,1314 | -0,7445 |
| 7 | 0,1540 | 2,6800 | 0,1280 | -0,6165 |
| 8 | 0,1540 | 2,6800 | 0,1246 | -0,4919 |
| 9 | 0,1540 | 2,6800 | 0,1214 | -0,3705 |
| 10 | 0,1540 | 2,6800 | 0,1182 | -0,2523 |
| 11 | 0,1540 | 2,6800 | 0,1151 | -0,1372 |
| 12 | 0,1540 | 2,6800 | 0,1121 | -0,0250 |
| 13 | 0,1540 | 2,6800 | 0,1092 | 0,0841 |
| 14 | 0,1540 | 2,6800 | 0,1063 | 0,1905 |
| 15 | 0,1540 | 2,6800 | 0,1036 | 0,2941 |
| 16 | 0,1540 | 2,6800 | 0,1009 | 0,3949 |
| 17 | 0,1540 | 2,6800 | 0,0982 | 0,4932 |
| 18 | 0,1540 | 2,6800 | 0,0957 | 0,5888 |
| 19 | 0,1540 | 2,6800 | 0,0932 | 0,6820 |
| 20 | 0,1540 | 2,6800 | 0,0907 | 0,7727 |
| 21 | 0,1540 | 2,6800 | 0,0884 | 0,8611 |
| 22 | 0,1540 | 2,6800 | 0,0861 | 0,9472 |
| 23 | 0,1540 | 2,6800 | 0,0838 | 1,0310 |
| 24 | 0,1540 | 2,6800 | 0,0816 | 1,1126 |
| 25 | 0,1540 | 2,6800 | 0,0795 | 1,1921 |



Siendo estos resultados de la tabla en €/m2. Por su parte el factor:

$$(1 + r_2)^k / [(1 + r_2)^k - 1]$$

alcanza el valor de:

$$(1,0268)^{25} / [(1,0268)^{25} - 1] = 2,0672$$

de donde resulta que el valor de capitalización asciende a:

| |
|---|
| Valor de Capitalización: "V" = 1,1921 x 2,0672 = 2,4643 €/m2 |
|---|

Y aplicando el factor de localización calculado en el apartado anterior correspondiente, la valoración unitaria final del suelo, en esta hipótesis de suelo en situación rural y cultivos de cítricos, asciende pues a:

| VALORACIÓN UNITARIA FINAL DEL SUELO |
|--|
| en situación básica rural, y cultivo de cítricos (MANDARINA) (corregido con factor de localización) |
| Vf = 2,4643 €/m2 x 1,70 = 4,19 €/m2 |

17. PROYECTO DE EXPROPIACIÓN. VALORACIÓN EN EL CASO DE CÍTRICOS: LIMONERO.

Los datos de partida son los siguientes:

- Rendimiento en plena producción: 0,3211 €/m2.
- Rendimiento tres primeros años: -0,7314 €/m2 (negativo).
- Rendimiento cuarto año: 0,0963 €/m2.
- Rendimiento quinto año: 0,1927 €/m2.
- Duración del ciclo: 25 años.
- Tipo de capitalización a considerar: 2,68%
- Factor de localización: 1,70

Y de ellos resulta el siguiente cuadro:

| Anualidad | Rendimiento (€/m2) | Tipo de Capitalización (%) | R / (1+r) ⁱ (€/m2) | Σ (€/m2) | |
|-----------|--------------------|----------------------------|-------------------------------|----------|-----------|
| 1 | -0,7314 | 2,6800 | -0,7123 | -0,7123 | |
| 2 | -0,7314 | 2,6800 | -0,6937 | -1,4060 | |
| 3 | -0,7314 | 2,6800 | -0,6756 | -2,0816 | |
| 4 | 0,0963 | 2,6800 | 0,0866 | -1,9950 | |
| 5 | 0,1927 | 2,6800 | 0,1688 | -1,8262 | (.../...) |



| | | | | | |
|-----------|----|--------|--------|--------|---------------|
| (.../...) | 6 | 0,3211 | 2,6800 | 0,2740 | -1,5522 |
| | 7 | 0,3211 | 2,6800 | 0,2668 | -1,2854 |
| | 8 | 0,3211 | 2,6800 | 0,2599 | -1,0255 |
| | 9 | 0,3211 | 2,6800 | 0,2531 | -0,7724 |
| | 10 | 0,3211 | 2,6800 | 0,2465 | -0,5259 |
| | 11 | 0,3211 | 2,6800 | 0,2400 | -0,2859 |
| | 12 | 0,3211 | 2,6800 | 0,2338 | -0,0521 |
| | 13 | 0,3211 | 2,6800 | 0,2277 | 0,1756 |
| | 14 | 0,3211 | 2,6800 | 0,2217 | 0,3973 |
| | 15 | 0,3211 | 2,6800 | 0,2159 | 0,6133 |
| | 16 | 0,3211 | 2,6800 | 0,2103 | 0,8236 |
| | 17 | 0,3211 | 2,6800 | 0,2048 | 1,0284 |
| | 18 | 0,3211 | 2,6800 | 0,1995 | 1,2279 |
| | 19 | 0,3211 | 2,6800 | 0,1943 | 1,4222 |
| | 20 | 0,3211 | 2,6800 | 0,1892 | 1,6114 |
| | 21 | 0,3211 | 2,6800 | 0,1843 | 1,7956 |
| | 22 | 0,3211 | 2,6800 | 0,1795 | 1,9751 |
| | 23 | 0,3211 | 2,6800 | 0,1748 | 2,1498 |
| | 24 | 0,3211 | 2,6800 | 0,1702 | 2,3200 |
| | 25 | 0,3211 | 2,6800 | 0,1658 | 2,4858 |

Siendo estos resultados de la tabla en €/m2. Por su parte el factor:

$$(1 + r_2)^k / [(1 + r_2)^k - 1]$$

alcanza el valor de:

$$(1,0268)^{25} / [(1,0268)^{25} - 1] = 2,0672$$

de donde resulta que el valor de capitalización asciende a:

| |
|---|
| Valor de Capitalización: "V" = 2,4858 x 2,0672 = 5,14 €/m2 |
|---|

Y aplicando el factor de localización calculado en el apartado anterior correspondiente, la valoración unitaria final del suelo, en esta hipótesis de suelo en situación rural y cultivos de cítricos, asciende pues a:

VALORACIÓN UNITARIA FINAL DEL SUELO
en situación básica rural, y cultivo de cítricos
(**LIMONERO**) (corregido con factor de localización)

Vf = 5,14 €/m2 x 1,70 = 8,74 €/m2



18. PROYECTO DE EXPROPIACIÓN. VALORACIÓN EN EL CASO DE FRITALES SECOS: ALMENDRO.

Los datos de partida son los siguientes:

- Rendimiento en plena producción: 0,0182 €/m2.
- Rendimiento tres primeros años: -0,0259 €/m2 (negativo).
- Rendimiento cuarto año: 0,0064 €/m2.
- Rendimiento quinto año: 0,0127 €/m2.
- Rendimiento sexto año: 0,0146 €/m2.
- Rendimiento séptimo año: 0,0173 €/m2.
- Rendimiento decimosexto año y siguientes: 0,0173 €/m2.
- Duración del ciclo: 20 años.
- Tipo de capitalización a considerar: 2,68%
- Factor de localización: 1,70

Y de ellos resulta el siguiente cuadro:

| Anualidad | Rendimiento (€/m2) | Tipo de Capitalización (%) | R / (1+r) ⁱ (€/m2) | Σ (€/m2) |
|-----------|-----------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------|
| 1 | -0,0259 | 2,6800 | -0,0252 | -0,0252 |
| 2 | -0,0259 | 2,6800 | -0,0246 | -0,0498 |
| 3 | -0,0259 | 2,6800 | -0,0239 | -0,0737 |
| 4 | 0,0064 | 2,6800 | 0,0058 | -0,0680 |
| 5 | 0,0127 | 2,6800 | 0,0111 | -0,0568 |
| 6 | 0,0146 | 2,6800 | 0,0125 | -0,0444 |
| 7 | 0,0173 | 2,6800 | 0,0144 | -0,0300 |
| 8 | 0,0182 | 2,6800 | 0,0147 | -0,0153 |
| 9 | 0,0182 | 2,6800 | 0,0143 | -0,0009 |
| 10 | 0,0182 | 2,6800 | 0,0140 | 0,0130 |
| 15 | 0,0182 | 2,6800 | 0,0136 | 0,0267 |
| 16 | 0,0182 | 2,6800 | 0,0133 | 0,0399 |
| 17 | 0,0182 | 2,6800 | 0,0129 | 0,0528 |
| 18 | 0,0182 | 2,6800 | 0,0126 | 0,0654 |
| 19 | 0,0182 | 2,6800 | 0,0122 | 0,0776 |
| 16 | 0,0173 | 2,6800 | 0,0113 | 0,0889 |
| 17 | 0,0173 | 2,6800 | 0,0110 | 0,1000 |
| 18 | 0,0173 | 2,6800 | 0,0107 | 0,1107 |
| 19 | 0,0173 | 2,6800 | 0,0105 | 0,1212 |
| 20 | 0,0173 | 2,6800 | 0,0102 | 0,1314 |

