

## ANEJO Nº 17.- EXPROPIACIONES E INDEMNIZACIONES

### ÍNDICE

1.- GENERALIDADES.....	2
2.- OBJETO.....	2
3.- DOCUMENTACIÓN UTILIZADA.....	2
4.- MÉTODO: LÍMITES DE EXPROPIACIÓN .....	2
5.- RELACIÓN DE PARCELAS AFECTADAS.....	2
6.- CRITERIOS DE VALORACIÓN .....	2
7.- DOCUMENTACIÓN ANEJA.....	5

## ANEJO Nº 17.- EXPROPIACIONES E INDEMNIZACIONES

### 1.- GENERALIDADES

El expediente de expropiación forzosa que es obligado tramitar para la ocupación de los terrenos que son necesarios para la ejecución de las obras, implica la toma de datos, relación e inventario de bienes afectados, con especificación de propietarios, a fin de lograr un plano de expropiación lo más completo posible, que sirva de base para tramitar el citado expediente.

Tal proceso supone una serie de etapas que van desde conocer la superficie física y real de los terrenos y su propiedad, hasta la ocupación de los mismos, pasando por su definición y geometría, así como cuanta documentación sea precisa para el expediente de expropiación.

Las primeras etapas de este proceso, información de propiedades y definición de las parcelas a ocupar, son las que se describen a continuación para determinar la valoración aproximada de los terrenos y bienes afectados.

### 2.- OBJETO

El objeto del presente anejo es la definición del plano parcelario y la relación individualizada de los bienes y derechos afectados por la construcción del: "PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE NUEVO PUENTE SOBRE EL RÍO VALDERADUEY. CARRETERA ZA-512, DE VILLALPANDO (CL-612) A L.P. LEÓN. TRAMO: P.K. 1+680 AL 3+670".

### 3.- DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Tanto la documentación gráfica como escrita, necesaria para confeccionar los planos de expropiaciones se han obtenido del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria (Gerencia Territorial de Zamora), así como de los Ayuntamientos afectados.

El tramo objeto del Proyecto pertenece a los Términos Municipales de Villalpando y Quintanilla del Olmo, y la documentación gráfica o planos parcelarios utilizados lo son a escala 1:2000.

### 4.- MÉTODO: LÍMITES DE EXPROPIACIÓN

Con la documentación anterior se ha elaborado el plano parcelario, utilizando para ello el soporte cartográfico del vuelo realizado así como la digitalización de todas y cada una de las parcelas que figuran en el catastro vigente. De este modo, y en aplicación de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León se ha delimitado la zona de expropiación de acuerdo con el criterio:

\* 3 m. medidos desde la arista exterior de la explanación (art. 16.1 de la mencionada Ley).

En cuanto a la documentación utilizada, reseñar que se han efectuado visitas a los distintos municipios afectados con objeto de corroborar los nuevos datos catastrales.

Sobre los planos a escala 1:2000 de trazado y teniendo en consideración la delimitación anteriormente señalada se ha procedido a la determinación de las superficies a expropiar en cada parcela, utilizando para ello el módulo de expropiaciones del programa de trazado ISTRAM-CE, el programa AUTOCAD V.2010, y el sistema de información geográfica IDRISI.

### 5.- RELACIÓN DE PARCELAS AFECTADAS

A partir de la información disponible, se ha confeccionado una relación individualizada por parcelas, que se adjuntan en este Anejo y en la que se detalla: término municipal, nº de orden, polígono, parcela, nombre del titular/es, domicilio del titular/es, clase de cultivo y superficie que se expropia.

### 6.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

Primeramente hay que destacar que la idea cardinal que preside la institución del justiprecio en el derecho vigente, y que preside la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de Diciembre de 1954, es que el justiprecio ha de suponer la retribución por el valor real de los bienes expropiados, retribución que no es otra que el precio que sus dueños podrían obtener por su venta en el mercado.

De este modo, podemos decir que en la Ley de Expropiación Forzosa latan dos ambiciones de difícil conciliación entre sí: la primera es la determinación del justiprecio por el valor real de los bienes expropiados, y la segunda, la certidumbre y seguridad en la fijación del justiprecio que se consigue remitiendo a unos criterios precisos de valoración.

Se debe llegar a unos precios que se ajusten con la máxima exactitud a los precios que realmente tienen las fincas en función de su calificación y no basados en la especulación del mercado, y para ello hay que aplicar los criterios de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, que en su artículo 21, determina que:

*"El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de valoración y el instrumento legal que la motive"*

Se elimina así la dualidad de valores, inicial y urbanística, que en su día estableció la primera Ley del Suelo, de forma tal, que a partir de este momento, sólo existirá el valor real, único que puede calificarse de justo y que se exige en el procedimiento expropiatorio.

