



ÍNDICE DEL DOCUMENTO

I. DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE Y DEL ÁMBITO	2
1. Antecedentes y objeto del expediente	2
2. Situación actual. Descripción del ámbito. Clasificación y calificación del suelo	2
II. PROPIEDADES	4
3. Estructura de la propiedad del suelo	4
4. Documentación registral y catastral	6
III. MEMORIA JUSTIFICATIVA	25
5. Legislación aplicable	25
6. Interesados en el expediente	25
7. Sobre la utilidad pública o interés social	25
8. Sobre satisfacción del justiprecio en especie	26
IV. VALORACIONES	27
9. Consideraciones previas a la valoración	27
10. Cálculo de los valores del suelo rural	30
V. HOJAS DE JUSTIPRECIO	34
11. Hojas de justiprecio	35
10. Parcela adquirida por el ayuntamiento en virtud del proyecto	45
VI. Anexos	46
Anexo 1: Plano 3. Imagen del vuelo aéreo de 1976	46
Anexo 2: Certificación registral	48
Anexo 3: Informe ingeniero agrícola: método capitalización de rentas	52
VII. PLANOS	72
1. Situación y emplazamiento	
2. Ordenación según el Plan General	
3. Terrenos gestionados y terrenos pendientes de gestionar	
4. Plano Catastral	
5. Superpuesto del PGOU y Catastral con foto aérea actual	
6. Parcelas afectadas	
7. Parcelas resultantes	



EXPROPIACIÓN de los terrenos necesarios para la ampliación del Hospital Comarcal de la Marina Baixa

I. DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE Y DEL ÁMBITO

1. Antecedentes y objeto del expediente

El Ayuntamiento de Villajoyosa, tal y como se pone de manifiesto en las Providencias de Alcaldía de fechas 12 de noviembre de 2014 y 17 de septiembre de 2015, tiene prevista la ampliación del actual Hospital Comarcal de la Marina Baixa sito en la Partida del Aljub de nuestra ciudad, para lo cual resulta necesario que el Ayuntamiento de Villajoyosa adquiera, para su posterior cesión a la Conselleria de Sanitat Universal i Salut Pública, los terrenos pendientes de gestión según el PGOU para completar la parcela calificada como PTD-1.

Y el presente expediente de expropiación se redacta con el objeto de la obtención de los terrenos necesarios para dar cumplimiento a dicha finalidad.

2. Situación actual. Descripción del ámbito. Clasificación y calificación del suelo

El Plan General de Ordenación Urbana vigente prevé una dotación pública de la red primaria de uso asistencial (PTD) en SUELO NO URBANIZABLE en la que se ubica el actual Hospital Comarcal de la Marina Baixa.

Dicha dotación, tal y como está prevista en el PGOU cuenta con una superficie de 51.754'70 metros cuadrados de suelo, de los cuales 30.264'00 m2s ya se encuentran gestionados y en servicio y 21.491'00 m2s serían los que quedarían pendientes de adquirir para proceder a la ampliación del actual Hospital y que corresponden con los identificados en el PGOU como PTD-1.

La parcela dotacional PTD-1, objeto de este expediente se encuentra afectada por servidumbres de protección de otras Administraciones Públicas. En concreto:

- La parcela queda afectada por el Sur, por la línea de afección de carreteras prevista en el artículo 23 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y en el artículo 82 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, que consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros medidas desde las citadas aristas.

Cabe añadir la previsión de los artículos 25 y 84 de los citados textos legales en los que se prevé una línea límite de edificación situada a 50 metros desde la arista exterior de la calzada más próxima medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista



exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

- La parcela se encuentra afectada por el Norte, de un lado por la zona de protección prevista en el artículo 14 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación. De otro, por la línea límite de edificación prevista en el artículo 16 del mismo texto legal, y que se cifra en 50 metros de la arista exterior más próxima a la plataforma medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

No obstante dichas afecciones no limitan las facultades de esta Administración a la hora de proceder a la expropiación de los suelos necesarios para la gestión de las dotaciones públicas, sino simplemente han de tenerse en cuenta, una vez adquiridas, para su ejecución y posterior edificación.

La parcela dotacional PTD-1 se clasifica por el PGOU vigente como suelo NO URBANIZABLE y, de conformidad con el cuadro número 10 de la memoria justificativa del PGOU vigente su gestión se encuentra a cargo de la superficie de sistemas estructurales externos que tienen la obligación de gestionar los Sectores de suelo urbanizable en su desarrollo urbanístico. Por su parte, el párrafo segundo del anexo al artículo 97 de las normas urbanísticas del PGOU vigente, determina que el aprovechamiento de dotaciones no adscritas a sector o sectores será el 90% del aprovechamiento tipo promedio de estos suelos especificado en el cuadro de gestión del Aprovechamiento Tipo (el 90% de 0,3853 m²c/m²s).

La ordenación de estos suelos se plasma en el **plano número 2** del presente expediente.

En Villajoyosa a 26 de octubre de 2015

Fdo.: Alberto Aguilera Zamora
Jefe de Servicio de Urbanismo e Infraestructuras

Fdo.: María Teresa Lloret Congost
Técnico de Gestión Urbanística Municipal



II. PROPIEDADES

3. Estructura de la propiedad del suelo

UNO. CATASTRO

Del examen del plano catastral obtenido a través de la Oficina Virtual del Catastro de Alicante se desprende que son tres las parcelas objeto de expropiación y que se identifican con los números 95, 97 y 98 del polígono 6 que se plasma en el **plano número 4**, anexo a este documento, y a continuación se adelanta:





La titularidad catastral de la parcela objeto de expropiación le corresponde a los siguientes titulares:

Parcela 1	Referencia catastral: Titular:	Polígono 6 Parcela 95 Herederos de Juan Lloret Tonda
Parcela 2:	Referencia catastral: Titular:	Polígono 6 Parcela 97 Vicenta Lloret Tonda
Parcela 3:	Referencia catastral: Titular:	Polígono 6 Parcela 98 Jaime Lloret Lloret María Ángeles Lloret Lloret

DOS. REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Según las notas simples informativas expedidas por el Registro de la Propiedad número 2 de Villajoyosa de fechas 1 y 8 de octubre de 2015, la finca registral afectada tiene los siguientes datos:

Parcela 1	Finca registral número: Propietario: Superficie:	14.843 Ángela Lloret Sebastián Jaime Lloret Sebastián Nicolasa Sebastián Lloret 23.484 m2s
Parcela 2	Finca registral número: Propietario: Superficie:	14.845 Vicenta Lloret Tonda 23.752'5 m2s
Parcela 3	Finca registral número: Propietario: Superficie:	14.847 María de los Ángeles Lloret Lloret Jaime Lloret Lloret 19.181 m2s



4. Documentación REGISTRAL y CATASTRAL

4.1. Documentación REGISTRAL y CATASTRAL de la PARCELA 1

Titular registral: Ángela Lloret Sebastián
Jaime Lloret Sebastián
Nicolasa Sebastián Lloret
Finca número: 14.843
Superficie registral: 23.484 m²

Titular Catastral: Herederos de Juan Lloret Tonda
Referencia Catastral: Polígono 6 Parcela 95
Superficie Catastral: 10.526



R REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA VILA JOIOSA NÚMERO 2
JOSÉ MANRESA GARCÍA. NIF 74.156.239-F

MG

Fecha: ocho de octubre del año dos mil quince

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE VILLAJOSYOSA DNI/NIF: P0313900C
Interés legítimo alegado: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Tomo: 1275 Libro: 697 Folio: 71 Inscripción: 2 Fecha: 02/06/2004, finca de La Vila Jolosa nº: 14843.
IDUFIR: 03016000351070.

DESCRIPCIÓN

RÚSTICA.- Campo regadío en La Vila Jolosa, partida Plan del Alchup, que formó parte de la Heredad Hoya de Calses.- Está atravesado por el ferrocarril de Alicante a Denia y por el camino de Polop, dividiéndolo en tres partes, de las cuales la central que es la comprendida entre el camino y el ferrocarril, forma un estrecho triángulo.- Tiene una noria con balsa.- Ocupa un SUPERFICIE de veintitrés mil cuatrocientos ochenta y cuatro metros cuadrados, teniendo a la parte oeste y bordeando el lindero en la porción unida al resto de la finca matriz sin discontinuidad un camino que integra su superficie.- LINDA: Norte, Gaspar Sala Lledó y porción expropiada; Sur, parcela que se adjudica a Vicenta Lloret Tonda y porción expropiada; Este, Gertí Mozoni, Francisco Ferrer Montiel y Vicenta Lloret; y Oeste, Álvaro Llinares Llinares y Manuel Sanchis.-

TITULARIDAD

DOÑA ÁNGELA LLORET SEBASTIÁN, con N.I.F. número 52.780.498-Y, en cuanto a UNA TERCERA PARTE INDIVISA DEL PLENO DOMINIO con carácter privativo.
- Adquirida por Herencia, en escritura otorgada en La Vila Jolosa, el 27/02/2004, ante su Notario Don JUAN GUILLERMO GIMÉNEZ GIMÉNEZ.
- Inscripción 2ª. En la fecha dos de Junio del año dos mil cuatro.

DOÑA ÁNGELA LLORET SEBASTIÁN, con N.I.F. número 52.780.498-Y, en cuanto a UNA SEXTA PARTE INDIVISA DE LA NUDA PROPIEDAD con carácter privativo.
- Adquirida por Herencia, en escritura otorgada en La Vila Jolosa, el 27/02/2004, ante su Notario Don JUAN GUILLERMO GIMÉNEZ GIMÉNEZ.
- Inscripción 2ª. En la fecha dos de Junio del año dos mil cuatro.

DON JAIME LLORET SEBASTIÁN, con N.I.F. número 21.390.932-N, en cuanto a UNA SEXTA PARTE INDIVISA DE LA NUDA PROPIEDAD con carácter privativo.
- Adquirida por Herencia, en escritura otorgada en La Vila Jolosa, el 27/02/2004, ante su Notario Don JUAN GUILLERMO GIMÉNEZ GIMÉNEZ.
- Inscripción 2ª. En la fecha dos de Junio del año dos mil cuatro.

DON JAIME LLORET SEBASTIÁN, con N.I.F. número 21.390.932-N, en cuanto a UNA TERCERA PARTE INDIVISA DEL PLENO DOMINIO con carácter privativo.
- Adquirida por Herencia, en escritura otorgada en La Vila Jolosa, el 27/02/2004, ante su Notario Don JUAN GUILLERMO GIMÉNEZ GIMÉNEZ.
- Inscripción 2ª. En la fecha dos de Junio del año dos mil cuatro.

DOÑA NICOLASA SEBASTIÁN LLORET, con N.I.F. número 21.275.188-G, en cuanto a UNA TERCERA PARTE INDIVISA DEL USUFRUCTO con carácter privativo.
- Adquirida por Herencia, en escritura otorgada en La Vila Jolosa, el 27/02/2004, ante su Notario Don JUAN GUILLERMO GIMÉNEZ GIMÉNEZ.
- Inscripción 2ª. En la fecha dos de Junio del año dos mil cuatro.



R REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

CARGAS VIGENTES

- AFECCION: Al margen de la inscripción/ anotación 2, aparece extendida nota de fecha 02/06/04, según la cual:
queda afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Sucesiones.

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 de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

- 1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
- 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

----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.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

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

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a de Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

INSTRUMENTO DE FORMALIZACIÓN DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de VILLAJYOSA / LA VILA JOIOSA Provincia de ALICANTE

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE LA VILLAJYOSA (ALICANTE)

Fecha de emisión: Miércoles, 7 de Octubre de 2015

Finalidad: tramitación expediente administrativo

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

03139A006000950000PS

DATOS DEL INMUEBLE

UBICACIÓN

Polígono 6 Parcela 95

GALANDU, VILLAJYOSA / LA VILA JOIOSA (ALICANTE)

USO LOCAL PREVISTO: Agrario

USO CONSTRUCCIÓN:

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m²): 100,000000

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m²): -

VOLUMEN BRUTO (m³): 8.113,53

VOLUMEN CONSTRUCCIÓN (m³): 0,00

VOLUMEN ÚTIL (m³): 8.113,53

AÑO ÚTIL: 2015

DATOS DE TITULARIDAD

RESOLUCIÓN Y MEMBRACIÓN SOCIAL:

LLORÉT TONDA JUAN HEREDEROS DE

IDENTIFICACIÓN SOCIAL:

CL PIZARRO 14 VILLAJYOSA-VILA JOIOSA I

03570 VILLAJYOSA / LA VILA JOIOSA (ALICANTE)

PROPIEDAD:

100,00% de Propiedad

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

UBICACIÓN

Polígono 6 Parcela 95

GALANDU, VILLAJYOSA / LA VILA JOIOSA (ALICANTE)

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m²): 0

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m²): 10,52%

USO DE FINCA: Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de los competencias del solicitante.