Siendo estos resultados de la tabla en €/m2. Por su parte el factor:



$$(1 + r_2)^k / [(1 + r_2)^k - 1]$$

alcanza el valor de:

$$(1,0268)^{20} / [(1,0268)^{20} - 1] = 2,4344$$

de donde resulta que el valor de capitalización asciende a:

| |
|--|
| Valor de Capitalización: " V " = $0,1314 \times 2,4344 = \mathbf{0,3199 \text{ €/m}^2}$ |
|--|

Y aplicando el factor de localización calculado en el apartado anterior correspondiente, la valoración unitaria final del suelo, en esta hipótesis de suelo en situación rural y cultivos de cítricos, asciende pues a:

| |
|--|
| VALORACIÓN UNITARIA FINAL DEL SUELO en situación básica rural, y cultivo de frutales secos (ALMENDRA) (corregido con factor de localización) |
|--|

| |
|---|
| Vf = $0,3199 \text{ €/m}^2 \times 1,70 = \mathbf{0,54 \text{ €/m}^2}$ |
|---|



19. RESULTADO DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN. RESULTADOS UNITARIO Y GLOBAL DE LA VALORACIÓN DE SUELO.

Entendiendo que las explotaciones de que son susceptibles los terrenos pueden ser cualquiera de los cultivos mayoritarios en este municipio, que alcanzan el 80% de la, según datos oficiales de los informes del sector agrario, y en base a los valores de suelo calculados para cada cultivo:

Naranja dulce: 3,70 €/m²s
Mandarina: 4,19 €/m²s
Limónero: 8,74 €/m²s
Almendra: 0,54 €/m²s

se considera que para la presente expropiación ha de adoptarse como valor unitario de los suelos objeto de valoración el caso más favorable, es decir:

| VALOR UNITARIO DEL SUELO |
|-----------------------------------|
| Vu = 8,74 €/m²s |

Y de este valor, aplicado a las superficies expropiables, y considerando un incremento del 5% como premio de afección, resulta el siguiente cuadro resumen:

| Identif. suelo | Superf. afectada (m ² s) | Indemniz. suelo (€/m ² s) | Valoración (€) | Indemniz. (con premio afección) (€) | Indemniz. por finca |
|----------------|-------------------------------------|--------------------------------------|----------------|-------------------------------------|---------------------|
| "A1" | 1.375 m ² s | 8,74 €/m ² s | 12.020 € | 12.620 € | 15.330 € |
| "A2" | 80 m ² s | | 700 € | 735 € | |
| "B" | 215 m ² s | | 1.880 € | 1.975 € | |
| "C" | 50 m ² s | | 435 € | 460 € | 460 € |
| | 1.720 m ² s | | 15.035 € | | 15.790 € |



20. RESULTADO DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN. POSIBILIDAD DE RESERVAS DE APROVECHAMIENTO.

Dispone el artículo 79 de la LOTUP, referido a las Reservas de Aprovechamiento, que con motivo de una cesión gratuita de terrenos a la administración, el cedente puede reservarse el aprovechamiento subjetivo de los terrenos para su posterior transferencia. Incluso también quien renuncie a percibir el justiprecio expropiatorio de un terreno:

“En las actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo mediante expropiación de terrenos reservados para la ejecución de dotaciones públicas de red primaria o secundaria, el expropiado podrá hacer reserva del aprovechamiento urbanístico que, en su caso, tengan atribuidos, como pago del justiprecio, siendo dicha reserva de aplicación preferente al ámbito al que esté adscrita o funcionalmente vinculada la dotación pública en los términos previstos en la ley. De no ejercitar el expropiado esa opción, será la administración expropiante quien tenga derecho a materializar los aprovechamientos que, en su caso, se deriven de los terrenos expropiados, subrogándose en los derechos y obligaciones del propietario inicial”.

En el apartado de Información Urbanística del presente documento se han analizado las condiciones urbanísticas de cada porción de suelo a expropiar, incluyendo el aprovechamiento subjetivo que resultaría procedente reconocer cuando se desarrollasen los programas de actuación correspondientes.

En base a lo expuesto, estando la superficie a expropiar calificada como sistema viario de la red estructural de dotaciones públicas, y caso de que los propietarios así lo manifiesten en el proceso expropiatorio cabría constituir reservas de aprovechamiento con las siguientes magnitudes:

| Suelo | Superficie a expropiar (m2s) | Aprovech. aplicable (m2t/m2) | Aprovech. subjetivo (m2t) | Destino del aprovecham. |
|-----------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| “A1” | 1.375 m2s | 0,6330 | 870 m2t | a la UE-2 i.e.s.u. |
| “A2” | 80 m2s | 0,6570 | 53 m2t | |
| “B” | 215 m2s | 0,6330 | 136 m2t | |
| “C” | 50 m2s | 0,5891 | 29 m2t | al PP-9 |
| 1.720 m2s | | | 1.088 m2t | |

Se trataría de un aprovechamiento bruto, que debería materializarse forzosamente en los ámbitos indicados, y que estarían afectados, como cualquier otra propiedad en el ámbito de sus programas al pago de las cargas de urbanización que con arreglo al aprovechamiento le correspondiesen.

Se recuerda que en la finca 4.323, en la que se emplaza el suelo identificado “C”, consta como carga el embargo a favor del Ayuntamiento de Villajoyosa.



21. HOJA DE APRECIO.

Suelo: **“A1+A2+B”**

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA actual en que se emplaza:

Finca registral núm.: **25.326**
Código Registral único: **03016000242231**
Referencias catastrales: **0956101YH4605N**
0956102YH4605N

URBANA.- Parcela de terreno, hoy solar, de superficie TREINTA Y NUEVE áreas, SESENTA Y DOS centiáreas (3.962 m2).

TITULARIDAD:

del Pleno Dominio: **LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A.**

CLASIFICACION Y CALIFICACIÓN DEL SUELO A EXPROPIAR.

Suelo URBANO.

DOTACIÓN PUBLICA de la Red Primaria o Estructural, SISTEMA VIARIO, clave “PRV”.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad núm. 2 de Villajoyosa.

| | | | |
|------------------|-------------------|------------------|---|
| Tomo: 862 | Libro: 369 | Folio: 15 | Inscripción: 4ª 14 de junio de 2019 |
|------------------|-------------------|------------------|---|

SUPERFICIES.

| | | |
|------------------------------------|--|----------------|
| Sup. Registral: 3.962 m2 | Sup. Catastral: 371+3.961 m2 | Sup. medición: |
|------------------------------------|--|----------------|

Superficie a expropiar: AFECCIÓN **PARCIAL (1.670 m2)**

El resto de finca queda dividida en dos partes separadas por el viario expropiado, de las que la parte occidental, delimitada la vía de ferrocarril al norte y suelo viario en el resto de lindes, poseerá 1.100 m2 de superficie.

LINDEROS (de la finca 25.326 actual, según Registro).

- NORTE, en toda su extensión con la vía del ferrocarril de Alicante a Denia;
- SUR, de oeste a este, con la carretera de Silla a Alicante o calle Cervantes, pared medianera posterior de la casa de D. Gaspar Vinaches, solar de herederos de Dña. Beatriz-María, D. Pedro-Juan Verdú y Dña. Ignacia-María Lloret Verdú, pared posterior de la casa cuartel de la Guardia Civil, camino y balsa, que en parte es propiedad de la finca;
- ESTE, tierras de D. Joaquín Lloret Cortés, la antedicha balsa, tierras de D. Miguel Cortés Lloret, medianera poniente de la citada casa de D. Gaspar Vinaches y parte del solar de los citados herederos de Dña. Beatriz, Dña. María, D. Pedro-Juan Verdú y Dña. Ignacia-María Lloret Verdú; y



- OESTE, en una línea recta que va desde el sifón de la carretera que se une a la vía férrea, con una calle urbanizada, que ha sustituido al camino que existía y con la calle Ferrocarril.

CARGAS de la parcela actual:

La finca está Libre de Cargas.

DESCRIPCIÓN DE LINDEROS DEL SUELO A EXPROPIAR:

- NORTE: Zona occidental de finca 25.326, propiedad de Litoral Mediterráneo 2, S.A., y vía de ferrocarril.
- SUR: C/ Cervantes, antigua CN-332 de Silla a Alicante.
- OESTE. Zona occidental de finca 25.326, propiedad de Litoral Mediterráneo 2, S.A., y C/ Ferrocarril.
- ESTE. Zona oriental de finca 25.326, propiedad de Litoral Mediterráneo 2, S.A.