744,800 Coordenadas U.T.M. Zone 30 CTRE88

----- Límite de Marcaría

----- Límite de Parcela

----- Límite de Construcción

----- Edificio y anexos

----- Límite zona verde

----- Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES







		GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO				ANEXO INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA DE SUBPARCELAS					
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 03139A006000950000PS								HOJA 1/1					
Subparcela	CC	Cultivo	IP	Super.[Ha]	Super.[m²]	Valor Cat.	Subparcela	CC	Cultivo	IP	Super.[Ha]	Super.[m²]	Valor Cat.
a	I-	Improductivo	00	0,0114	114	0,00							
b	I-	Improductivo	00	0,0042	42	0,00							
c	I-	Improductivo	00	0,1335	1.335	0,00							
d	NR	Agrios regadio	03	0,0747	747	597,49							
e	NR	Agrios regadio	02	0,6884	6.884	7.075,72							
f	CR	Labor o labradío rega...	00	0,0689	689	440,32							
l	I-	Improductivo	00	0,0221	221	0,00							

SOLO VÁLIDA PARA USO DE LA ADMINISTRACIÓN SOLICITANTE

Documento firmado con GSV por: DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



 GOBIERNO DE ESPAÑA		 MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS		 SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO		 Sede Electrónica del Catastro		ANEXO DESCRIPCIÓN DE LA FINCA	
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 03139A006000950000PS									
La finca a la que pertenece este inmueble está dividida a efectos catastrales en dos inmuebles, uno urbano y otro rústico.									
Los datos de la finca completa son:									
Superficie del suelo de la finca =		10.526 m ²		Superficie Construida =		0 m ²			
Superficie ocupada por construcciones =		0 m ²							
Superficie ocupada por cultivos =		10.526 m ²							
Los datos de los inmuebles son:									
Inmueble Rústico:									
Referencia catastral =		03139A006000950000PS							
Superficie de suelo rústico =		10.002 m ²		Superficie Construida =		0 m ²			
Superficie ocupada por construcciones =		0 m ²							
Superficie ocupada por cultivos =		10.002 m ²							
Inmueble Urbano									
Referencia catastral =		03139A0060009500001AD							
Superficie de suelo urbano =		524 m ²		Superficie Construida =		0 m ²			
Superficie ocupada por construcciones =		0 m ²							
Superficie ocupada por cultivos =		524 m ²							



4.2. Documentación REGISTRAL y CATASTRAL de la **PARCELA 2**

Titular registral: Vicenta Lloret Tonda
Finca número: 14.845
Superficie registral: 23.752'5 m²

Titular Catastral: Vicenta Lloret Tonda
Referencia Catastral: Polígono 6 Parcela 97
Superficie Catastral: 19.705 m²



R REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA VILA JOIOSA NÚMERO 2
JOSÉ MANRESA GARCÍA. NIF 74.156.239-F

MG

Fecha: uno de octubre del año dos mil quince

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE VILLAJOSYOSA DN/NIF: P0313900C

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

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Tomo: 714 Libro: 271 Folio: 138 Inscripción: 1 Fecha: 02/01/1978, finca de La Vila Joiosa nº: 14845.
IDUFIR: 03016000351094.

DESCRIPCIÓN

RÚSTICA.- Campo, regadío, partida Pla del Alchup, que formó parte de la heredad denominada "Hoya de Calses", del término de La Vila Joiosa.- Tiene una casa construida, corral de encerrar ganado, algibe y baixa.- Su CABIDA total es de dos hectáreas, treinta y siete áreas y cincuenta y dos centiáreas y media.- En esta superficie están incluidos: el camino que bordea el lindero Oeste y la parte de camino, hasta el eje de mismo, que va entre esta parcela y al adjudicada a don José Lloret Tonda.- La casa tiene solo planta baja, con una superficie de ochenta metros cuadrados, el corral tiene otros ochenta metros cuadrados.- LINDA: Norte, finca adjudicada a don Juan Lloret Tonda y fincas de Manuel Sanchis y Francisco Ferrer Montiel; Sur, finca adjudicada a don José Lloret Tonda; Este, parcela adjudicada a don Juan Lloret Tonda y finca de Pedro Aragonés; y Oeste, la de Manuel Sanchis.-

TITULARIDAD

DOÑA VICENTA LLORET TONDA, con N.I.F. número 21.275.189-M, en cuanto a LA TOTALIDAD DEL
PLENO DOMINIO con carácter privativo:

- Adquirida por Herencia, en escritura otorgada en La Vila Joiosa, el 02/05/1977, ante su Notario Don
MANUEL PORTOLES CERDAN.

- Inscripción 1ª. En la fecha dos de Enero del año mil novecientos setenta y ocho.

CARGAS VIGENTES

NO hay cargas registradas

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 de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

- 1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
- 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley



INFORMACIÓN REGISTRAL

Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

-----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.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

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

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



Ayuntamiento de VILLAJYOYA
EXPROPIACIÓN de los terrenos necesarios para la
ampliación del Hospital Comarcal de la Marina Baixa
hoja: 15



GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	Sede Electrónica del Catastro
CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA Municipio de VILLAJYOYA / LA VILA JOIOSA Provincia de ALICANTE					
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE LA VILLAJYOYA (ALICANTE) Fecha de emisión: Miércoles, 7 de Octubre de 2015 Finalidad: tramitación expediente administrativo					
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 03139A006000970000PU					
DATOS DEL INMUEBLE					
LOCALIZACIÓN: Polígono 6 Parcela 97 GALANDU, VILLAJYOYA / LA VILA JOIOSA (ALICANTE)					
USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario USO CONSTRUCCIÓN: <input type="checkbox"/>					
SUPERFICIE ÚTIL (m ²): 100,00000 SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN (m ²): <input type="checkbox"/>					
VALOR SUELO (€): 4.283,19		VALOR CONSTRUCCIÓN (€): 0,00		VALOR CATASTRAL (€): 4.283,19	
				AÑO: 2015	
DATOS DE TITULARIDAD					
ARREGLOS Y NOMBRAMIENTO SOCIAL: LLORET TONDA VICENTA NIF: 21275188M					
DOMICILIO SOCIAL: AV PAIS VALENCIA 27 PI:02 PI:0 03570 VILLAJYOYA / LA VILA JOIOSA (ALICANTE)					
POSESIÓN: 100,00% de Propiedad					
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE					
LOCALIZACIÓN: Polígono 6 Parcela 97 GALANDU, VILLAJYOYA / LA VILA JOIOSA (ALICANTE)					
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN (m ²): 0		SUPERFICIE SUELO (m ²): 19.795		USO DE FINCA: Suelo sin edificar	
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2500					
					
Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.					
VER ANEXO DE COLINDANTES					
714,000: Coordenadas U.T.M. Zona 30 ETQ2000 ----- Límite de Manzana ----- Límite de Parcela ----- Límite de Construcción ----- Modificado y nuevo ----- Límite zona verde ----- Hidrografía					

Documento firmado por D. NIF 21275188M (firmado en representación del Ayuntamiento de Villajoyosa) / Fecha de firma: 07/10/2015

Ayuntamiento de VILLAJLOYOSA
EXPROPIACIÓN de los terrenos necesarios para la
ampliación del Hospital Comarcal de la Marina Baixa
hoja: 16



GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA		DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO		Sede Electrónica del Catastro		ANEXO INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA DE SUBPARCELAS			
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE								HOJA 1/1					
03139A006000970000PU													
Subparcela	CC	Cultivo	IP	Super (Ha)	Super (m²)	Valor Cat.	Subparcela	CC	Cultivo	IP	Super (Ha)	Super (m²)	Valor Cat.
a	I-	Improductivo	00	0,0074	74	0,00							
b	I-	Improductivo	00	0,0193	193	0,00							
c	NR	Agrios regadio	03	0,5354	5.354	4.283,19							
f	I-	Improductivo	00	0,0324	324	0,00							

SOLO VÁLIDA PARA USO DE LA ADMINISTRACIÓN SOLICITANTE



GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA		DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO		Sede Electrónica del Catastro		ANEXO DESCRIPCIÓN DE LA FINCA	
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 03139A006000970000PU											
La finca a la que pertenece este inmueble está dividida a efectos catastrales en dos inmuebles, uno urbano y otro rústico.											
Los datos de la finca completa son:											
Superficie del suelo de la finca =		19.705 m2		Superficie Construida =		0 m2					
Superficie ocupada por construcciones =		0 m2									
Superficie ocupada por cultivos =		19.705 m2									
Los datos de los inmuebles son:											
Inmueble Rústico:											
Referencia catastral =		03139A006000970000PU									
Superficie de suelo rústico =		5.945 m2		Superficie Construida =		0 m2					
Superficie ocupada por construcciones =		0 m2									
Superficie ocupada por cultivos =		5.945 m2									
Inmueble Urbano											
Referencia catastral =		03139A006000970001AI									
Superficie de suelo urbano =		13.760 m2		Superficie Construida =		0 m2					
Superficie ocupada por construcciones =		0 m2									
Superficie ocupada por cultivos =		13.760 m2									



4.3. Documentación REGISTRAL y CATASTRAL de la **PARCELA 3**

Titular registral: María de los Ángeles Lloret Lloret
Jaime Lloret Lloret
Finca número: 14.847
Superficie registral: 19.181 m2

Titular Catastral: María de los Ángeles Lloret Lloret
Jaime Lloret Lloret
Referencia Catastral: Polígono 6 Parcela 98
Superficie Catastral: 9.700



R REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA VILA JOIOSA NÚMERO 2
JOSÉ MANRESA GARCÍA. NIF 74.156.239-F

MG

Fecha: uno de octubre del año dos mil quince

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE VILLAJOSYOSA DNI/NIF: P0313900C

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

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Tomo: 1463 Libro: 849 Folio: 56 Inscripción: 2 Fecha: 29/08/2005, finca de La Vila Joiosa nº: 14847.
IDUFIR: 03016000351117.

DESCRIPCIÓN

RÚSTICA.- Campo regadío, en la partida Pla del Alchup, que formó parte de la heredad denominada Hoya de Calses, del término de La Vila Joiosa. Tiene una superficie de tres hectáreas, sesenta y cuatro áreas y una centiárea. Y debido a la expropiación aún no inscrita por el trazado de la circunvalación de La Vila Joiosa, su SUPERFICIE ha quedado reducida en una hectárea, noventa y un áreas, ochenta y una centiáreas, dividido en dos trozos, uno de una hectárea y el otro de noventa y una áreas, ochenta y una centiáreas. En esta superficie están incluidos: el camino que bordea el lindero Oeste y la parte de camino hasta eje del mismo, que va entre esta parcela y la de doña Vicenta Lloret Tonda. LINDA: Norte, parcela adjudicada a doña Vicenta Lloret Tonda; Sur, fincas de Pedro Llinares, azagador en medio; Este, la parcela propiedad de doña Vicenta Lloret Tonda y tierras de Pedro Aragonés; y Oeste, la parcela de dicha señora Lloret Tonda, finca de Manuel Sanchís y el camino viejo de Valencia.

TITULARIDAD

DOÑA MARÍA DE LOS ÁNGELES LLORET LLORET, con N.I.F. número 21.390.834-Y, en cuanto a UNA MITAD INDIVISA DEL PLENO DOMINIO con carácter privativo.

- Adquirida por Herencia, en escritura otorgada en Benidorm, el 25/07/2005, ante su Notario Don JOSÉ RAMÓN RIUS MESTRE.

- Inscripción 2ª. En la fecha veintinueve de Agosto del año dos mil cinco.

DON JAIME LLORET LLORET, con N.I.F. número 52.781.089-E, en cuanto a UNA MITAD INDIVISA DEL PLENO DOMINIO con carácter privativo.

- Adquirida por Herencia, en escritura otorgada en Benidorm, el 25/07/2005, ante su Notario Don JOSÉ RAMÓN RIUS MESTRE.

- Inscripción 2ª. En la fecha veintinueve de Agosto del año dos mil cinco.

CARGAS VIGENTES

NO hay cargas registradas

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).





INFORMACIÓN REGISTRAL

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

- 1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
- 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

-----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.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.





 GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO Sede Electrónica del Catastro	<h2 style="text-align: center;">CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA</h2> <h3 style="text-align: center;">BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA</h3> <h4 style="text-align: center;">Municipio de VILLAJYOYOSA / LA VILA JOIOSA Provincia de ALICANTE</h4> <p style="text-align: right;">E: 1/2500</p>
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE LA VILLAJYOYOSA [ALICANTE] Fecha de emisión: Miércoles, 7 de Octubre de 2015 Finalidad: tramitación expediente administrativo		
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 03139A006000980000PH		
DATOS DEL INMUEBLE		
LOCALIZACIÓN: Polígono 6 Parcela 98 GALANDU, VILLAJYOYOSA / LA VILA JOIOSA [ALICANTE]		
USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario AÑO CONSTRUCCIÓN: --		
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --		
VALOR SUELO (€): 1.657,12	VALOR CONSTRUCCIÓN (€): 0,00	VALOR CATASTRAL (€): 1.657,12 AÑO VALOR: 2015
DATOS DE TITULARIDAD		
APELLIDOS Y NOMBRAMIENTO SOCIAL: LLORET LLORET JAIME NIF: 52781089E		
EXISTEN OTROS TITULARES [VER ANEXO]		
DOMICILIO FISCAL: AV JUAN CARLOS I 11 PI:BJ PI:IZ 03570 VILLAJYOYOSA / LA VILA JOIOSA [ALICANTE]		
DERECHO: 50,00% de Propiedad		
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE		
SITUACIÓN: Polígono 6 Parcela 98 GALANDU, VILLAJYOYOSA / LA VILA JOIOSA [ALICANTE]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0	SUPERFICIE SUELO (m²): 9.700	TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar
VER ANEXO DE COLINDANTES		

INFORMACIÓN GRÁFICA

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

744.500 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Documento firmado con CSV por: DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
 CSV: ZF7CJH4P803Q50P (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 07/10/2015

Ayuntamiento de VILLAJOSYA
EXPROPIACIÓN de los terrenos necesarios para la
ampliación del Hospital Comarcal de la Marina Baixa
hoja: 22



	GOBIERNO DE ESPAÑA	MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA		DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	Sede Electrónica del Catastro	ANEXO INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA DE TITULARIDAD
--	--------------------	--	----------------------------------	--	--------------------------------	-------------------------------	---

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
03139A006000980000PH

HOJA 1/1

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL		NIF
LLORET LLORET M ANGELES		21390834Y
DOMICILIO FISCAL		
PZ GENERALITAT 7 Pl:05 Pl:D 03570 VILLAJOSYA / LA VILA JOIOSA [ALICANTE]		
DERECHO		
50,00% de Propiedad		






SOLO VÁLIDA PARA USO DE LA
ADMINISTRACIÓN SOLICITANTE



GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA		DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO		Sede Electrónica del Catastro		ANEXO INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA DE SUBPARCELAS			
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE								HOJA 1/1					
03139A006000980000PH													
Subparcela	CC	Cultivo	IP	Super.[Ha]	Super.[m²]	Valor Cat.	Subparcela	CC	Cultivo	IP	Super.[Ha]	Super.[m²]	Valor Cat.
d	I-	Improductivo	00	0,0264	264	0,00							
e	AR	Almendra regadio	00	0,0779	779	303,61							
g	NR	Agrios regadio	03	0,1692	1.692	1.353,51							

SOLO VÁLIDA PARA USO DE LA ADMINISTRACIÓN SOLICITANTE



 GOBIERNO DE ESPAÑA		 MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS		 SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA		 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO		 Sede Electrónica del Catastro		ANEXO DESCRIPCIÓN DE LA FINCA	
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 03139A006000980000PH											
La finca a la que pertenece este inmueble está dividida a efectos catastrales en dos inmuebles, uno urbano y otro rústico.											
Los datos de la finca completa son:											
Superficie del suelo de la finca =				9.700 m2							
Superficie ocupada por construcciones =				78 m2		Superficie Construida =				0 m2	
Superficie ocupada por cultivos =				9.622 m2							
Los datos de los inmuebles son:											
Inmueble Rústico:											
Referencia catastral =				03139A006000980000PH							
Superficie de suelo rústico =				2.735 m2							
Superficie ocupada por construcciones =				0 m2		Superficie Construida =				0 m2	
Superficie ocupada por cultivos =				2.735 m2							
Inmueble Urbano											
Referencia catastral =				03139A006000980001AJ							
Superficie de suelo urbano =				6.965 m2							
Superficie ocupada por construcciones =				0 m2		Superficie Construida =				0 m2	
Superficie ocupada por cultivos =				6.887 m2							



III. MEMORIA JUSTIFICATIVA

5. Legislación aplicable

Deben considerarse la legislación general de expropiación forzosa, y para la valoración de los bienes afectados, el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO (en adelante TRLS-08) aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio y sus modificaciones según Ley 8/2013, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Y en desarrollo de la citada Ley, en el ámbito de valoraciones, fue promulgado el 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).

6. Interesados en el expediente

Como interesados en el presente expediente hay que considerar a los siguientes:

- Finca Registral 14.843: Ángela Lloret Sebastián
Jaime Lloret Sebastián
Nicolasa Sebastián Lloret
- Finca Registral 14.845: Vicenta Lloret Tonda
- Finca Registral 14.847: María de los Ángeles Lloret Lloret
Jaime Lloret Lloret

7. Sobre la utilidad publica o interés social

La aprobación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, conforme su ordenación reguladora, conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación. Dicha declaración se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios (art. 29.2 del R.D. 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo).

En el presente caso el ámbito de la expropiación se corresponde con el suelo dotacional de la Red Primaria, calificado como PTD-1, de uso asistencial, contenido en el vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana aprobado por la Consellería competente en Urbanismo el 7 de abril de 1999 (Publicación en el B.O.P. de fecha 30 de julio de 1999).

En consecuencia, resulta implícita la utilidad pública y la necesidad de ocupación sin que se requiera de expediente previo alguno.



8. Sobre satisfacción del justiprecio en especie

Tanto el artículo 30 del RDL 2/2008, de 20 de por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, como el artículo 105 de la LOTUP prevén que si hay acuerdo con el expropiado, el justiprecio se podrá satisfacer en especie.

Tal posibilidad afectaría a los justiprecios relacionados con el suelo en tanto en cuanto pueden ser sustituidos por la reserva de aprovechamiento que corresponda en función del aprovechamiento subjetivo de sus propietarios.

En este caso concreto, la dotación PTD-1 (asistencial), como ya se ha adelantado, no se encuentran adscrita a ningún sector o ámbito de actuación en concreto, sino que se gestiona a cargo de los sistemas estructurales externos que tienen asignados cada uno de los sectores de suelo urbanizable. Así, el apartado segundo del anexo al artículo 97 de las normas urbanísticas del PGOU vigente dispone que el aprovechamiento de dotaciones no adscritas a sector o sectores será el 90% del aprovechamiento tipo promedio de estos suelos especificado en el cuadro de gestión del Aprovechamiento Tipo (el 90% de 0,3853 m2c/m2s).

Así, de alcanzarse acuerdo con el propietario, los aprovechamientos urbanísticos a reconocer serían los siguientes:

- Propietario 1 (**Finca Registral 14.843**): $804 \text{ m}^2\text{s} \times 0.3853 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} \times 0.9 = 278'80 \text{ m}^2\text{t}$
- Propietario 2 (**Finca Registral 14.845**): $14.278 \text{ m}^2\text{s} \times 0.3853 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} \times 0.9 = 4.951'18 \text{ m}^2\text{t}$
- Propietario 3 (**Finca Registral 14.847**): $6.409 \text{ m}^2\text{s} \times 0.3853 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} \times 0.9 = 2.222'45 \text{ m}^2\text{t}$

Estos aprovechamientos corresponden a los de los terrenos de necesaria expropiación, o reserva, y no se reconocerían en ningún sector concreto, a tenor del precepto citado, salvo que los propietarios afectados manifestaran durante la tramitación del procedimiento su voluntad de percibir el justiprecio en especie en un ámbito de actuación concreto.

En cualquier caso, la reserva se aprueba con la renuncia expresa de los interesados al derecho que le concede el apartado 5 del artículo 104 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en cuanto a la posibilidad de solicitar la expropiación cuando hayan transcurrido más de tres años desde que se haya constituido la reserva sin que se haya materializado.

en Villajoyosa, a 26 de octubre de 2015

Fdo.: Alberto Aguilera Zamora
Jefe de Servicio de Urbanismo e Infraestructuras

Fdo.: María Teresa Lloret Congost
Técnico de Gestión Urbanística Municipal



IV. VALORACIONES

9. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA VALORACIÓN

9.1.- NORMATIVA APLICABLE.

Resulta de aplicación para la valoración de los bienes afectados, el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO (en adelante TRLS-08) aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio y sus modificaciones según Ley 8/2013, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Y en desarrollo de la citada Ley, en el ámbito de valoraciones, fue promulgado el 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: TRLS y RVLS.

9.2.- FINALIDAD Y TEMPORALIDAD DE LA VALORACIÓN.

El artículo 21 del TRLS-08, 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, “la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive”.

Además todas las valoraciones han de estar referidas a una fecha determinada y es en el apartado 2 del artículo 21 del TRLS donde se fija el criterio para su concreción.

9.3.- SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO.

Son los artículos 12 del TRLS y 2 del RVLS los que 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 TRLS 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, y cualquier otro que no reúna Los requisitos a que se refiere el apartado siguiente (alude al apartado 3 del art. 12 del TRLS, que trata sobre el suelo en situación de urbanizado).

Se plantea así para suelos no preservados un doble supuesto: la consideración temporal como en situación de suelo rural hasta que no alcance la situación de suelo urbanizado, y la consideración como tal derivada por exclusión de la situación de suelo urbanizado.



En el caso que nos ocupa el suelo a valorarse encuentra en la situación básica de suelo rural.

9.4.- CRITERIOS GENERALES

Según se dispone en los arts. 22 del TRLS y 6 del RVLS, el valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad. Y cuando existan deberá deducirse su valor del correspondiente al derecho de propiedad.

No constan en el expediente derechos de arrendamiento que limiten el pleno dominio.

9.5.- VALORACIÓN DEL SUELO.

La valoración deberá efectuarse según lo dispuesto en el art. 23 del TRLS y en el capítulo III del RVLS para los casos de terrenos en situación básica de suelo rural. Dichos artículos quedan desarrollados en los 8 y 9 del RVLS.

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

Se entiende por renta real, aquella que corresponda a la explotación del suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de la valoración, ya sea la existente, debidamente acreditada, o la atribuible de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados sobre la base de datos estadísticamente significativos.

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, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Para la identificación de tales usos y actividades deberán considerarse como referentes estadísticamente significativos la existencia y viabilidad de los mismos en su ámbito territorial o, en su defecto, justificarse sobre la base de un estudio económico de viabilidad de la explotación y acreditar la obtención de los títulos habilitantes necesarios para su implantación de acuerdo con la legislación aplicable.

Para la obtención de los valores de los terrenos en situación básica de suelo rural, se ha contratado por parte del Ayuntamiento de la Vila Joiosa los servicios del Ingeniero Agrónomo Juan Rogles Lloret. El "Informe de valoración de suelo Rústico por el Método de Capitalización de las rentas" se adjunta como ANEXO 3.

En este caso existe explotación de cítricos en dos las fincas tres fincas a expropiar. En concreto la finca 14.843 y 14.845, que tienen dedicada gran parte de su superficie a



este tipo de cultivo, pero que al desconocer la renta real de la explotación, tal y como queda redactado en el artículo 8 Y artículo 9 del RVLS, se opta por considerar la explotación atribuible de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados sobre la base de datos estadísticamente significativos y también por considerar preferente la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las administraciones públicas competentes en materia de rendimientos, precios y costes.

Del mismo modo la renta potencial a calcular sobre la finca 14.847 será aquella que se pueda atribuir a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción y por ello se calculará al igual que las fincas 14.843 y 14.845 la renta para una explotación de cítricos.

El valor del suelo obtenido de acuerdo con lo dispuesto en los dos apartados anteriores se corregirá al alza mediante la aplicación del factor de corrección por localización al valor de capitalización, en los términos establecidos en el Artículo 17 del RVLS.

9.6.- VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Según el art. 22.3 del TRLS, y el concordante art. 6.4 del RVLS, las construcciones e instalaciones en el suelo rural se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración. Y es en el art. 5 del RVLS donde se concretan las condiciones para entender que las edificaciones son ajustadas a la legalidad: *“las que se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legítimamente que requiriesen”*

Al comprobar los vuelos aéreos recientes se ha detectado que existe una construcción localizada en la finca registral número 14.847 con referencia catastral: POL 6 PARC 98, 03139A006000098PH. Para determinar la fecha de la construcción se ha consultado el vuelo aéreo obrante en el departamento de cultura del año 1976, que se realizó con motivo de la elaboración del PGOU de 1981, comprobando que no existía construcción alguna en dicha localización.

Además se solicitó una certificación registral al registro de la propiedad para comprobar las anteriores titularidades de la finca y así poder buscar ampliamente en nuestra base de datos si se obtuvo licencia. En ninguna de las inscripciones realizadas sobre la finca 14.847, siendo la primera de ellas con motivo de “División y Herencia” en 1978 aparece referencia alguna a ningún tipo de construcción sobre la finca.

Realizado el estudio de los datos anteriormente citados y no encontrando en el archivo Municipal licencia alguna concedida a la construcción existente y siendo la construcción posterior al año 1975, se concluye dicha construcción no se ajusta a la legalidad en el momento de su construcción, y en consecuencia no ha de ser objeto de valoración.

ANEXO 1. Vuelo aéreo de 1976.
ANEXO 2. Certificación registral.



9.7.- VALORACIÓN DE LAS PLANTACIONES

Según el TRLS en su artículo 7 apartado 4, las plantaciones del suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado. Estas plantaciones se tasarán con arreglo a los criterios de la Ley de expropiación forzosa.

Para valorar las plantaciones preexistentes a que alude el artículo 45 de la Ley de Expropiación Forzosa LEF en adelante, serán de aplicación la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, sobre seguros agrarios combinados, aprobado por el Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, y la Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo, por al que se aprueba la norma general de peritación de daños ocasionados sobre producciones agrícolas.

VARIEDAD CÍTRICOS: Naranjo dulce y limonero,

PRECIOS:

NARANJO entre 6 y 10 años: 45,00 €/ Ud
NARANJO entre 11 y 33 años: 60,00 €/ Ud

LIMONERO entre 6 y 10 años: 45,00 €/Ud
LIMONERO entre 11 y 33 años: 60,00 €/Ud

UNIDADES:

FINCA I; 13 árboles de entre 6 y 10 años
FINCA II; 318 árboles de entre 11 y 30 años
22 árboles de entre 6 y 10 años
FINCA III; 26 árboles de entre 6 y 10 años

10. CÁLCULO DE LOS VALORES DEL SUELO RURAL

En el caso de suelo en situación de rural, como es el caso, los terrenos han de valorarse mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación, calculada conforme se dispone en los artículos 9 y 11 del RVLS.

Calculada en función de la naturaleza probable de la explotación, según la condición de regadío de los terrenos, en función del emplazamiento de los terrenos, y de sus condiciones propias, las explotaciones potenciales posibles a considerar en la valoración según la condición del suelo serían:



- En REGADIO: Cítricos

FINCA 1	14.843	804,00 m2s
FINCA 2	14.845	14.278,00 m2s
FINCA 3	14.847	6.409,00 m2s

Superficie total a expropiar: 21.491,00 m2

10.1.- CÁLCULO DE LA RENTA DE LA EXPLOTACIÓN: ANEXO 3. INFORME INGENIERO AGRÓNOMO

Se considerarán explotación en suelo rural a efectos del artículo 10 del RVLS, las explotaciones agropecuarias y forestales, cuya actividad comprenda la utilización del suelo rural bien para el cultivo, tanto en secano como en regadío y como se ha indicado en el punto anterior la naturaleza más probable de la explotación son CÍTRICOS.

- **CÁLCULO DE LA RENTA: R**

Obtendremos “R” que es la renta anual real o potencial de la explotación según el artículo 9 del RVLS, referida al año natural o al año agrícola o de campaña, que en este caso se determinará a partir de la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico-económicas de la zona. **ANEXO 3. INFORME INGENIERO AGRÓNOMO**

- **CÁLCULO DEL TIPO DE CAPITALIZACIÓN: r. ANEXO 3. INFORME INGENIERO AGRÓNOMO**

Para el cálculo de “r”, el artículo 12 del RVLS indica de los distintos tipos de capitalización y considerando el uso y aprovechamiento de la explotación considerado, tendremos que aplicar con carácter general, r1, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo, es decir, para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 23 del TRLS-08, se utilizará como tipo de capitalización la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.

Además cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias, como es nuestro caso se utilizará como tipo de capitalización, r2, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I del RVLS según el tipo de cultivo o aprovechamiento.



- **FACTOR DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN: FI**

Por último la aplicación del artículo 17 de RVLS que indica que hay al valor obtenido el Factor de corrección por localización.

El factor global de localización FI, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

$$FI = u1 \times u2 \times u3 \leq 2$$

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

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

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 totalizan 641.646 de habitantes, por lo que el factor “u1”, según la fórmula establecida en el art. 17 del RVLS, debe adoptar el valor de 1,25.

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 41 Kms., que corresponde a la distancia al aeropuerto de Alicante.

Aplicando la fórmula indicada en el RVLS para este factor se deduce que el valor de “u2” debe ser de 1,19 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”.

$$FI = u1 \times u2 \times u3 \leq 2 \quad FI = 1,25 \times 1,19 \times 1,00 = 1,49$$

- **LA VALORACIÓN FINAL DEL SUELO: Vf**

Se deberá tener en cuenta la localización espacial concreta y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$Vf = V \times FI$$

Donde:



Vf= Valor final del suelo, en euros.

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

FI= Factor global de localización.

Producto	€/ha	€/m2	<i>U1</i>	<i>U2</i>	<i>U3</i>	<i>FL</i>	<i>Vf</i>
CITRICOS DE REGADIO	53.658,51	5,37	1,25	1,19	1,00	1,49	8,00
IMPLANTACIÓN DE CITRICOS DE REGADIO	49.025,36	4,90	1,25	1,19	1,00	1,49	7,30

El valor final del suelo aplicando dicho coeficiente es:

CASO 1: CITRICOS DE REGADIO:

$$Vf = V \times FI = 5,37 \times 1,49 = \mathbf{8,00 \text{ €/ m2}}$$

CASO 2: IMPLANTACIÓN DE CITRICOS DE REGADIO:

$$Vf = V \times FI = 4,90 \times 1,49 = \mathbf{7,30 \text{ €/ m2}}$$

10.2- PREMIO DE AFECCIÓN

Según el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa y en su desarrollo en el artículo 47 del Reglamento de Expropiación Forzosa, además del justo precio fijado en la forma establecida en la ley, este se incrementará en un 5 por 100 como premio de afección en caso de privación definitiva para los mismos del uso y disfrute de los bienes o derechos expropiados.

En Villajoyosa, a 26 de octubre de 2015

Fdo.

Josefa Esquero Lloret
Arquitecta Técnica Municipal



V. HOJAS DE JUSTIPRECIO

En las siguientes hojas se incluyen las fichas de valoración individualizadas del presente expediente de expropiación.

El resumen de todas ellas, se sintetiza en la siguiente tabla:

	Finca	Superficie				justiprecio	5% Afección	Opción reserva de aprovechamiento
		Registral	Catastro	Afectada por expropiación	Adoptada			
1	14.843	23.484 m2s	10.526,00 m2s	804,00 m2s	804,00 m2s	7.017,00 €	7.367,85 €	278,80 m2t
2	14.845	23.752,50	19.705,00 m2s	14.278,00 m2s	14.278,00 m2s	134.294,00 €	141.008,70 €	4.951,18 m2t
3	14.847	19.181,00	9.700,00 m2s	6.409,00 m2s	6.409,00 m2s	47.955,70 €	50.353,49 €	2.222,45 m2t

Alcanza el total de expropiaciones necesarias la cantidad de **198.730,04 €** Ciento noventa y ocho mil setecientos treinta euros con cuatro céntimos.

Fdo.: Alberto Aguilera Zamora
Jefe de Servicio de Urbanismo e Infraestructuras

Fdo.: María Teresa Lloret Congost
Técnico de Gestión Urbanística Municipal

Fdo.: Josefa Esquedo
Arquitecta Técnica Municipal

Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA
EXPROPIACIÓN de los terrenos necesarios para la
ampliación del Hospital Comarcal de la Marina Baixa
hoja: 35





Finca: 1 ■ Finca Registral 14.843.

A. DESCRIPCIÓN:

RUSTICA. Campo regadío en la Vila Joiosa, partida Plan del Alchup, que formó parte de la Heredad Hoya de Calses.- Está atravesado por el ferrocarril de Alicante a Denia y por el camino de Polop, dividiéndolo en tres partes, de las cuales la central es la comprendida entre el camino y el ferrocarril, forma un estrecho triángulo.- Tiene una noria con balsa.- Ocupa una SUPERFICIE de veintitrés mil cuatrocientos ochenta y cuatro metros cuadrados, teniendo a la parte oeste y bordeando el lindero en la porción unida al resto de la finca matriz sin discontinuidad un camino que integra su superficie.

FINCA REGISTRAL NÚMERO: 14.843

REFERENCIA CATASTRAL: POL 6 PARC 95

TITULARIDAD:	ANGELA LLORET SEBASTIAN, en cuanto a una tercera parte indivisa del pleno dominio con carácter privativo.
	ANGELA LLORET SEBASTIAN, en cuanto a una sexta parte indivisa de la nuda propiedad con carácter privativo.
	JAIME LLORET SEBASTIAN, en cuanto a una sexta parte indivisa de la nuda propiedad con carácter privativo
	JAIME LLORET SEBASTIAN, en cuanto a una tercera parte indivisa del pleno dominio con carácter privativo.
	NICOLASA SEBASTIAN LLORET en cuanto a una tercera parte indivisa del usufructo con carácter privativo.

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO PGOU

Suelo Urbano.

DOTACIÓN PÚBLICA de la Red Primaria, ASISTENCIAL, clave "PTD"

SUPERFICIES

Sup. Registral: 23.484,00 m2	Sup. Catastral: 10.526,00 m2	Sup a expropiar: 804,00 m2
------------------------------	------------------------------	----------------------------

INSCRIPCIÓN

Tomo: 1.275	Libro: 697	Folio: 71	Inscrip: 2
-------------	------------	-----------	------------



LINDEROS (Según Registro)

NORTE: Gaspar Sala Lledó y porción expropiada
SUR: Parcela que se adjudica a Vicenta Lloret Tonda y porción expropiada
ESTE: Gerti Mozoni, Francisco Ferrer Montiel y Vicenta Lloret
OESTE: Alvaro Llinares y Manuel Sanchís

CARGAS: Según nota simple incorporada a este expediente, no tiene cargas salvo la afección a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Sucesiones.

Superficie afectada: parte de la finca, 804'00 m2.

DESCRIPCIÓN DE LA PARTE AFECTADA POR EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN CUYA SEGREGACIÓN SE SOLICITA: Campo regadío en la Vila Joiosa, partida Plan del Alchup, que formó parte de la Heredad Hoya de Calses.- Ocupa una SUPERFICIE de ochocientos cuatro metros cuadrados. LINDA: Norte, Camino de Polop; Sur, parcela número 2 del proyecto de expropiación; Este, resto de finca matriz; y Oeste, Tesorería General de la Seguridad Social.

DESCRIPCIÓN DEL RESTO DE FINCA NO INCLUIDA EN LA EXPROPIACIÓN: La finca matriz reduce su extensión de la segregada, manteniendo sus linderos, con la excepción de que ahora linda por el Oeste con la porción segregada y descrita, y que el camino que bordea el lindero Oeste desaparece de su descripción.

VALORACIÓN

SUELO

Superficie de suelo afectado: 804,00 m2s
Tipología de suelo para explotación: RURAL
Valor unitario del suelo: 8,00 €/m2s

Valoración del SUELO: 6.432,00 €

CONSTRUCCIONES

Construcción: NO
Legal: (punto 1.1.6 valoración de las construcciones)
Superficie construida:
Uso:
Valor de Reposición:
Vida útil:
Antigüedad:



Estado de conservación:
Años en situación de Fuera de Ordenación:
Valoración unitaria:

PLANTACIONES

Cítricos: 13 x 45,00= 585,00 €

Valoración del VUELO: 585,00 €

Y aplicando el premio de afección, del 5% sobre el suelo y las construcciones, según lo previsto en la legislación expropiatoria, se obtiene una valoración total de la finca objeto de la presente hoja de aprecio, de:

VALORACIÓN TOTAL de la finca número 1.

7.367,85 euros

Siete mil trescientos sesenta y siete euros con ochenta y cinco céntimos

RESERVA DE APROVECHAMIENTO:

Caso de que en la tramitación del expediente se alcance el acuerdo, y al amparo de la previsión del artículo 30 del Real Decreto Ley 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y el artículo 105 de la LOTUP, se podrá satisfacer el justiprecio EN ESPECIE, reconociendo al titular el siguiente aprovechamiento urbanístico:

$804 \text{ m}^2\text{s} \times 0,90 \times 0,3853 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = \mathbf{278,00 \text{ m}^2\text{t}}$

DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO metros cuadrados de techo
sin determinar el Sector donde se materializa



Finca: 2. Finca Registral 14.845

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA:

RUSTICA.- Campo regadío, en la partida Pla del Alchup, que formó parte de la heredad denominada Hoya de Calses, del término de la Vila Joiosa. Tiene una casa construida, corral de encerrar al ganado, aljibe y balsa. SU CABIDA total es de dos hectáreas, treinta y siete áreas y cincuenta y dos centiáreas y media.- En esta superficie están incluidos: el camino que bordea el lindero Oeste y la parte del camino, hasta el eje del mismo, que va entre esta parcela y la adjudicada a don José Lloret Tonda.- La casa tiene solo planta baja, con una superficie de ochenta metros cuadrados, el corral tiene otros ochenta metros cuadrados.