DESCRIPCIÓN Y LINDEROS ZONA OCCIDENTAL DEL RESTO DE FINCA NO EXPROPIADA:

URBANA. Parcela de MIL CIEN (1.100) metros cuadrados de extensión. Linda:

- NORTE: Vía de ferrocarril.
- OESTE: C/ Ferrocarril y acceso a instalación deportiva.
- SUR y ESTE: Suelo viario.

DESCRIPCIÓN LINDEROS ZONA ORIENTAL DEL RESTO DE FINCA NO EXPROPIADA:

- NORTE: En toda su extensión con la vía del ferrocarril de Alicante a Denia.
- SUR, de oeste a este, con la carretera de Silla a Alicante o calle Cervantes, pared medianera posterior de la casa de D. Gaspar Vinaches, solar de herederos de Dña. Beatriz-María, D. Pedro-Juan Verdú y Dña. Ignacia-María Lloret verdú, pared posterior de la casa cuartel de la Guardia Civil, camino y balsa, que en parte es propiedad de la finca;.
- ESTE: Tierras de D. Joaquín Lloret Cortés, la antedicha balsa, tierras de D. Miguel Cortés Lloret, medianera poniente de la citada casa de D. Gaspar Vinaches y parte del solar de los citados herederos de Dña. Beatriz, Dña. María, D. Pedro-Juan Verdú y Dña. Ignacia-María Lloret Verdú
- OESTE: Suelo viario.

VALORACION

SUELO.

Superficie de suelo afectado: 1.670 m²
Valor unitario del suelo: 8,74 euros/m²

Valoración del suelo: 1.670 m² x 8,74 euros/m² = 14.600,00 euros

CONSTRUCCIONES. No existen.

Valor SUELO más CONSTRUCCIONES = 14.600,00 euros



Ayuntamiento de Villajoyosa
ÁREA DE URBANISMO

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN
DE ACCESOS AL INSTITUTO MARCOS ZARAGOZA**

Francisco de Asís García de Gea
ARQUITECTO MUNICIPAL

Agosto de 2019
U311-19 - Exp. TAO: 1080/2017

No existen más elementos o condiciones resultantes de la expropiación que pudieran dar lugar a otros tipos de compensaciones.

Y aplicando el premio de afección, del 5%, previsto en la legislación expropiatoria, se obtiene una valoración total de la finca objeto de la presente hoja de aprecio, de:

VALORACION TOTAL del suelo “A1+A2+B”:

15.330,00 euros

QUINCE MIL TRESCIENTOS TREINTA euros.



22. HOJA DE APRECIO.

Suelo: **“C”**

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA actual en que se emplaza:

Finca registral núm.: **4.323**
Código Registral único: **03016000242248**
Referencia catastral: **0856501YH4605N**

RÚSTICA.- Un campo sito en la Ptda. dels Plans, con una superficie de ONCE MIL SETECIENTOS VENTIDOS (11.722) metros cuadrados de tierra de regadío, con dos horas y medias de agua de riego dels Plans.

TITULARIDAD:

del Pleno Dominio: **NEGOCIOS ALTO STANDING, S.L.**

CLASIFICACION Y CALIFICACIÓN DEL SUELO A EXPROPIAR.

Suelo URBANIZABLE.

DOTACIÓN PÚBLICA de la Red Primaria o Estructural, SISTEMA VIARIO, clave “PRV”.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad núm. 2 de Villajoyosa.

| | | | |
|--------------------|-------------------|-------------------|---|
| Tomo: 1.294 | Libro: 712 | Folio: 134 | Inscripción: 6ª 6 de agosto de 2004 |
|--------------------|-------------------|-------------------|---|

SUPERFICIES.

| | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|----------------|
| Sup. Registral: 11.722 m2 | Sup. Catastral: 9.736 m2 | Sup. medición: |
|-------------------------------------|------------------------------------|----------------|

Superficie a expropiar: AFECCIÓN **PARCIAL (50 m2)**

LINDEROS (de la finca 4.323 actual, según Registro).

- NORTE y ESTE: Senda o camino del Pla;
- SUR: Con el ferrocarril de Alicante a Denia; y
- OESTE: Campo de deporte de la escuela de Formación Profesional.

CARGAS de la parcela actual:

- Hipoteca a favor de Cajas Rurales Unidas, Sociedad Cooperativa de Crédito, en cuanto a la totalidad en pleno dominio, habiéndosele determinado una responsabilidad hipotecaria, en perjuicio de tercero, por 1.500.000 euros de principal, ... (según escritura).
- Embargo administrativo a favor del AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA, en cuanto a la totalidad en pleno dominio, por 6.838,42 euros de principal; 1.388,93 euros de



intereses y costas; y 1.367,68 euros de recargo de apremio, ordenado en resolución de 24 de junio de 2011.

DESCRIPCIÓN DE LINDEROS DEL SUELO A EXPROPIAR:

- NORTE y ESTE: Finca 4.323, propiedad de NEGOCIOS ALTO STANDING, S.L.
- SUR: Vía de ferrocarril Alicante a Denia.
- OESTE. Campo de deporte de la escuela de Formación Profesional..

DESCRIPCIÓN Y LINDEROS ZONA OCCIDENTAL DEL RESTO DE FINCA NO EXPROPIADA:

- NORTE y ESTE: Senda o camino del Pla;
- SUR: Con el ferrocarril de Alicante a Denia; y
- OESTE: Campo de deporte de la escuela de Formación Profesional y suelo viario.

VALORACION

SUELO.

Superficie de suelo afectado: 50 m²
Valor unitario del suelo: 8,74 euros/m²

Valoración del suelo: 50 m² x 8,74 euros/m² = 435,00 euros

CONSTRUCCIONES. No existen.

Valor SUELO más CONSTRUCCIONES = 435,00 euros

No existen más elementos o condiciones resultantes de la expropiación que pudieran dar lugar a otros tipos de compensaciones.

Y aplicando el premio de afección, del 5%, previsto en la legislación expropiatoria, se obtiene una valoración total de la finca objeto de la presente hoja de aprecio, de:

VALORACION TOTAL del suelo “C”:

460,00 euros

CUATROCIENTOS SESENTA euros.



Anexo 1: SUPERFICIES CULTIVADAS EN EL MUNICIPIO DE VILLAJOYOSA, 2018.

| GRUPO DE CULTIVO | CULTIVO | Superficie SECANO (has.) | Superficie REGADIO (has.) | Superficie TOTAL (has.) |
|---|--------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Cereales para grano | Trigo | 7 | 2 | 9 |
| Cereales para grano | Cebada | 1 | 0 | 1 |
| Cereales para grano | Avena | 0 | 1 | 1 |
| Cítricos | Naranja dulce | 0 | 150 | 150 |
| Cítricos | Mandarino | 0 | 101 | 101 |
| Cítricos | Limonero | 0 | 93 | 93 |
| Cítricos | Pomelo | 0 | 4 | 4 |
| Frutales | Níspero | 0 | 15 | 15 |
| Frutales | Chirimoyo | 0 | 3 | 3 |
| Frutales | Aguacate | 0 | 12 | 12 |
| Frutales | Almendro | 11 | 27 | 38 |
| Frutales | Azufaifo y otros | 0 | 1 | 1 |
| Hortalizas | Lechuga | 0 | 1 | 1 |
| Hortalizas | Acelga | 0 | 1 | 1 |
| Hortalizas | Tomate | 0 | 2 | 2 |
| Hortalizas | Alcachofa | 0 | 1 | 1 |
| Hortalizas | Cebolla | 0 | 1 | 1 |
| Hortalizas | Judía verde | 0 | 1 | 1 |
| Hortalizas | Haba verde | 0 | 2 | 2 |
| Leguminosas | Yero | 2 | 1 | 3 |
| Olivar | Olivar de a. para aceite | 10 | 9 | 19 |
| Otros leñosos | Algarrobo | 6 | 13 | 19 |
| Tubérculos consumo humano | Patata temprana | 0 | 2 | 2 |
| Viveros | Viveros | 0 | 3 | 3 |
| Cereales para grano | Trigo | 7 | 2 | 9 |
| Suma de superficies de cultivos | | 37 | 446 | 483 |
| Superficie de cultivos destacados | | | | 382 |
| Porcentaje de cultivos destacados | | | | 79,09% |

Fuente: <http://www.agroambient.gva.es/es/estadisticas1>



Anexo 2: SUPERFICIES Y PRODUCCIONES de CULTIVOS, en ALICANTE, 2018.