FINCA REGISTRAL NÚMERO: 14.845

REFERENCIA CATASTRAL: POL 6 PARC 97

TITULARIDAD: Vicenta Lloret Tonda, en cuanto a la totalidad del pleno dominio con carácter privativo.

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO PGOU

Suelo Urbano.

DOTACIÓN PÚBLICA de la Red Primaria, ASISTENCIAL, clave "PTD"

SUPERFICIES

Sup. Registral: 23.752,50 m2	Sup. Catastral: 19.705,00 m2	Sup a expropiar: 14.278,00 m2
------------------------------	------------------------------	-------------------------------

INSCRIPCIÓN

Tomo: 714	Libro: 271	Folio: 138	Inscrip: 1
-----------	------------	------------	------------

LINDEROS (Según Registro)

NORTE: finca adjudicada a don Juan Tonda y fincas de Manuel Sanchís y Francisco Ferrer Montiel

SUR: Finca adjudicada a don José Lloret Tonda

ESTE: Parcela adjudicada a don Juan Lloret Tonda y finca de Pedro Aragonés

OESTE: La de Manuel Sanchís

CARGAS: Según nota simple incorporada a este expediente, no tiene cargas registradas.



Superficie afectada: **parte de la finca, 14.278 m2.**

DESCRIPCIÓN DE LA PARTE AFECTADA POR EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN CUYA SEGREGACIÓN SE SOLICITA Campo regadío, en la partida Pla del Alchup, que formó parte de la heredad denominada Hoya de Calses, del término de la Vila Joiosa, con un superficie de 14.278 m2. LINDA: Norte, Tesorería General de la Seguridad Social y finca expropiada número 1 del proyecto de expropiación; Sur, finca expropiada número 3 del proyecto de expropiación; Este, resto de finca matriz y Oeste, Tesorería General de la Seguridad Social.

DESCRIPCIÓN DEL RESTO DE FINCA NO INCLUIDA EN LA EXPROPIACIÓN: La finca matriz reduce su extensión de la segregada, manteniendo sus linderos, con la excepción de que ahora linda por el Oeste con la porción segregada y descrita, y que el camino que bordea el lindero Oeste desaparece de su descripción.

VALORACIÓN

SUELO

Superficie de suelo afectado: 14.278,00 m2s
Tipología de suelo para explotación: RURAL
Valor unitario del suelo: 8,00 €/m2s

Valoración del SUELO: 114.224,00 €

CONSTRUCCIONES

Construcción: NO
Legal: (punto 1.1.6 valoración de las construcciones)

Superficie construida:
Uso:
Valor de Reposición:
Vida útil:
Antigüedad:
Estado de conservación:
Años en situación de Fuera de Ordenación:
Valoración unitaria:



PLANTACIONES

CÍTRICOS: 318 x 60,00 €/ud = 19.080,00 €
22x 45,00 €/ud = 990,00 €

Valoración del VUELO: 20.070,00 €

Y aplicando el premio de afección, del 5% sobre el suelo y las construcciones, según lo previsto en la legislación expropiatoria, se obtiene una valoración total de la finca objeto de la presente hoja de aprecio, de:

VALORACIÓN TOTAL de la finca número 2.

141.008,70 €

Ciento cuarenta y un mil ocho euros con setenta céntimos

RESERVA DE APROVECHAMIENTO:

Caso de que en la tramitación del expediente se alcance el acuerdo, y al amparo de la previsión del artículo 30 del Real Decreto Ley 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y el artículo 105 de la LOTUP, se podrá satisfacer el justiprecio EN ESPECIE, reconociendo al titular el siguiente aprovechamiento urbanístico:

$14.278 \text{ m}^2\text{s} \times 0,90 \times 0,3853 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 4.951,18 \text{ m}^2\text{t}$

**CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN metros cuadrados de techo CON
DIECIOCHO decímetros cuadrados de techo sin determinar el Sector donde se
materializa**



Finca: 3. Finca Registral 14.847

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA:

RUSTICA.- Campo regadío, en la partida Pla del Alchup, que formó parte de la heredad denominada Hoya de Calses, del término de la Vila Joiosa. Tiene una superficie de tres hectáreas, sesenta y cuatro áreas y una centiárea. Y debido a la expropiación aún no inscrita por el trazado de la circunvalación de la Vila Joiosa, su SUPERFICIE ha quedado reducida en una hectárea, noventa y un áreas, ochenta y una centiáreas, dividido en dos trozos, uno de una hectárea y el otro de noventa y una áreas, ochenta y una centiáreas. Es esta superficie están incluidos: el camino que bordea el lindero oeste y la parte de camino hasta el eje del mismo, que va entre esta parcela y la de doña Vicenta Lloret Tonda.

FINCA REGISTRAL NÚMERO: 14.847

REFERENCIA CATASTRAL: POL 6 PARCELA 98

TITULARIDAD:	MARIA DE LOS ANGELES LLORET LLORET, en cuanto a una mitad indivisa del pleno dominio con carácter privativo.
	JAIME LLORET LLORET, en cuanto a una mitad indivisa del pleno dominio con carácter privativo.

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO PGOU

Suelo Urbano.

DOTACIÓN PÚBLICA de la Red Primaria, ASISTENCIAL, clave "PTD"

SUPERFICIES

Sup. Registral: 19.181,00 m2	Sup. Catastral: 9.700,00 m2	Sup a expropiar: 6.409,00 m2
------------------------------	-----------------------------	------------------------------

INSCRIPCIÓN

Tomo: 1.463	Libro: 849	Folio: 50	Inscrip: 2
-------------	------------	-----------	------------

LINDEROS (Según Registro)

NORTE: Parcela adjudicada a doña Vicenta Lloret Tonda

SUR: Fincas de Pedro Llinares, azagador en medio

ESTE: La parcela propiedad de Vicenta Lloret Tonda y tierras de Pedro Aragónés

OESTE: La parcela de dicha señora Lloret Tonda, finca de Manuel Sanchís y el camino viejo de Valencia



CARGAS: Según nota simple incorporada a este expediente, no tiene cargas registradas.

Superficie afectada: parte de la finca, 6.409 m2.

DESCRIPCIÓN DE LA PARTE AFECTADA POR EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN CUYA SEGREGACIÓN SE SOLICITA Campo regadío, en la partida Pla del Alchup, que formó parte de la heredad denominada Hoya de Calses, del término de la Vila Joiosa. Tiene una superficie de seis mil cuatrocientos nueve metros cuadrados. LINDA: Norte, parcela número 2 del proyecto de expropiación; Sur, resto de finca matriz; Este, parcela número 2 del proyecto de expropiación; Oeste, Tesorería General de la Seguridad Social.

DESCRIPCIÓN DEL RESTO DE FINCA NO INCLUIDA EN LA EXPROPIACIÓN: La finca matriz reduce su extensión de la segregada, manteniendo sus linderos, con la excepción de que ahora linda por el Norte con la porción segregada y descrita, y que parte del camino que bordea el lindero Oeste desaparece de su descripción.

VALORACIÓN

SUELO

Superficie de suelo afectado: 6.409,00 m2s
Tipología de suelo para explotación: RURAL
Valor unitario del suelo: 7,30 €/m2s

Valoración del SUELO: 46.785,70 €

CONSTRUCCIONES

Construcción: SI
Legal: NO (punto 1.1.6 valoración de las construcciones)

Superficie construida:
Uso:
Valor de Reposición:
Vida útil:
Antigüedad:
Estado de conservación:
Años en situación de Fuera de Ordenación:
Valoración unitaria:



PLANTACIONES

CITRICOS: 26 x 45,00 €/Ud= 1.170,00 €

Valoración del VUELO: = 1.170,00 €

Y aplicando el premio de afección, del 5% sobre el suelo y las construcciones, según lo previsto en la legislación expropiatoria, se obtiene una valoración total de la finca objeto de la presente hoja de aprecio, de:

VALORACIÓN TOTAL de la finca número 3.

50.353,49 euros

Cincuenta mil trescientos cincuenta y tres euros con cuarenta y nueve céntimos

RESERVA DE APROVECHAMIENTO:

Caso de que en la tramitación del expediente se alcance el acuerdo, y al amparo de la previsión del artículo 30 del Real Decreto Ley 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y el artículo 105 de la LOTUP, se podrá satisfacer el justiprecio EN ESPECIE, reconociendo al titular el siguiente aprovechamiento urbanístico:

$$6.409 \text{ m}^2\text{s} \times 0,90 \times 0,3853 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = \mathbf{2.222,45 \text{ m}^2\text{t}}$$

DOS MIL DOSCIENTOS VEINTIDOS metros cuadrados de techo con **CUARENTA Y CINCO** decímetros cuadrados sin determinar el Sector donde se materializa.



En relación a las segregaciones que se practican con ocasión del presente expediente y que se acaban de relacionar cabe citar el artículo 228 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana que determina que es innecesario el otorgamiento de licencia cuando la división sea consecuencia de una expropiación ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa, a la administración, para que destine el terreno de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.

10. Parcela adquirida por el ayuntamiento en virtud del proyecto

La parcela que adquiere la administración, como consecuencia de esta expropiación, sería la siguiente, solicitando del Sr. Registrador de la Propiedad su inscripción como una única finca con la siguiente descripción:

FINCA UNICA "PTD" (asistencial)
DESCRIPCIÓN: Finca destinada a dotación pública de la red primaria con uso asistencial PTD (dominio público) previsto en suelo no urbanizable, para la ampliación del actual Hospital Comarcal de la Marina Baixa con una superficie total de veintiún mil cuatrocientos noventa y un metro cuadrado. LINDA: Norte, camino de Polop y parcela de la Tesorería General de la Seguridad Social, actualmente destinada a Hospital Comarcal de la Marina Baixa; Sur: finca registral 14847, de María Ángeles Lloret Lloret y Jaime Lloret Lloret; Este, terrenos de Ángela Lloret Sebastián, Jaime Lloret Sebastián y Nicolasa Sebastián Lloret (finca registral 14.843) y terrenos de Vicenta Lloret Tonda (finca registral 14845); y Oeste, Tesorería General de la Seguridad Social, actualmente destinada a Hospital Comarcal de la Marina Baixa.
TITULARIDAD: Ayuntamiento de Villajoyosa.
ADJUDICACIÓN dominio y TITULO: Se adjudica al Ayuntamiento de Villajoyosa por EXPROPIACIÓN en virtud del planeamiento vigente.
CARGAS Y GRAVÁMENES: Libre de cargas y gravámenes.

Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA
EXPROPIACIÓN de los terrenos necesarios para la
ampliación del Hospital Comarcal de la Marina Baixa
hoja: 46



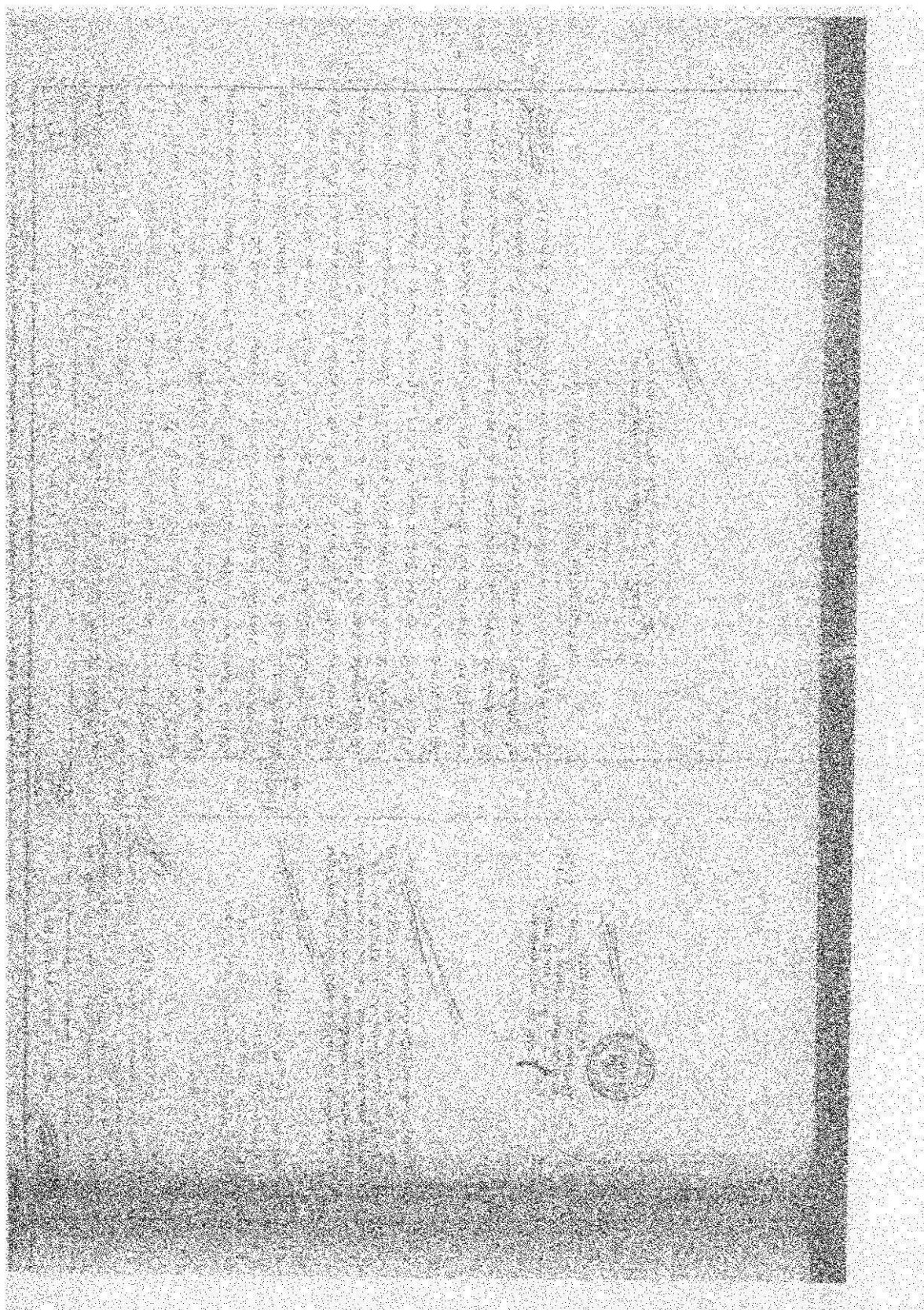
Anexo 1: Plano 3. Imagen del vuelo aéreo de 1976



Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA
EXPROPIACIÓN de los terrenos necesarios para la
ampliación del Hospital Comarcal de la Marina Baixa
hoja: 48



Anexo 2: Certificación registral



NOTAS MARGINALES	AL OJO DE LAS INSCRIPCIONES	2A	HERETICA	059
afecta por cinco años contados a partir de hoy, el pago de la liquidación que por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, en su caso proceda, sin que conste se haya practicado liquidación alguna. La Villa Jolosa, 29 de agosto del 2005.	<p>HERETICA. Campo pasado, en la partida Pla del Alchor, que forma parte de la heredad denominada Hoya de Salas, del término de la Villa Jolosa. Tiene una cabida de tres hectáreas, cincuenta y cinco áreas y diecisiete centáreas y media, según el Registro, si bien en el documento ahora presentado se hace constar que medido en realidad tiene una superficie de tres hectáreas, sesenta y cuatro áreas, una centárea. Y debido a la expropiación aún no inscrita por el catastro de la circunscripción de la Villa Jolosa, su SUPERFICIE ha quedado reducida a una hectárea, noventa y un áreas, ochenta y una centáreas, dividido en dos trozos, uno de una hectárea y el otro de noventa y una áreas, ochenta y una centáreas. En esta superficie están inscritas: al camino que bordea el lindero Oeste y la parte de camino hasta el río del mismo, que va entre esta parcela y la de DONA VICENTA LLORET FONDA, LINDA: Norte, parcela adjudicada a DOÑA VICENTA LLORET FONDA; Sur, fincas de Pedro Llinars, tierras de Pedro Aracunas; y Oeste, la parcela de dicha señora Lloret Fonda, finca de Manuel Sanchez y al camino viejo de Valencia. VALOR: cincuenta y tres mil cuarenta euros. SIN CARGAS. DON JOSE LLORET FONDA, vecino de la Villa Jolosa, con domicilio en</p>	<p>adquirió esta finca por título herencia testada, según resulta de la precedente inscripción la, con la cabida primeramente citada, por lo que existe un exceso de cabida con el documento ahora presentado de ochocientos ochenta y cinco metros cuadrados. DICES SEÑOR Lloret Fonda sellado, en estado de viudo, en la Villa Jolosa el ocho de febrero del dos mil cinco, bajo TESTAMENTO otorgado en Benidorm el veintidós de enero de mil novecientos noventa y siete ante el Notario Don Antonio Enrique Mariscal Puert, único que otorgó según certificación del Registro General de Actos de Última Voluntad de fecha dieciséis de marzo de dos mil cinco, por el que, nombra e instituye herederos universales de todos sus bienes, derechos y acciones, presentes y futuros, a sus dos hijos, DOÑA MARIA DE LOS ANGELES y Jaime Lloret Lloret, por mitades indivisas entre los mismos. Por escritura otorgada en Benidorm el veintidós de julio de dos mil cinco ante el Notario Don José Ramón Rius Mestre, los herederos, DON JAIME LLORET LLORET, mayor de</p>	<p>edad, casado, vecino de LLORET LLORET, mayor de edad, casado, vecino cien herencia, adjudicándose la finca de este número. Por lo que antes</p>	<p>LA VILA JOLOSA LA VILA JOLOSA LA VILA JOLOSA FINCA N.º 1487-A del Archivo</p>



NOTAS MARINALES	A. ORDEN DE RECONSTRUCCIÓN	FINCA N.º 407	<p>Indivisa sobre los mismos, en pago de sus respectivos haberes hereditarios. DE SU HIJO, INSCRIBIENDO a favor de DON JAMES LLORET LLORET y DORA MARIA AMBLES LLORET LLORET, por mitad y proindiviso, el dominio de la finca de este número por título de RESCANCIA TESTADA, INSCRIBIENDO al exceso de cabida alagado de ochocientos ochenta y cinco metros cuadrados al amparo del pórrato segundo del artículo 3 del artículo 292 del Reglamento Hipotecario. Así ESCRITA del Registro y de la SECRETARIA citada de fecha veintidós de julio del dos mil cinco. Dos primeras copias de dicha escritura fueron presentadas a las 9 horas y 40 minutos del pasado día cuatro de agosto del corriente año, siendo 1100, del diario III. Al título que se registra se incorpora el Testamento relacionado, certificado de defunción del causante y el de últimas voluntades antes citado, así como también certificación catastral descriptiva y gráfica y plano de la finca, fotocopia de los cuales archiva. Presentada a Oficina Liquidadora y pendiente de liquidación. La VALLA ROJOSA, veintinueve de agosto del dos mil cinco.</p>
-----------------	-------------------------------	---------------	--

Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA
EXPROPIACIÓN de los terrenos necesarios para la
ampliación del Hospital Comarcal de la Marina Baixa
hoja: 52



Anexo 3:

Informe ingeniero agrícola: método capitalización de rentas



INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RÚSTICO POR EL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE LAS RENTAS

PETICIONARIO: AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA
EMPLAZAMIENTO: TÉRMINO MUNICIPAL DE LA VILA JOIOSA
LOCALIDAD: LA VILA JOIOSA (ALACANT)
FECHA: FEBRERO DE 2015



JUAN ROGLES LLORET
ENGINYER AGRÓNOM
COL·LEGIAT NÚM. 3.296 C.O.I.A.L.





ASUNTO: VALORACIÓN DE SUELO RÚSTICO POR EL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE LAS RENTAS
PETICIONARIO: AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA
EMPLAZAMIENTO: T.M. DE LA VILA JOIOSA
LOCALIDAD: LA VILA JOIOSA (ALACANT).

ÍNDICE

- 1.- OBJETO
- 2.- DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO
- 3.- CULTIVOS PREDOMINANTES EN LA ZONA
- 4.- VALORACIÓN
 - 4.1.- SUELO
 - 4.2.- CÁLCULOS JUSTIFICATIVOS
- 5.- HOJAS DE CÁLCULO DE CAPITALIZACIÓN DE LA GANANCIA
- 6.- TIPOS DE INTERÉS
- 7.- DATOS PARA EL CÁLCULO DE LA RENTABILIDAD
- 8.- FACTOR DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN



1. - OBJETO

A petición del ayuntamiento, se emite el siguiente informe de valoración para fijar el valor correspondiente a los terrenos que se encuentran dentro del Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa que son considerados como suelo Rural según el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y el Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones del suelo.

Este informe ha sido realizado por Juan Rogles Lloret, con N.I.F 29.021.333-W, Ingeniero Agrónomo colegiado con el nº 3.296 en el Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Levante.

2.- DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO.

El término municipal de la Vila Joiosa se encuentra en la comarca de la Marina Baixa, a una altitud de 27 msnm. Tiene una superficie de 20,45 Km² con una densidad de población de 1654,47 (hab/ Km²) y una población, según datos de 2013 (INE), de 33.834 habitantes.

La localidad se encuentra en la costa, limita con los términos municipales de Aigües de Busot, El Campello, Finestrat, Orxeta y Benidorm.

Desde Alicante, se accede a esta localidad por la AP-7 o la N-332. El TRAM Metropolitano de Alicante (antiguo trenet de la Marina de FGV) que lleva desde Alacant hasta Denia tiene en la Vila Joiosa una parada facultativa y de cruce de trenes (la estación cuenta con 4 vías) y al menos 3 más en su municipio.

Ciudad de gran tradición pesquera, actualmente en su economía destacan las industrias de chocolate (como chocolates Valor, Pérez o Clavieño) y el turismo.

Por supuesto, como en todas las poblaciones cercanas a la costa, gran parte de la actividad económica en estos últimos años ha sido la construcción. También empieza a servir como ciudad dormitorio de los trabajadores del área de Benidorm-Alfàs del PI-Altea.

Según la clasificación climática de J. Papadakis el clima es mediterráneo subtropical. Se caracteriza por poseer unos inviernos suaves y unos veranos largos y calurosos. Las precipitaciones son más bien escasas, del orden de 433 mm/año y una ETP anual de 820 mm. En cuanto al régimen de humedad está clasificado como mediterráneo húmedo. Presenta un tipo de invierno citrus (Ci) y un tipo de verano algodón menos cálido (g).



3.- CULTIVOS PREDOMINANTES EN LA ZONA

Para el caso que nos ocupa consideraremos 2 escenarios distintos, de acuerdo con los usos y actividades agropecuarias predominantes en el municipio y en términos municipales próximos. Los usos más arraigados en la zona son el cultivo de cítricos, para las zonas de regadío, y el de almendros en las zonas de secano.

Se considerarán 4 hipótesis distintas, a saber

1. Cultivo de cítricos en regadío
2. Cultivo de almendros (frutal hueso) en secano
3. Implantación de cítricos en regadío
4. Implantación de almendros (frutal hueso) en secano.

Las 2 últimas hipótesis, implantaciones de los cultivos en cuestión, se aplicarían en el caso de la existencia de otros cultivos distintos a éstos o cuando el suelo se encuentre sin cultivar.

4.- VALORACIÓN

4.1.- Suelo

Los criterios de valoración aplicables en el **Suelo Rural** son los establecidos en el artículo 23 Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y por el Real Decreto 1492/2011 del 24 de octubre.

Según el artículo 23 del Real Decreto Legislativo 2/2008, 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 la valoración.

Por lo tanto, para el caso que nos ocupa, consideraremos dos naturalezas diferentes para determinar el valor del suelo mediante la capitalización de las rentas potenciales que cabe esperar.

Es por ello que para determinar el valor del suelo aprovechable agrónomicamente se realizará la capitalización de las rentas potenciales de un cultivo establecido en la zona, en este caso para las zonas de regadío el cultivo elegido para el cálculo de las rentas potenciales será el de *cítricos regadío* y para las zonas de



secano el de *frutales de hueso seco* (*almendro*) que generaría desde su plantación hasta la fase de decadencia del cultivo. En este caso, en los primeros años, las inversiones superarán a los ingresos.

4.2.- Cálculos justificativos

Basándonos en la fórmula del método de capitalización, tenemos que el valor de un bien es función del rendimiento que genera. Para ello se evalúan las rentas futuras y se actualizan mediante una operación de actualización. La Renta calculada es igual a la diferencia entre los ingresos imputables a la finca y los costes de los factores de producción empleados en el proceso productivo. En la práctica se trabaja con la actualización de ingresos menos costes, al que se denomina Ganancia.

En el caso que nos ocupa, para la superficie aprovechable agronómicamente como regadío (*'Cítricos regadío'* e *'implantación de cítricos regadío'*), las rentas correspondientes a los cinco primeros años son negativas puesto que los costes son superiores a los ingresos. Es a partir del año seis, hasta el año veinticinco, cuando los ingresos alcanzan el valor máximo, ya que es cuando alcanza la madurez productiva. Para los años cuatro y cinco se les supone un rendimiento productivo del 30 y del 60% respectivamente. Para las hipótesis de *'Frutal hueso seco'* e *'implantación de frutal hueso seco'* sucede un caso similar, es decir, las rentas correspondientes a los tres primeros años son negativas y es a partir del año siete hasta el veinte cuando el cultivo alcanza la madurez productiva y se alcanzan los valores máximos. Durante los años cuatro al seis se estima un rendimiento del 62% y del año diecisiete al veinte del 95%.