| Cultivos | Superficie (has.) | Producción (to.) | Rendimiento (to/ha) |
|--------------------|----------------------|---------------------|------------------------|
| Hortalizas: | | | |
| Alcachofa | 2.320 | 29.928 | 12,9000 |
| Berenjena | 75 | 4.095 | 54,6000 |
| Brócoli | 2.380 | 52.360 | 22,0000 |
| Cebolla | 470 | 17.650 | 37,5532 |
| Col y Repollo | 189 | 8.118 | 42,9524 |
| Coliflor | 380 | 8.740 | 23,0000 |
| Escarola | 260 | 6.760 | 26,0000 |
| Espinaca | 307 | 6.754 | 22,0000 |
| Habas verdes | 460 | 5.060 | 11,0000 |
| Judías verdes | 55 | 605 | 11,0000 |
| Lechuga | 1.165 | 31.770 | 27,2704 |
| Melón | 1.075 | 28.500 | 26,5116 |
| Pepino | 70 | 3.525 | 50,3571 |
| Pimiento | 346 | 34.810 | 100,6069 |
| Sandía | 255 | 12.495 | 49,0000 |
| Tomate | 544 | 51.330 | 94,3566 |
| Cítricos: | | | |
| Naranja Dulce | 11.668 | 289.001 | 24,7687 |
| Mandarino | 6.900 | 149.094 | 21,6078 |
| Limonero | 12.628 | 326.007 | 25,8162 |
| Frutales: | | | |
| Manzana | 508 | 8.017 | 15,7815 |
| Pera | 209 | 2.883 | 13,7943 |
| Níspero | 836 | 14.727 | 17,6160 |
| Albaricoque | 525 | 5.692 | 10,8419 |
| Cereza | 2.110 | 6.700 | 3,1754 |
| Melocotón | 538 | 6.844 | 12,7212 |
| Ciruela | 383 | 3.576 | 9,3368 |
| Granada | 3.208 | 52.533 | 16,3756 |
| Caqui | 71 | 638 | 8,9859 |
| Almendra | 21.982 | 14.188 | 0,6454 |

Fuente: http://www.agroambient.gva.es/es/informes-sector-agrario-anos-antiores/-/asset_publisher/ue94sFDi22TF/content/informe-del-sector-agrario-valenciano-2018?redirect=http%3A%2F%2Fwww.agroambient.gva.es%2Fes%2Finformes-sector-agrario-anos-antiores%3Fp_p_id%3D101_INSTANCE_ue94sFDi22TF%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dnormal%26p_p_mode%3Dview%26p_p_col_id%3Dcolumn-2%26p_p_col_pos%3D1%26p_p_col_count%3D2



Anexo 3: PRECIOS PERCIBIDOS POR PRODUCTORES AGRARIOS, 2018.

| Producto | Comunidad Valenciana (€/kg) | Alicante (€/kg) | Castellón (€/kg) | Valencia (€/kg) |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| Navelina | 0,171 | 0,187 | 0,189 | 0,167 |
| W. Navel | 0,203 | 0,215 | 0,207 | 0,201 |
| Navel Lane Late | 0,270 | 0,305 | 0,250 | 0,255 |
| Salustiana | 0,199 | 0,217 | 0,215 | 0,190 |
| Valencia Late | 0,316 | 0,312 | 0,283 | 0,320 |
| Clausellina-Okitsu | 0,225 | 0,246 | 0,194 | 0,225 |
| Satsuma-Owari | 0,180 | 0,190 | 0,198 | 0,179 |
| Clemenrubi | 0,479 | 0,568 | 0,475 | 0,449 |
| Marisol | 0,226 | 0,254 | 0,222 | 0,223 |
| Clementina de Nules | 0,205 | 0,220 | 0,211 | 0,197 |
| Clementina Hernandina | 0,347 | 0,418 | 0,378 | 0,297 |
| Clemenvilla o Nova | 0,229 | 0,238 | 0,281 | 0,218 |
| Ortanique | 0,245 | 0,257 | 0,229 | 0,245 |
| Nadorcott | 0,688 | 0,731 | 0,816 | 0,641 |
| Otras Mandarinas (Fortune y Otras) | 0,339 | 0,396 | 0,322 | 0,313 |
| Limón Verna | 0,691 | 0,691 | - | - |
| Limón Fino (Mesero) | 0,404 | 0,404 | - | - |
| Manzana consumo en fresco | 0,731 | 0,731 | - | - |
| Pera consumo en fresco | 0,744 | 0,744 | - | - |
| Níspero | 1,178 | 1,178 | 1,178 | - |
| Albaricoque consumo en fresco | 0,686 | 0,640 | 0,611 | 0,736 |
| Melocotón consumo en fresco | 0,863 | - | - | 0,863 |
| Nectarina | 1,235 | - | - | 1,235 |
| Cereza | 1,511 | 1,547 | 1,455 | - |
| Ciruela | 0,720 | 0,801 | - | 0,611 |
| Higos y Brevas | 1,577 | 1,577 | - | - |
| Granada | 0,461 | 0,461 | - | - |
| Caqui | 0,435 | - | - | 0,435 |
| Uva de mesa | 0,656 | 0,658 | - | 0,558 |
| Almendra cáscara | 1,091 | 1,087 | 1,043 | 1,164 |
| Lechuga total | 0,178 | 0,143 | 0,223 | 0,195 |

Fuente: http://www.agroambient.gva.es/es/informes-sector-agrario-anos-antiores/-/asset_publisher/ue94sFDi22TF/content/informe-del-sector-agrario-valenciano-2018?redirect=http%3A%2F%2Fwww.agroambient.gva.es%2Fes%2Finformes-sector-agrario-anos-antiores%3Fp_p_id%3D101_INSTANCE_ue94sFDi22TF%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dnormal%26p_p_mode%3Dview%26p_p_col_id%3Dcolumn-2%26p_p_col_pos%3D1%26p_p_col_count%3D2



Anexo 4: RENDIMIENTOS NETOS DE ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.



BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO



Núm. 289

Viernes 30 de noviembre de 2018

Sec. I. Pág.

I. DISPOSICIONES GENERALES

MINISTERIO DE HACIENDA

16340 Orden HAC/1264/2018, de 27 de noviembre, por la que se desarrollan para el año 2019 el método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el régimen especial simplificado del Impuesto sobre el Valor Añadido.

El artículo 32 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, y el artículo 37 del Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, aprobado por el Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, establecen que el método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el régimen especial simplificado del Impuesto sobre el Valor Añadido se aplicarán a las actividades que determine el Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas, en la actualidad, Ministra de Hacienda. Por tanto, la presente Orden tiene por objeto dar cumplimiento para el ejercicio 2019 a los mandatos contenidos en los mencionados preceptos reglamentarios.

Esta Orden mantiene la estructura de la Orden HFP/1159/2017, de 28 de noviembre de 2017, por la que se desarrolló para el año 2018 el método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el régimen especial simplificado del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Personas

ANEXO I

Actividades agrícolas, ganaderas y forestales

SIGNOS, ÍNDICES O MÓDULOS DEL MÉTODO DE ESTIMACIÓN OBJETIVA DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

| | |
|---|--|
| Actividad: | Agrícola dedicada a la obtención de cereales, cítricos, frutos secos, horticultura, patata, leguminosas, uva para vino de mesa sin denominación de origen, productos del olivo y hongos para el consumo humano y ganadera de explotación de ganado porcino de cría, de ganado bovino de cría, de ganado ovino de leche, de ganado caprino de leche y apicultura. |
| Índice de rendimiento neto: | 0,26 |
| Índice de rendimiento neto en el supuesto de transformación, elaboración o manufactura: | 0,36 |
| NOTA: A título indicativo se incluye la obtención de: | |
| Cereales: Cereales grano excepto arroz (trigo, centeno, cebada, avena, maíz, sorgo, mijo, panizo, alpiste, escaña, triticale y trigo sarraceno, etc.). | |
| Cítricos: Naranja dulce, naranja amarga, mandarina, limonero, pomelo, lima, bergamota, etc. | |
| Frutos Secos: Nogal, avellano, almendro, castaño y otros frutales de cáscara (pistachos, piñones), etc. | |
| Productos Hortícolas: Col repollo, col de Bruselas, coliflor, otras coles, acelga, apio, puerro, lechuga, escarola, espinaca, espárrago, endivia, cardo, otras hortalizas de hoja, tomate, alcachofa, pepino, pepinillo, berenjena, pimiento, calabaza, calabacín, otras hortalizas cultivadas por su fruto o su flor, remolacha de mesa, zanahoria, ajo, cebolla, cebolleta, nabo, rábano, otras hortalizas cultivadas por su raíz, bulbo o tubérculo, guisante verde, judía verde, haba verde, otras hortalizas con vaina, sandía, melón, fresa, fresón, piña tropical y otras frutas de plantas no perennes. | |
| Leguminosas: Leguminosas grano (judías, lentejas, garbanzos, habas, guisantes, algarrobas, veza, yeros, almortas, alholvas, altramuces, etc.). | |
| Productos del Olivo: Aceituna de mesa y aceituna de almazara. | |

cve: BOE-A-2018-16340
Verificable en <http://www.boe.es>



Anexo 4.bis: **RENDIMIENTOS NETOS DE ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.**



BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO



Núm. 103

Martes 30 de abril de 2019

Sec. I. Pág.