Según el Artículo 13, Capitalización de la renta real o potencial en explotaciones agropecuarias y forestales, Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, La capitalización de la renta real o potencial en las explotaciones agropecuarias y forestales se realizará, en función de las estructuras de producción propias.

Por tanto, al tratarse un cultivo plurianual y trabajando con ganancias y con una duración del periodo de plena producción de i años tenemos:

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



Donde:

V= Valor de capitalización en euros

R_i= Renta en el año i

r = Tipo de actualización

Se calcula el valor del suelo rural por actualización de rentas, en base a estadísticas (aportadas al informe) de la Conselleria d'Agricultura de la Generalitat Valenciana. Se adopta los ratios medios indicados por la Conselleria d'Agricultura, respecto a margen bruto y costes fijos para estos tipos de explotaciones, *cítricos regadío* y *frutal de hueso seco*, actualizados a euros constantes del año 2014, según se desprende del Diari Oficial de la Generalitat Valenciana núm. 5.736 de 7 de abril de 2008 (ver apartado 7, datos para el cálculo de la rentabilidad) y utilizando como tipo de capitalización el 0,758 % (la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento de la deuda pública del Estado en mercados secundarios entre 2 y 6 años).

Por tanto, a tenor de lo mencionado anteriormente, aplicando la capitalización de las rentas sobre un cultivo potencial de *cítricos regadío* y de *frutal de hueso seco*, desde la plantación hasta el final su vida útil (25 años para el cultivo de cítricos y 20 para el de almendros, en que se estima su vida productiva), incluyendo todos los costes necesarios para la explotación de dicho cultivo, se obtienen los siguientes valores:

CULTIVO	PRECIO (€/ha)	PRECIO (€/m ²)
Cítricos regadío	53.658,51	5,37
Implantación de cítricos de regadío	49.025,36	4,90
Frutal de hueso seco	14.019,34	1,40
Implantación de frutal de hueso seco	11.279,07	1,13



Citando de nuevo el artículo 23, nos indica que el valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan. Para ello, se utiliza el factor de corrección por localización al valor de capitalización en los términos establecidos en el artículo 17 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Inciso, "hasta un máximo del doble" del párrafo tercero de la letra a) del número 1 del artículo 23 declarado inconstitucional y nulo por Sentencia TC (Sala Pleno) de 11 septiembre 2014.

Este factor de corrección por localización no ha sido aplicado en este documento, ya que se realiza un estudio general del término municipal, pero se aplicará en los correspondientes informes.

La Vía Jaiosa, a 9 de febrero de 2015.

El Ingeniero Agrónomo.

JUAN ROGLES LLORET

N.I.F. 29.021.333-W

INGENYER AGRÓNOM

COL·LEGIAT NÚM. 3.296 C.O.I.A.L.

Fdo. : Juan Rogles Lloret.

Colegiado nº 3.296 C.O.I.A.L.



COIAL

15/02/2015 (CPU)

Expediente:

201500130

Visado:

201500195

ESTE VISADO SE
CONFERENCIA CON LA
DIRECCIÓN DE VISADO
30/09/2015 NÚM. 44477

Ingenieros agrónomos autores:

JUAN ROGLES LLORET

Cde. 4603296





5.- HOJAS DE CÁLCULO DE CAPITALIZACIÓN DE LA GANANCIA

Capitalización de las rentas potenciales del cultivo de cítricos regadío. Horizonte temporal a 25 años.

CÍTRICOS REGADÍO (DATOS ACTUALIZADOS A 2014)

■ Ingresos: 6.476,55 €/ha (en plena producción).

■ Costes: 4.683,22 €/ha

AÑO	INGRESOS (€/ha)	COSTES (€/ha)	RENTA	$R_n/(1+r)^n$
1	0,00	4683,22	-4683,22	-4661,67
2	0,00	4683,22	-4683,22	-4640,21
3	0,00	4683,22	-4683,22	-4618,85
4	1942,97	4683,22	-2740,25	-2690,15
5	3885,93	4683,22	-797,29	-779,11
6	6476,55	4683,22	1793,33	1744,37
7	6476,55	4683,22	1793,33	1736,34
8	6476,55	4683,22	1793,33	1728,35
9	6476,55	4683,22	1793,33	1720,40
10	6476,55	4683,22	1793,33	1712,48
11	6476,55	4683,22	1793,33	1704,60
12	6476,55	4683,22	1793,33	1696,75
13	6476,55	4683,22	1793,33	1688,94
14	6476,55	4683,22	1793,33	1681,17
15	6476,55	4683,22	1793,33	1673,43
16	6476,55	4683,22	1793,33	1665,73
17	6476,55	4683,22	1793,33	1658,06
18	6476,55	4683,22	1793,33	1650,43
19	6476,55	4683,22	1793,33	1642,84
20	6476,55	4683,22	1793,33	1635,28
21	6476,55	4683,22	1793,33	1627,75
22	6476,55	4683,22	1793,33	1620,26
23	6476,55	4683,22	1793,33	1612,80
24	6476,55	4683,22	1793,33	1605,38
25	6476,55	4683,22	1793,33	1597,99

VALOR (€/Ha)	53658,51
VALOR (€/m ²)	5,37





INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RÚSTICO POR EL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE LAS RENTAS

8

Capitalización de las rentas potenciales del cultivo de cítricos regadío. Horizonte temporal a 25 años.

CÍTRICOS REGADÍO CON IMPLANTACIÓN (DATOS ACTUALIZADOS A 2014)

- Ingresos: 6.476,55 €/ha (en plena producción).
- Costes: 4.787,22 €/ha. Se incluyen gastos de implantación de cítricos (2.600 €/ha) prorrateados a 25 años.

AÑO	INGRESOS (€/ha)	COSTES (€/ha)	RENTA	$R_n/(1+r)^n$
1	0,00	4787,22	-4787,22	-4765,19
2	0,00	4787,22	-4787,22	-4743,25
3	0,00	4787,22	-4787,22	-4721,42
4	1942,97	4787,22	-2844,25	-2792,25
5	3885,93	4787,22	-901,29	-880,74
6	6476,55	4787,22	1689,33	1643,21
7	6476,55	4787,22	1689,33	1635,65
8	6476,55	4787,22	1689,33	1628,12
9	6476,55	4787,22	1689,33	1620,63
10	6476,55	4787,22	1689,33	1613,17
11	6476,55	4787,22	1689,33	1605,74
12	6476,55	4787,22	1689,33	1598,35
13	6476,55	4787,22	1689,33	1591,00
14	6476,55	4787,22	1689,33	1583,67
15	6476,55	4787,22	1689,33	1576,39
16	6476,55	4787,22	1689,33	1569,13
17	6476,55	4787,22	1689,33	1561,91
18	6476,55	4787,22	1689,33	1554,72
19	6476,55	4787,22	1689,33	1547,56
20	6476,55	4787,22	1689,33	1540,44
21	6476,55	4787,22	1689,33	1533,35
22	6476,55	4787,22	1689,33	1526,29
23	6476,55	4787,22	1689,33	1519,27
24	6476,55	4787,22	1689,33	1512,28
25	6476,55	4787,22	1689,33	1505,32

VALOR (€/ha)	49025,36
VALOR (€/m ²)	4,90

JUAN ROGLES LLORET
ENGINYER AGRÓNOM
COL·LEGIAT NÚM. 3.296 C.O.I.A.L.



COIAL
18/02/2015 (CPU)
Expediente:
201500130
Visado:
201500195



INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RÚSTICO POR EL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE LAS RENTAS

9

Capitalización de las rentas potenciales del cultivo de frutal de hueso seco. Horizonte temporal a 20 años.

FRUTAL DE HUESO SECAO (DATOS ACTUALIZADOS A 2014)

■ Ingresos: 2.944,44 €/ha (en plena producción).

■ Costes: 1.539,23 €/ha

AÑO	INGRESOS (€/ha)	COSTES (€/ha)	RENTA	$R_n/(1+r)^n$
1	0,00	1539,23	-1539,23	-1530,88
2	0,00	1539,23	-1539,23	-1522,57
3	0,00	1539,23	-1539,23	-1514,30
4	1825,55	1539,23	286,32	280,15
5	1825,55	1539,23	286,32	278,63
6	1825,55	1539,23	286,32	277,12
7	2944,44	1539,23	1405,21	1352,68
8	2944,44	1539,23	1405,21	1345,34
9	2944,44	1539,23	1405,21	1338,03
10	2944,44	1539,23	1405,21	1330,77
11	2944,44	1539,23	1405,21	1323,55
12	2944,44	1539,23	1405,21	1316,36
13	2944,44	1539,23	1405,21	1309,22
14	2944,44	1539,23	1405,21	1302,11
15	2944,44	1539,23	1405,21	1295,04
16	2944,44	1539,23	1405,21	1288,02
17	2797,22	1539,23	1257,99	1146,81
18	2797,22	1539,23	1257,99	1140,59
19	2797,22	1539,23	1257,99	1134,40
20	2797,22	1539,23	1257,99	1128,24

VALOR (€/Ha)	14019,34
VALOR (€/m ²)	1,40





INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RÚSTICO POR EL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE LAS RENTAS

10

Capitalización de las rentas potenciales del cultivo de frutal de hueso seco. Horizonte temporal a 20 años.

FRUTAL DE HUESO SECAO CON IMPLANTACIÓN (DATOS ACTUALIZADOS A 2014)

- Ingresos: 2.944,44 €/ha (en plena producción).
- Costes: 1.684,23 €/ha. Se incluyen gastos de implantación de almendros (2.900 €/ha) prorrateados a 20 años.

AÑO	INGRESOS (€/ha)	COSTES (€/ha)	RENTA	$R_n/(1+r)^n$
1	0,00	1684,23	-1684,23	-1675,09
2	0,00	1684,23	-1684,23	-1666,00
3	0,00	1684,23	-1684,23	-1656,95
4	1825,55	1684,23	141,32	138,28
5	1825,55	1684,23	141,32	137,53
6	1825,55	1684,23	141,32	136,78
7	2944,44	1684,23	1260,21	1213,10
8	2944,44	1684,23	1260,21	1206,52
9	2944,44	1684,23	1260,21	1199,97
10	2944,44	1684,23	1260,21	1193,45
11	2944,44	1684,23	1260,21	1186,97
12	2944,44	1684,23	1260,21	1180,53
13	2944,44	1684,23	1260,21	1174,12
14	2944,44	1684,23	1260,21	1167,75
15	2944,44	1684,23	1260,21	1161,41
16	2944,44	1684,23	1260,21	1155,11
17	2797,22	1684,23	1112,99	1014,63
18	2797,22	1684,23	1112,99	1009,12
19	2797,22	1684,23	1112,99	1003,64
20	2797,22	1684,23	1112,99	998,20

VALOR (€/Ha)	11279,07
VALOR (€/m ²)	1,13

JUAN ROGLES LLÓRET
ENGINYER AGRÓNOM
COL·LEGIAT NÚM. 3.296 C.O.I.A.L.



COIAL

18/02/2015 (CPU)
Expediente:
201500130
Visado:
201500195

Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA
EXPROPIACIÓN de los terrenos necesarios para la
ampliación del Hospital Comarcal de la Marina Baixa
hoja: 64





ANEXO I Coeficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales	
Tipo de cultivo o aprovechamiento	Coeficiente corrector
Tierras labor secano y explotaciones cinegéticas extensivas	0,49
Tierras labor regadío	0,78
Hortalizas aire libre	0,78
Cultivos protegidos regadío	0,78
Frutales cítricos	0,61
Frutales no cítricos	0,72
Viñedo	0,59
Olivar	0,43
Platanera	0,75
Prados naturales secano	0,39
Prados naturales regadío	0,39
Pastizales	0,51
Otras explotaciones agropecuarias	0,64

Capitalización para el cultivo de cítricos

r_1	r_2
0,758	0,46238

Capitalización para el cultivos de almendros (frutales no cítricos)

r_1	r_2
0,758	0,54576



18. TIPOS DE INTERÉS

99.9 (1^o par) Tăiaza de lăbărie vegetală, curăţată, redusă într-un fişor de mâncare (si)

		Método (Aplicador): Tipo de referencia utilizada				Clase tipo de referencia del método (Habitante)						Punto posterior	
		Interpretación		Tipo medio problema Aplicación de estándar tipo		Intervalo Punto (P1)	Desv. Punt. Porcentaje de error cometido entre 1 y 3 años	Tipo activo de referencia de muestra (P2)	Tipo medio problema Aplicación de estándar tipo (P3)		Punto posterior		
		error en año	error en año	Año de 3 años Estándar Tipo	Entre 1 y 3 años Estándar Tipo				Bases	Cóps de muestra	Tipo mó. 1 y 3 años	Tipo mó. 3 y 5 años	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
18	M	5.111	1.111	3.418				6.536	3.968	3.968	3.918		
18	M	0.038	0.038	3.353	3.023	1.068		3.106					
18	M	0.477	0.478	3.034	3.918	0.722		1.814					
18	El		0.943	3.287	3.080	1.106		2.893					
14	El	0.002	0.002	3.274	3.010	1.172		2.427			5-01-54	18-01-18	
14	El	0.002	0.002	3.188	3.010	1.013		2.222			4-03-14	20-03-18	
14	El	0.077	0.077	3.062	3.062	0.988		2.887			4-03-14	20-03-18	
14	El	0.804	0.804	3.181	3.003	0.887		1.888			4-03-14	21-05-14	
14	El	0.003	0.003	3.184	3.010	0.831		1.788			4-03-14	18-07-14	
14	El	0.013	0.013	3.084	3.084	0.707		1.623			4-03-14	18-07-14	
14	El	0.468	0.468	3.033	3.033	0.893		1.388			4-03-14	18-07-14	
14	El	0.468	0.468	3.021	3.760	0.680		1.294			4-03-14	18-07-14	
14	El	0.382	0.382	3.248	3.740	0.540		1.213			4-03-14	18-07-14	
14	El	0.328	0.328	3.818	0.880	0.420		0.888			4-03-14	18-07-14	
14	El	0.328	0.328	3.808	2.830	0.420		0.888			4-03-14	18-07-14	
14	El	0.328	0.328	2.257	2.830	0.401		0.888			4-03-14	18-07-14	

[illegible]



7.- DATOS PARA EL CÁLCULO DE LA RENTABILIDAD

Núm. 5736 / 07.04.2008  55477

AGRICULTURA

ORIENTACIONES PRODUCTIVAS	CICLOS / AÑO	UTA/Ha	Producto Bruto Euros/UTA	Margen Bruto Euros/UTA
AGRICULTURA				
Cereales	1	0,3	24.393,00	19.769,70
CULTIVOS EXTENSIVOS				
Cereales secos	1	0,0123	25.723,31	20.723,90
Trigo duro regado	2	0,0625	41.800,40	31.174,50
Avena	1	0,123	23.150,00	18.150,57
Granos de secos	1	0,04	27.652,57	26.400,47
Otros de regado	2	0,05	32.154,15	26.528,68
PERIFONEAL				
Frutal harto regado	1	0,25	30.952,15	25.951,70
Frutal pinto regado	1	0,25	27.856,91	24.106,59
Cuasi regado	1	0,3	26.618,63	21.618,40
Cereales secos	1	0,20	23.338,00	21.504,00
Cereales regados	1	0,4	34.666,38	28.415,86
Negros regados	1	0,6	37.142,55	27.766,75
Granado regado	1	0,35	31.647,44	17.297,13
Higuera regado	1	0,35	31.647,44	17.297,13
Epocas varias regado	1	0,3	28.475,90	24.725,63
Frutal harto secos	1	0,1	24.761,60	21.011,36
Frutal pinto secos	1	0,1	20.428,40	16.678,60
Epocas varias secos	1	0,1	22.285,55	18.535,21
Vivero de frutales	1	1,5	25.995,79	21.624,41
CULTIVOS INDUSTRIALES				
Cereales	1	0,0123	22.373,68	17.357,23
Yaboo	2	0,4	25.152,35	20.776,99
Aromáticos plurianuales secos	1	0,02	44.715,30	19.713,19
Aromáticos anuales secos	1	0,05	27.947,07	18.571,27
Aromáticos plurianuales regados	1	0,25	39.125,80	20.574,51
Aromáticos anuales regados	1	0,5	19.582,94	15.187,58
HORTICULTURA				
Alcachofa	1	0,5	25.242,50	21.492,10
Cebolla	2	0,4	38.494,83	27.868,93
Chufa	1,5	0,3	30.291,61	18.415,61
Cilantro y coñitos	2	0,3	50.485,02	41.109,23
Eneldo	1	1	21.533,14	24.052,50
Judía verde	2	0,7	34.077,38	25.931,71
Lechuga	3	0,6	27.766,76	24.641,49
Maíz	2	0,4	37.883,77	30.030,60
Perejil	1	0,35	41.618,08	31.643,29
Pimiento	2	0,8	41.636,14	32.859,40
Sandía	2	0,5	56.795,64	48.169,75
Tomate	2	0,8	53.640,33	43.614,43
Especeos varios sin libro	1,5	0,4	37.883,77	29.113,65
Judía invernal	3	1,5	25.239,51	25.538,67
Pimiento Calabaza invernal	1,5	1,7	50.485,02	41.109,23
Pimiento invernal	1,5	1,7	39.756,95	32.256,32
Tomate invernal	2	1,7	31.553,14	23.427,45
Especeos varios invernales	2	1,7	37.883,77	30.263,13



INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RÚSTICO POR EL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE LAS RENTAS

14

Num. 5736 / 07.04.2008  33478

AGRICULTURA

ORIENTACIONES PRODUCTIVAS	CULTOS / AÑO	UTA/ha	Producto Bruto Euro/UTA	Margen Bruto Euro/UTA
Semillero hortalizas	1	4	44.174,39	31.673,34
Cinco centóns año feno	1	2	34.706,41	29.002,98
Cinco centóns invernales	1	8	31.553,14	25.302,64
Flor cortada año feno	1	4,5	61.106,27	44.354,70
Flor cortada invernales	1	8	63.106,27	34.978,91
Palanquero año feno	1	0,25	40.000,00	28.000,00
OLIVICULTURA				
Oliveo regadío	1	0,12	39.660,80	33.945,17
Oliveo secano	1	0,10	23.214,09	21.132,67
VITICULTURA				
Uva de mesa cubre todo regadío	1	0,33	37.022,33	31.396,88
Uva de mesa secano	1	0,2	18.951,88	15.181,37
Vitido vino	1	0,12	19.781,11	15.674,51
Vitido vino apoyado	1	0,15	18.985,97	14.610,61
Vitido herbado río	1	0,5	41.465,63	20.598,27
Vitido secano río	1	0,5	20.562,49	10.281,25

JUAN ROGLES LLORET
ENGINYER AGRÓNOM
COL·LEGIAT NÚM. 3.298 C.O.I.A.L.



COIAL
18/02/2015 (CPU)
Expediente:
201500130
Visado:
201500195



Núm. 5736 / 07.04.2008



55479

ANEXO II

RELACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS GASTOS FIJOS

1. GASTOS FIJOS DE LA EXPLOTACIÓN	
CONCEPTO	CUANTÍA
Amortización d'edificis i instal·lacions	3,33 per 100 del valor actualitzat (*)
Amortització de la maquinària	10 per 100 del valor actualitzat (*)
Conservació d'edificis i instal·lacions	1,5 per 100 del valor actualitzat (**)
Conservació de maquinària	5 per 100 del valor actualitzat (**)
Mnt d'obra materialitzada	12.840 euros/UTA anualitzada
2. GASTOS FIJOS GENERALS	
Seguretat Social	84,84 euros/UTA i més
Mnt d'obra materialitzada	193,11 euros/UTA i més
Amortització de l'explotació	97,77 euros/UTA
Comercialització i administració	139,67 euros/UTA
Tierras no propias	Valor unitario renta neta agrícola
Alícuota de gastos fijos	En su totalidad

(*) Actualización decreciente del valor d'adquisició amb un factor del 3 per 100 des de la data d'adquisició.

(**) Actualització creixent del valor d'adquisició amb un factor del 3 per 100 des de la data d'adquisició o de la data útil.

ANEXO III

NORMAS MÍNIMAS MEDIOAMBIENTALES

Reglamento (CE) 1782/2003 del Consejo, de 29 de septiembre.
Real Decreto 2152/2004, de 23 de septiembre.
Decreto 91/2006, de 23 de junio, del Consell.

1. REQUISITOS LEGALES MEDIOAMBIENTALES

1. Conservación de las aves silvestres

Respetar los periodos de nidificación d'aves i en su totalidad períodos agrícolas que puedan perjudicar a las aves silvestres durante los periodos de reproducción y cría.

En terrenos ubicados en zona especial de protección por aves (ZEPA) no disponer de elementos estructurales naturales del terreno (casas, pilones, etc.).

2. Conservación de las hábitats naturales i de la fauna i la flora silvestres

Las actuaciones en explotaciones agrícolas ubicadas en áreas d'importancia comunitaria (LIC) o zonas d'especial conservación (ZEC) que impliquen movimiento de tierra, modificación del paisaje ambiental de las aves silvestres i, en general, han de cumplir las disposiciones del resto de las medidas de conservación dictadas por la autoridad medioambiental.

ANEXO II

RELACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS GASTOS FIJOS

1. GASTOS FIJOS DE LA EXPLOTACIÓN	
CONCEPTO	CUANTÍA
Amortización de edificios e instalaciones	3,33 per 100 del valor actualitzat (*)
Amortització de la maquinària	10 per 100 del valor actualitzat (*)
Conservación de edificios e instalaciones	1,5 per 100 del valor actualitzado (**)
Conservación de maquinaria	5 per 100 del valor actualizado (**)
Mnto de obra materializada	12.840 euros/UTA anualizada
2. GASTOS FIJOS GENERALES	
Seguridad Social	84,84 euros/UTA i més
Mnto de obra materializada	193,11 euros/UTA i més
Regimen de la explotación	97,77 euros/UTA
Comercialización y administración	139,67 euros/UTA
Tierras no propias	Valor unitario renta neta agrícola
Otros gastos fijos	En su totalidad

(*) actualización decreciente del valor de adquisición con un factor del 3 por 100 desde la fecha de adquisición.

(**) actualización creciente del valor de adquisición con un factor del 3 por 100 desde la fecha de adquisición o de la data útil.

ANEXO II

NORMAS MÍNIMAS MEDIOAMBIENTALES

Reglamento (CE) 1782/2003 del Consejo, de 29 de septiembre.
Real Decreto 2152/2004, de 23 de septiembre.
Decreto 91/2006, de 23 de junio del Consell.

1. REQUISITOS LEGALES MEDIOAMBIENTALES

1. Conservación de las aves silvestres

Respetar los periodos de nidificación de aves, y no realizar prácticas agrícolas que puedan perjudicar a las aves silvestres durante los periodos de reproducción y cría.

En terrenos ubicados en Zona Especial de Protección para las Aves (ZEPA) no disponer de elementos estructurales naturales del terreno (casas, pilones, etc.).

2. Conservación de los hábitats naturales y de la fauna i la flora silvestres

Las actuaciones en explotaciones agrícolas, ubicada en lugares de importancia comunitaria (LIC) o Zonas de Especial Conservación (ZEC) que impliquen movimiento de tierra, precisan de una evaluación ambiental de sus efectos y, en general, deberá cumplir con lo dispuesto en el resto de las medidas de conservación dictadas por la autoridad medioambiental.

JUAN ROGLES LLORET
INGENYER AGRÓNOM
COL·LEGIAT NÚM. 3.296 C.O.I.A.,



COIAL
18/02/2015 (CPU)
Expediente:
201500130
Visado:
201500195



8.- FACTOR DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN

$$V_f = V_x F_l$$

Donde:

V_f= Valor final del suelo en euros

V= Valor de capitalización de la renta de la explotación (€)

F_l= Factor global de localización

$$F_l = u_1 u_2 u_3$$

u₁= Factor de corrección por accesibilidad a núcleos de población

u₂= Factor de corrección por accesibilidad a centros de actividad económica

u₃= Factor de corrección por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico.

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

Donde:

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

P₂= N° de habitantes de los núcleos de población a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro.

Relación de Unidades Poblacionales

Municipio	P1	P2
Aiguës		1073
Alacant		335052
Altea		24333
Beniardà		248
Benidorm		73768
Benifato		198
Benissa		13932
Botulla		448
Busot		3429
Calp		29442
Callosa d'En Sarrià		7371
Confrides		243
El Campello		28184
El Castell de Guadalest		236
Finestrat		7095
La Nucia		19524





La Torre de les Maçanes		770
La Vila Joiosa	33834	
Mutxamel		23707
Orxeta		916
Polop		4688
Relleu		1330
Sant Joan		23026
Sant Vicent del Raspeig		55781
Sella		615
Tàrbena		797
TOTAL	33834	656206

FUENTE INE 2013

$$u2 = 1,6 - 0,01 \cdot xd$$

Donde:

d= distancia (km) desde el inmueble objeto de valoración y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km

$$u3 = 1,1 + 0,1 \cdot x(p + t)$$

Donde:

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

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

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





PROYECTO DE **EXPROPIACIÓN**
de los terrenos necesarios para la ampliación
del Hospital Comarcal de la Marina Baixa

planos