I. DISPOSICIONES GENERALES

MINISTERIO DE HACIENDA

6340 Orden HAC/485/2019, de 12 de abril, por la que se reducen para el período impositivo 2018, los índices de rendimiento neto aplicables en el método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para las actividades agrícolas y ganaderas afectadas por diversas circunstancias excepcionales.

En el anexo I de la Orden HFP/1159/2017, de 28 de noviembre, por la que se desarrollan para el año 2018 el método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el régimen especial simplificado del Impuesto sobre el Valor Añadido, se aprobaron los signos, índices o módulos aplicables a las actividades agrícolas, ganaderas y forestales que determinen el rendimiento neto de su actividad económica con arreglo a dicho método.

En el artículo 37.4.1.º del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, se establece que cuando el desarrollo de actividades económicas, a las que fuese de aplicación el método de estimación objetiva, se viese alterado por incendios, inundaciones u otras circunstancias excepcionales que afectasen a una zona determinada, la Ministra de Hacienda podrá autorizar, con carácter excepcional, la reducción de los signos, índices o módulos

A este respecto, el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación ha emitido informe favorable a la reducción de los signos, índices o módulos de rendimiento neto que se han producido circunstancias excepcionales que afectan a las actividades agrícolas y ganaderas que se detallan en el Anexo I del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

ANEXO

Todas las CC.AA.
Todas las provincias

| Ámbito Territorial | Actividad | Índice rendimiento neto |
|--|-----------------|-------------------------|
| Todos los términos municipales | Apicultura | 0,18 |
| Todos los términos municipales | Bovino de leche | 0,18 |
| Todos los términos municipales (excepto los que se detallen con un índice inferior) | Cítricos | 0,18 |



Anexo 5: BANCO DE ESPAÑA. RENTABILIDAD DE OBLIGACIONES DEL ESTADO.

1.2 ESPAÑA. INDICADORES FINANCIEROS. SERIES DIARIAS

| | Datos anuales (mes de diciembre) | | |
|--|-------------------------------------|--------|--------|
| | 2016 | 2017 | 2018 |
| Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas) | | | |
| Rentabilidad letras a 12 meses | -0,24 | -0,41 | -0,32 |
| Rentabilidad bonos a 3 años | 0,04 | -0,10 | -0,03 |
| Rentabilidad bonos a 5 años | 0,35 | 0,31 | 0,43 |
| Rentabilidad obligaciones a 10 años | 1,44 | 1,44 | 1,43 |
| Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años | 10,45 | 7,55 | 6,06 |
| Rentabilidad obligaciones a 15 años | 1,87 | 1,90 | 1,95 |
| Rentabilidad obligaciones a 30 años | 2,74 | 2,68 | 2,62 |
| Rentabilidad acumulada Deuda Pública | 4,41 | 2,06 | 3,27 |
| Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REUTERS) | | | |
| España | 1,14 | 1,10 | 1,17 |
| Reino Unido | 1,10 | 0,89 | 1,02 |
| Estados Unidos. | 2,21 | 2,07 | 2,62 |
| Tipo de interés a 10 años del bono alemán. | 0,30 | 0,35 | 0,26 |
| Expectativas de tipos de interés | | | |
| Futuros bono 10 años primer vencimiento | 144,80 | 143,98 | 143,07 |
| Mercado de renta fija privada en euros Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo | | | |
| 3 meses | 1,16 | 1,16 | ... |
| 12 meses | 1,22 | 1,23 | ... |
| 3 años. | 1,88 | 1,95 | ... |
| 10 años | 1,70 | 1,74 | ... |

Fuente: https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si_1_2.pdf



Anexo 6: **NOTA SIMPLE de Finca núm. 4323.** (al norte de la vía FGV).



NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 7668028

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA VILA JOIOSA NÚMERO 2
FEDERICO TRILLO-FIGUEROA MOLINUEVO. NIF 50.322.487-M**



ml

Fecha: diez de julio del año dos mil diecinueve

Solicitante: Zaragoza López - Ajuntament de la Vila Joiosa, Lucía

N.I.F.: 29.024.078-X

Interés legítimo alegado: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Tomo: 1294 Libro: 712 Folio: 134 Inscripción: 6 Fecha: 06/08/2004, finca de La Vila Joiosa n°: 4323.
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03016000242248.

DESCRIPCIÓN

RÚSTICA: Un campo sito en la partida dels Plans, en término de La Vila Joiosa, con una SUPERFICIE de once mil setecientos veintidós metros cuadrados de tierra regadía, con dos horas y media de agua del riego dels Plans.- LINDA: Norte y Este, con la senda o camino del Pla; Sur, con el ferrocarril de Alicante a Denia; y Oeste, campo de deporte de la escuela de formación Profesional.-

NO CONSTA su referencia catastral.-

Finca NO coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

TITULARIDAD

NEGOCIOS ALTO STANDING, S.L., con C.I.F. número B-97358840, en cuanto a LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO.

- Adquirida por Compraventa, en escritura otorgada en Cullera, el 14/05/2004, ante su Notario SEVERINO JOSE CEBOLLA CAMARENA.

- Inscripción 6ª. En la fecha seis de Agosto del año dos mil cuatro.

- Adquirida por Rectificación, en escritura otorgada en Cullera, el 02/12/2004, ante su Notario SEVERINO JOSE CEBOLLA CAMARENA.

- Inscripción 8ª. En la fecha siete de Noviembre del año dos mil cinco.

CARGAS VIGENTES

- **HIPOTECA** a favor de CAJAS RURALES UNIDAS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO en cuanto a LA TOTALIDAD EN PLENO DOMINIO, habiéndosele determinado una responsabilidad hipotecaria, en perjuicio de tercero, por 1.500.000 euros de principal; intereses ordinarios, por un total de 22.500 euros; intereses de demora por un total de 540.000 euros; unas costas y gastos judiciales de 75.000 euros y otra cantidad por un total de 30.000 euros.

- **VENCIMIENTO**: con un plazo de amortización de 336 meses con fecha de vencimiento del 14 de Mayo de 2032.

- **FORMALIZADA** en escritura autorizada por el/la Notario SEVERINO JOSE CEBOLLA CAMARENA, de CULLERA, el día 14/05/04.



Anexo 6: NOTA SIMPLE de Finca núm. 4323. (al norte de la vía FGV).

- **CONSTITUIDA** en la inscripción 7ª, con fecha 27/08/04. TRASMITIDA LA HIPOTECA PRECEDENTE COMO SE INDICA EN LA INSCRIPCIÓN 9

CERTIFICACIÓN: Expedida con fecha de hoy la certificación que preceptúa el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en virtud de mandamiento judicial de fecha 9 de julio de 2018, expedido por Doña Maria Luz Conejo García, Letrado Administración de Justicia del Juzgado que se dirá, dimanante del procedimiento de Ejecución Hipotecaria número 127/2018, que se sigue en el Juzgado de Primera Instancia Número Cuatro de Villajoyosa. Presentación registral a las 12 horas y 46 minutos del día 13 de julio de 2018, según asiento 430 del Libro Diario 169.- La Vila Joiosa, 16 julio de 2018.-

- **EMBARGO ADMINISTRATIVO** a favor de **AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA** en cuanto a **LA TOTALIDAD EN PLENO DOMINIO** por **SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO CON CUARENTA Y DOS EUROS DE PRINCIPAL; MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO CON NOVENTA Y TRES EUROS DE INTERESES Y COSTAS; MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE CON SESENTA Y OCHO EUROS DE RECARGO DE APREMIO**, ordenado en Resolución dictada con fecha 24 de Junio de 2011, a resultados del expediente administrativo número 201025014693/2011.

- Anotación letra D. En la fecha 19 de Octubre de 2011. **PRORROGADA POR LA E.**
OBSERVACIONES: La anotación preventiva de embargo letra D QUEDA PRORROGADA POR CUATRO AÑOS MÁS por haberse acordado la prórroga de dicha anotación por mandamiento librado el dieciséis de septiembre de dos mil quince por don Luis Herrerías Valdés, Jefe de Recaudación de Suma, Gestión Tributaria, Diputación de Alicante, zona de La Vila Joiosa.

Anotación letra E. En la fecha 13 de octubre de 2015

- **Otras CERTIFICACIÓN** Expedida con fecha de hoy la certificación de dominio y cargas de la finca, en virtud del mismo mandamiento que ha causado la adjunta anotación letra D.- La Vila Joiosa, 19 de octubre de 2011.-

- Inscripción/Anotación D de fecha 19/10/2011.

- **TRANSMISIÓN DE HIPOTECA** a favor de **CAJAS RURALES UNIDAS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO**, en cuanto a **LA TOTALIDAD DEL DERECHO DE HIPOTECA** de la inscripción 7ª.

- Instancia suscrita en Almería el catorce de mayo de dos mil quince por don Juan José Urrutia González.-
- Inscripción 9ª de fecha diecisiete de junio de dos mil quince.

SIN MÁS CARGAS

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:

NO hay documentos pendientes de despacho

SIN MÁS ASIENTOS

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero



Anexo 6: **NOTA SIMPLE de Finca núm. 4323.** (al norte de la vía FGV).



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

M 7668027

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

---FIN DE LA NOTA SIMPLE---

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

Hons. 3,01 euros N° 4-I-F ARANCEL
I.V.A. 0,63 euros
TOTAL: 3,64 euros

Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.



Anexo 7: **NOTA SIMPLE** de Finca núm. **25326**. (al sur de la vía FGV).



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

M 7668031

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA VILA JOIOSA NÚMERO 2
FEDERICO TRILLO-FIGUEROA MOLINUEVO. NIF 50.322.487-M



ml
Fecha: diez de julio del año dos mil diecinueve

Solicitante: Zaragoza López - Ajuntament de la Vila Joiosa, Lucía N.I.F.: 29.024.078-X
Interés legítimo alegado: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Tomo: 862 Libro: 369 Folio: 15 Inscripción: 4 Fecha: 14/06/2019, finca de La Vila Joiosa n.º: 25326.
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03016000242231.

DESCRIPCIÓN

URBANA.- Parcela de terreno, hoy solar, en término de La Vila Joiosa, partida dels Plans, de SUPERFICIE treinta y nueve áreas sesenta y dos centiáreas.- LINDA: Norte, en toda su extensión, con la vía del ferrocarril de Alicante a Denia; Sur, de Oeste a Este, con la carretera de Silla a Alicante o calle de Cervantes, pared mediera posterior de la casa de Don Gaspar Vinaches, solar de herederos de Doña Beatriz-Maria, Don Pedro-Juan Verdu y Doña Ignacia-Maria Lloret Verdu, pared posterior de la casa-cuartel de la Guardia Civil, camino y balsa, que en parte es propiedad de la finca; Este, tierras de Don Joaquín Lloret Cortes, la antedicha balsa, tierras de Don Miguel Cortes Lloret, medianera de Poniente de la citada casa de Don Gaspar Vinaches y parte del solar de los citados herederos de Doña Beatriz, Doña Maria, Don Pedro-Juan Verdu y Doña Ignacia-Maria Lloret Verdu; Oeste, en una línea recta que va desde el sifón de la carretera que se une a la vía férrea, con una calle urbanizada, que ha sustituido al camino que existía y con la calle del ferrocarril.-

NO CONSTA su referencia catastral.-

Finca NO coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

TITULARIDAD

LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A., con C.I.F. número A03961752, en cuanto a **LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO**.

- Adquirida por Adjudicación, en escritura otorgada en Alicante/alacant, el 21/12/2016, ante su Notario Don FRANCISCO BENÍTEZ ORTIZ.
- Inscripción 4ª. En la fecha catorce de Junio del año dos mil diecinueve.

CARGAS VIGENTES

- **AFECCION:** Al margen de la inscripción/anotación 4, aparece extendida nota de fecha 14/06/19, según la cual:
Queda afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho 7.138,26 euros.

SIN MÁS CARGAS

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE LA VILA 03016000242231

Pág: 1 de 2



Anexo 7: NOTA SIMPLE de Finca núm. 25326. (al sur de la vía FGV).

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:

NO hay documentos pendientes de despacho

SIN MÁS ASIENTOS

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

-----FIN DE LA NOTA SIMPLE-----

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

Hons. 3,01 euros Nº 4-1-F ARANCEL
I.V.A. 0,63 euros
TOTAL: 3,64 euros



Anexo 8: Datos CATASTRO. Ref. 0856501YH4605N0001PS. (al norte de la vía FGV).

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0856501YH4605N0001PS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PD PLANS 8(C) Suelo
03570 VILLAJOYOSA / LA VILA JOIOSA [ALICANTE]

USO PRINCIPAL
Suelo sin edif.

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
--

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
PD PLANS 8(C)
VILLAJOYOSA / LA VILA JOIOSA [ALICANTE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
0

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA
9.736

Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000

740.900 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Límite de Manzana

Límite de Parcela

Límite de Construcciones

Mobiliario y aceras

Límite zona verde

Hidrografía

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 7 de Agosto de 2019



Ayuntamiento de Villajoyosa
ÁREA DE URBANISMO

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE ACCESOS AL INSTITUTO MARCOS ZARAGOZA

Francisco de Asís García de Gea
ARQUITECTO MUNICIPAL

Agosto de 2019
U311-19 - Exp. TAO: 1080/2017

Anexo 9: **Datos CATASTRO. Ref. 0956101YH4605N0001OS.** (1 al sur de la vía FGV).

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0956101YH4605N0001OS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

| | | | |
|------------------------------|---|----------------------------|----|
| LOCALIZACIÓN | CL CERVANTES 70[A] Suelo | | |
| | 03570 VILLAJOYOSA / LA VILA JOIOSA [ALICANTE] | | |
| USO PRINCIPAL | Suelo sin edif. | AÑO CONSTRUCCIÓN | |
| COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN | 100,000000 | SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] | -- |

PARCELA CATASTRAL

| | | |
|---|---|-----|
| SITUACIÓN | CL CERVANTES 70[A] | |
| | VILLAJOYOSA / LA VILA JOIOSA [ALICANTE] | |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] | 0 | 371 |
| SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA | Suelo sin edificar | |

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 7 de Agosto de 2019

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Límite de Manzana


Límite de Parcela

Límite de Construcciones

Mobiliario y aceras

Límite zona verde

Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

0956102YH4605N0001KS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL CERVANTES 66

03570 VILLAJOYOSA / LA VILA JOIOSA [ALICANTE]

USO PRINCIPAL

Residencial

1945

58

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL CERVANTES 66

VILLAJOYOSA / LA VILA JOIOSA [ALICANTE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

58

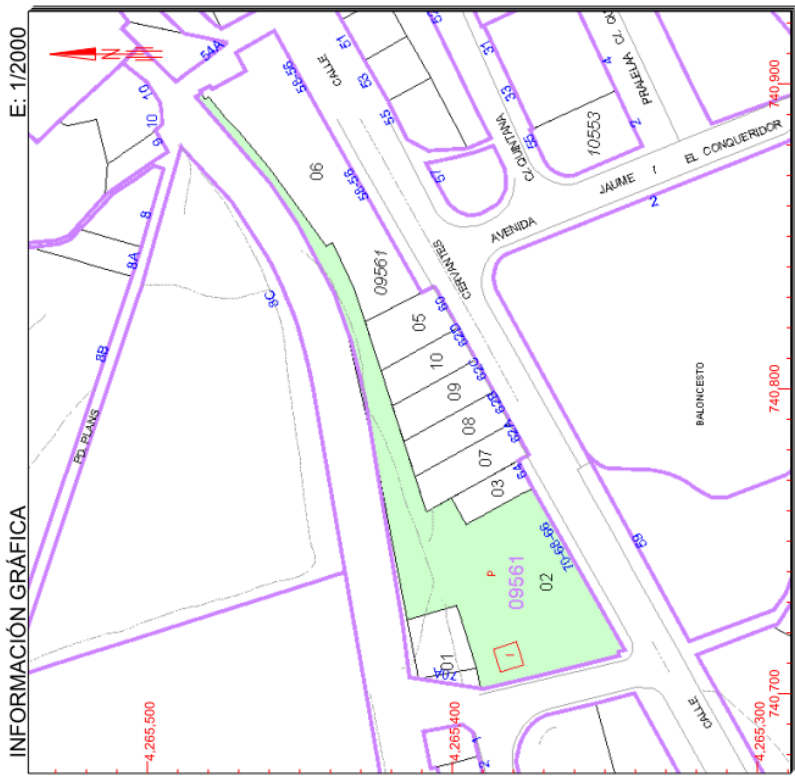
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA

3.961

Parcela construida sin división horizontal

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



740.900

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

— Límite de Manzana

— Límite de Parcela

— Límite de Construcciones

— Mobiliario y aceras

— Límite zona verde

— Hidrografía

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles , 7 de Agosto de 2019

PLANOS:

- Núm. 01. Ordenación según el Plan General (esc.: 1/2000).
- Núm. 02. Estado actual (esc.: 1/2000).
- Núm. 03. Viario a urbanizar. Zona a gestionar (esc.: 1/2000).
- Núm. 04. Plano Catastral (esc.: 1/2000).
- Núm. 05. Plano de Expropiaciones (esc.: 1/500).



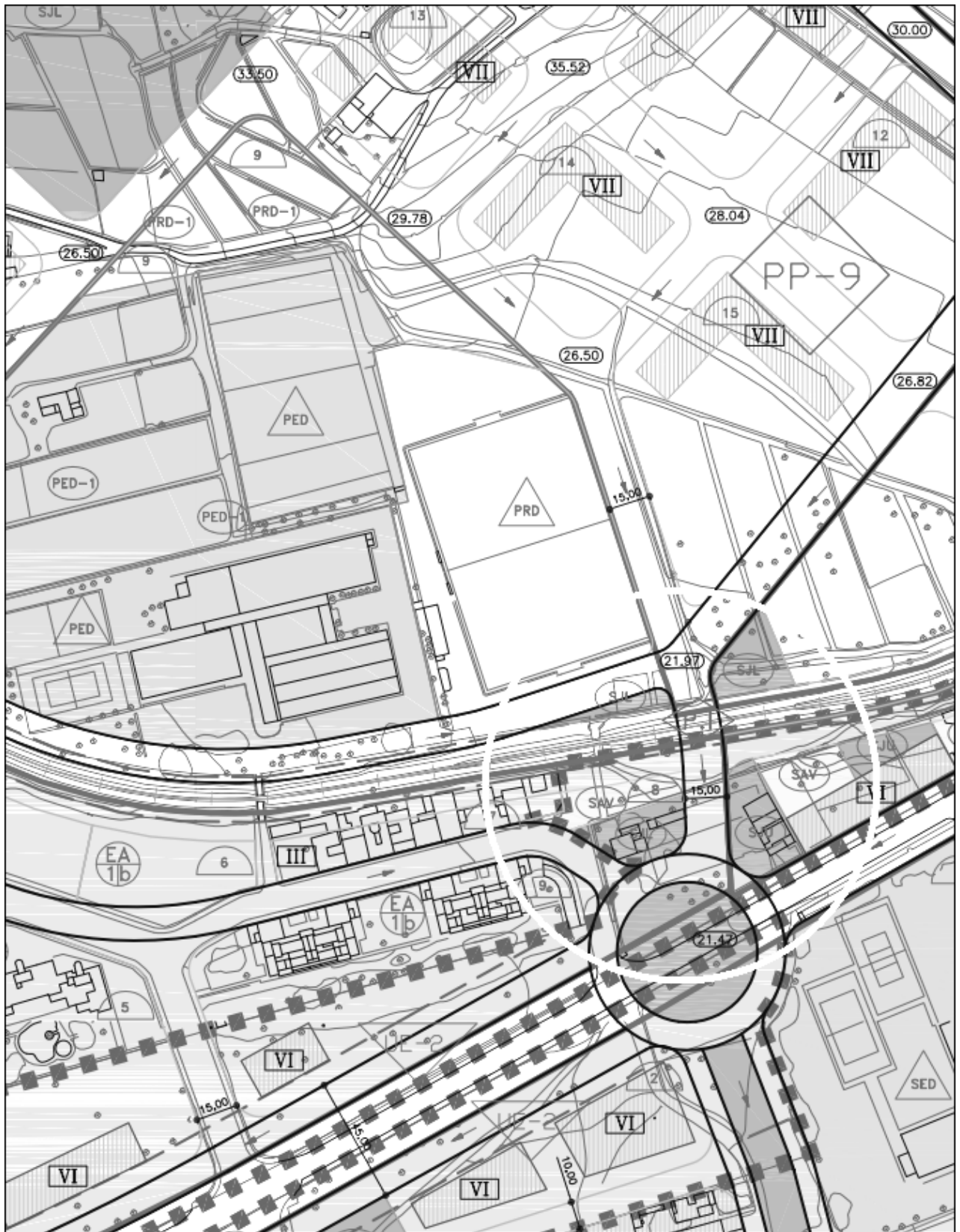
Ayuntamiento de Villajoyosa
ÁREA DE URBANISMO

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE ACCESOS AL INSTITUTO MARCOS ZARAGOZA

Francisco de Asís García de Gea
ARQUITECTO MUNICIPAL

Agosto de 2019
U311-19 - Exp. TAO: 1080/2017

Plano núm. 01: **ORDENACIÓN según PLAN GENERAL** - esc.: 1/2000.





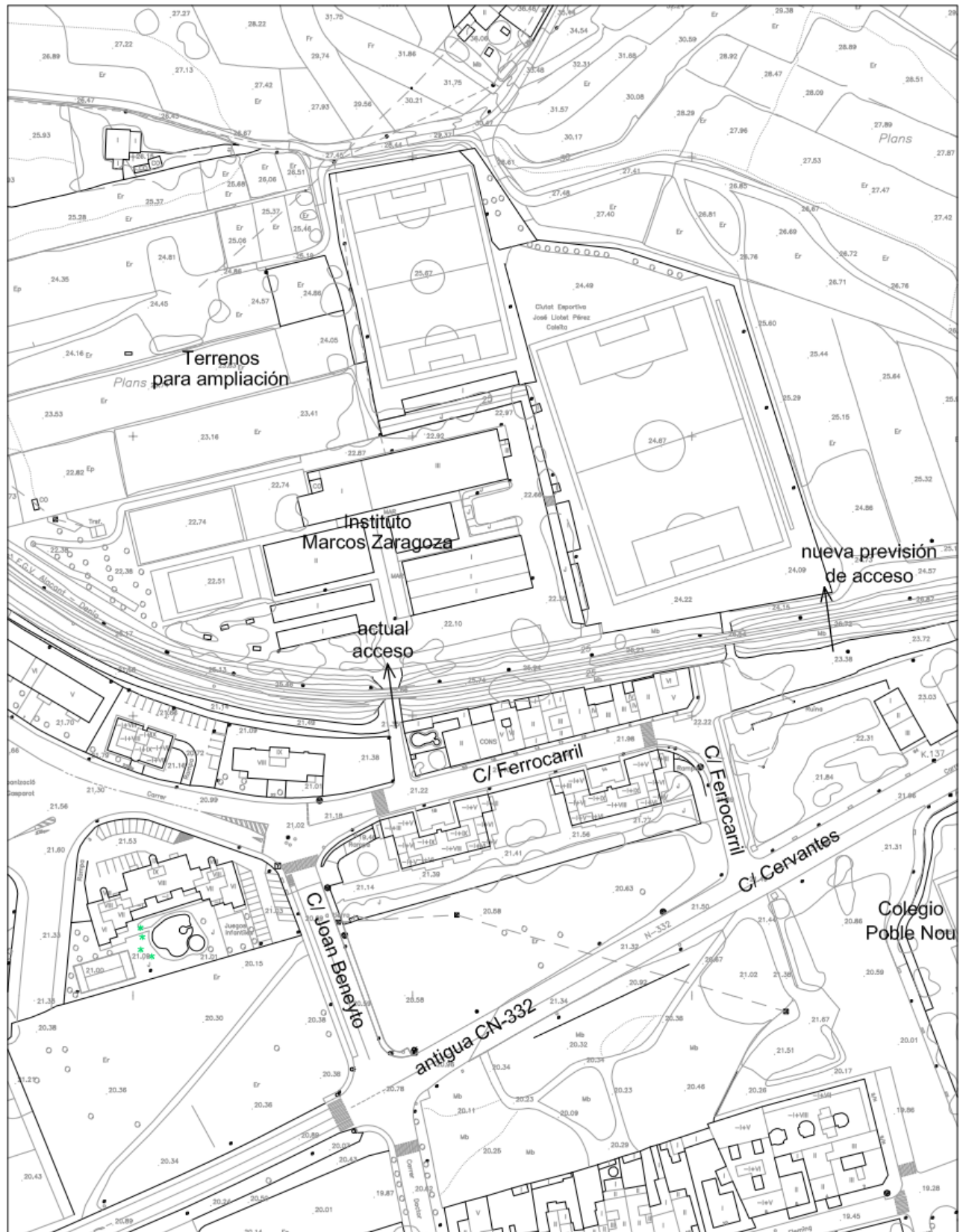
Ayuntamiento de Villajoyosa
ÁREA DE URBANISMO

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE ACCESOS AL INSTITUTO MARCOS ZARAGOZA

Francisco de Asís García de Gea
ARQUITECTO MUNICIPAL

Agosto de 2019
U311-19 - Exp. TAO: 1080/2017

Plano núm. 02: **ESTADO ACTUAL** - esc.: 1/2000.



Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 12433216264037405021 en www.villajoyosa.com/validacion
C/ Major, 14 – CP 03570 – Tel. 96 6851001 – Fax 96 6853540 – CIF P-0313900-C
www.villajoyosa.com – www.lavillajoyosa.com



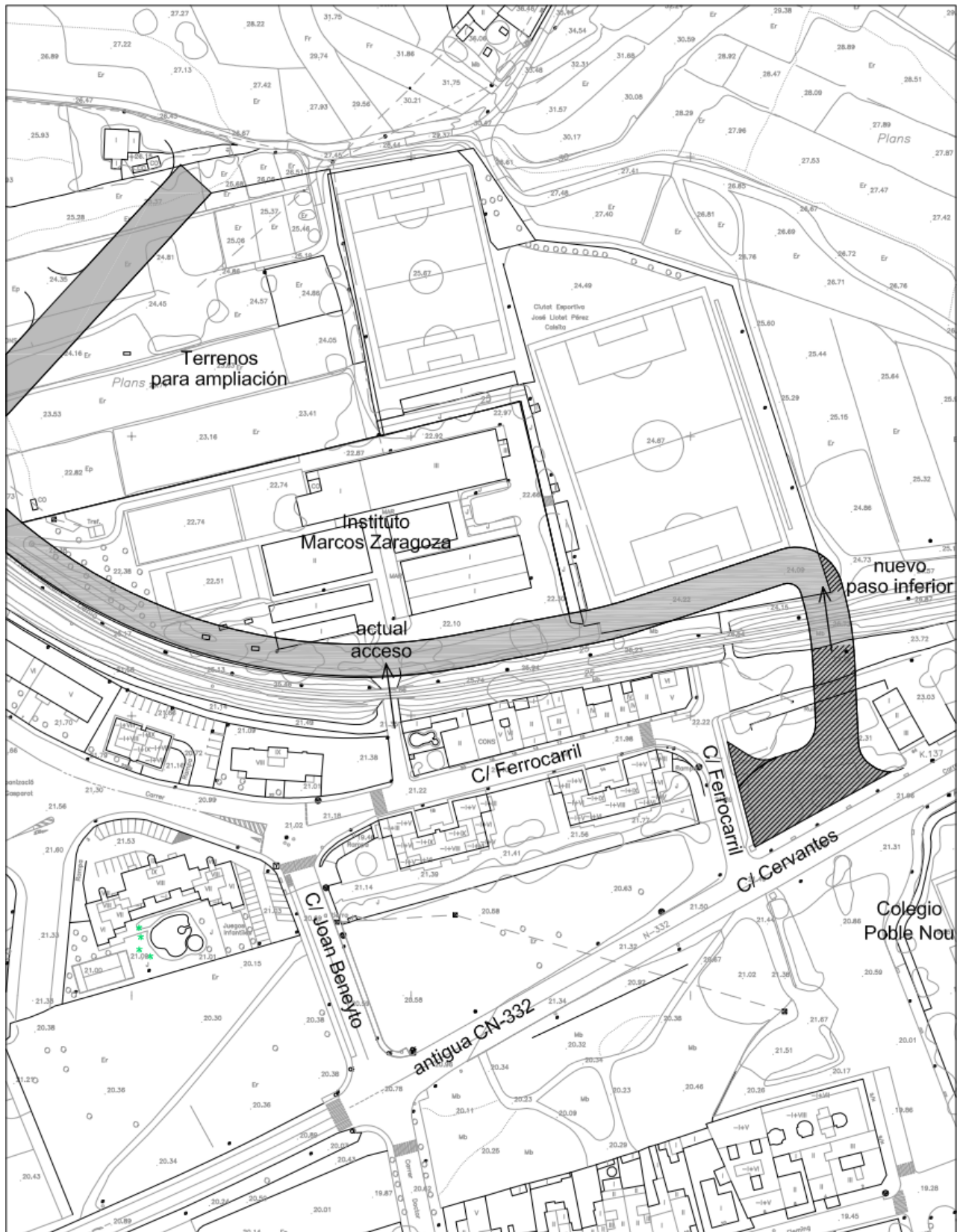
Ayuntamiento de Villajoyosa
ÁREA DE URBANISMO

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE ACCESOS AL INSTITUTO MARCOS ZARAGOZA

Francisco de Asís García de Gea
ARQUITECTO MUNICIPAL

Agosto de 2019
U311-19 - Exp. TAO: 1080/2017

Plano núm. 03: **VIARIO** (a gestionar) - esc.: 1/2000.



Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 12433216264037405021 en www.villajoyosa.com/validacion
C/ Major, 14 – CP 03570 – Tel. 96 6851001 – Fax 96 6853540 – CIF P-0313900-C
www.villajoyosa.com – www.lavillajoyosa.com



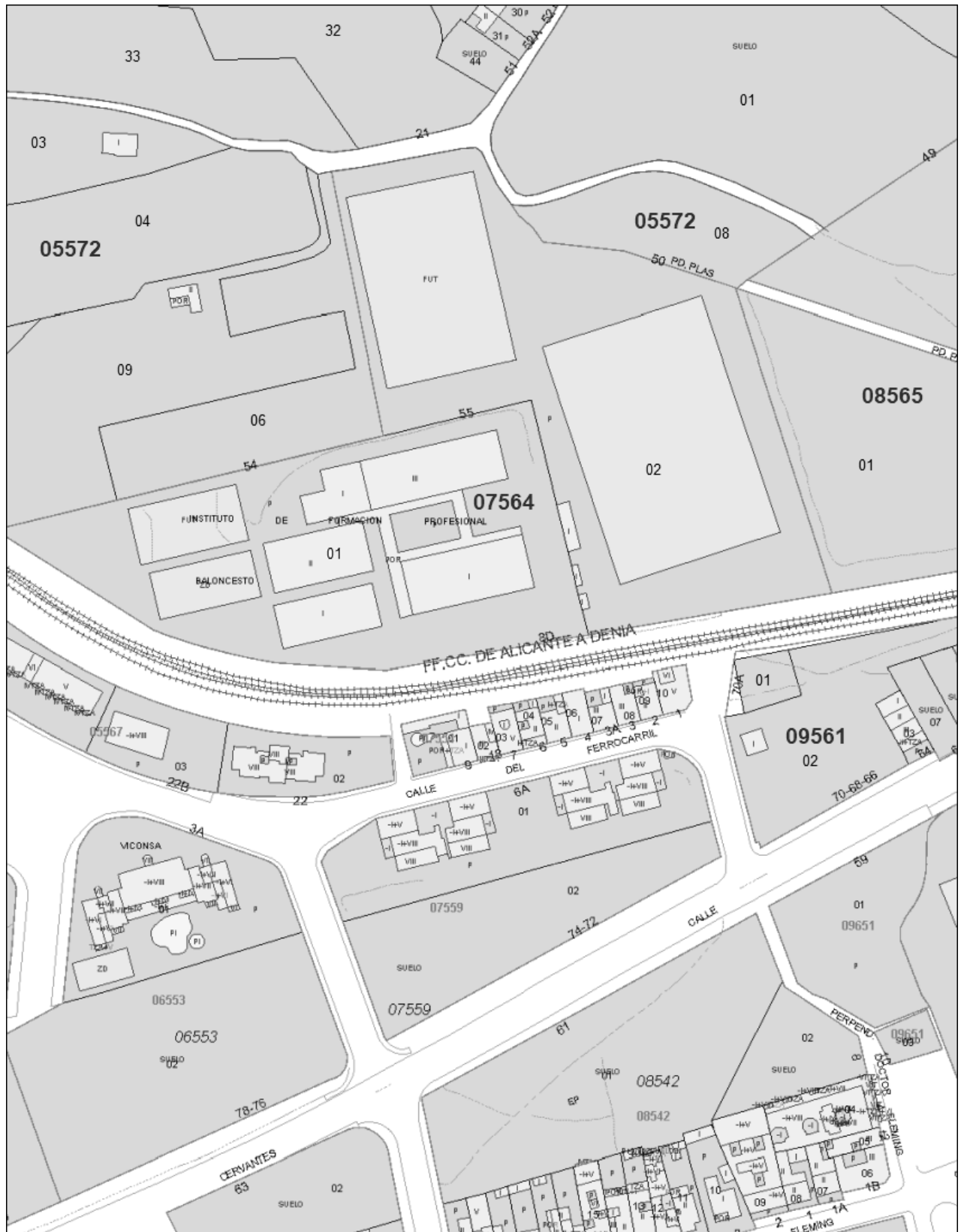
Ayuntamiento de Villajoyosa
ÁREA DE URBANISMO

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE ACCESOS AL INSTITUTO MARCOS ZARAGOZA

Francisco de Asís García de Gea
ARQUITECTO MUNICIPAL

Agosto de 2019
U311-19 - Exp. TAO: 1080/2017

Plano núm. 04: **CATASTRAL** - esc.: 1/2000.



Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 12433216264037405021 en www.villajoyosa.com/validacion
C/ Major, 14 – CP 03570 – Tel. 96 6851001 – Fax 96 6853540 – CIF P-0313900-C
www.villajoyosa.com – www.lavilajoyosa.com



Plano núm. 05: **EXPROPIACIONES** - esc.: 1/500.