La expresión "Valor", dice el Diccionario de la Real Academia, es el grado de utilidad o aptitud de las cosas para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar o deleite o, también en una segunda acepción, la cualidad de las cosas en cuya virtud

se da por poseerlas una suma de dinero o algo equivalente. Valoración será, por tanto, la acción de medir la utilidad o aptitud de un bien señalándose, en su caso, un precio.

La valoración del suelo, desde la perspectiva jurídica, debe tener por objeto la valoración del contenido del derecho de propiedad, pues las facultades que tal derecho abarca determinan el grado de utilidad del bien y su aptitud como posibilidad presente o futura para satisfacer necesidades. Esta aptitud en cuanto contraprestación que se está dispuesto a dar por la cosa en un momento determinado, medida en términos monetarios, se llama precio.

Es claro que el objeto de la valoración del suelo es el de la utilidad y que esta utilidad es el reflejo del conjunto de facultades del derecho de propiedad. El objeto de valoración debe ser por ello el del conjunto de facultades del derecho de propiedad puestos en relación con el uso al que se destine el suelo.

A partir de este principio básico, la Ley se limita a establecer el método aplicable para la determinación de ese valor, en función, claro está, de la clase de suelo y, en consecuencia, del régimen jurídico aplicable al mismo y de sus características concretas.

Este método es en el suelo no urbanizable o rural, el de capitalización de rentas reales o potenciales del suelo de acuerdo a su estado y naturaleza, que era el método que subsidiariamente indicaba la Ley 6/98 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, en caso de no poder utilizar el método de comparación, y ello porque se ha demostrado que dicho método no hacía referencia al valor real del suelo, sino que era fruto de la especulación.

Como prueba de todo ello a continuación se transcriben textualmente, los artículos que en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, en vigor desde el 27 de junio de 2008, fijan los criterios de valoración que son los que se utilizarán y que se derivan de manera clara de los motivos anteriormente expuestos.

#### **Artículo 21 Ámbito del régimen de valoraciones**

Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto: b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

#### **Artículo 23. Valoración en el suelo rural**

##### **1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta Ley:**

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

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

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

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

*c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.*

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

#### **Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado**

**1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:**

*a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.*

*Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.*

*b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.*

*c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.*

**2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:**

*a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

*b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

**Artículo 25. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.**

1. Procederá valorar la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización cuando concurren los siguientes requisitos:

a) Que los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del ámbito de la actuación y se den los requisitos exigidos para iniciarla o para expropiar el suelo correspondiente, de conformidad con la legislación en la materia.

b) Que la disposición, el acto o el hecho que motiva la valoración impida el ejercicio de dicha facultad o altere las condiciones de su ejercicio modificando los usos del suelo o reduciendo su edificabilidad.

c) Que la disposición, el acto o el hecho a que se refiere la letra anterior surtan efectos antes del inicio de la actuación y del vencimiento de los plazos establecidos para dicho ejercicio, o después si la ejecución no se hubiera llevado a cabo por causas imputables a la Administración.

d) Que la valoración no traiga causa del incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.

2. La indemnización por impedir el ejercicio de la facultad de participar en la actuación o alterar sus condiciones será el resultado de aplicar el mismo porcentaje que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para la participación de la comunidad en las plusvalías de conformidad con lo previsto en la letra b del apartado primero del artículo 16 de esta Ley:

A la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando se impida el ejercicio de esta facultad.

A la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando se alteren las condiciones de ejercicio de la facultad.

**Artículo 26. Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.**

1. Cuando devengan inútiles para quien haya incurrido en ellos por efecto de la disposición, del acto o del hecho que motive la valoración, los siguientes gastos y costes se tasarán por su importe incrementado por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo:

a) Aquellos en que se haya incurrido para la elaboración del proyecto o proyectos técnicos de los instrumentos de ordenación y ejecución que, conforme a la legislación de la ordenación territorial y urbanística, sean necesarios para legitimar una actuación de urbanización, de edificación, o de conservación o rehabilitación de la edificación.

b) Los de las obras acometidas y los de financiación, gestión y promoción precisos para la ejecución de la actuación.

c) Las indemnizaciones pagadas.

2. Una vez iniciadas, las actuaciones de urbanización se valorarán en la forma prevista en el apartado anterior o en proporción al grado alcanzado en su ejecución, lo que sea superior, siempre que dicha ejecución se desarrolle de conformidad con los instrumentos que la legitimen y no se hayan incumplido los plazos en ellos establecidos. Para ello, al grado de ejecución se le asignará un valor entre 0 y 1, que se multiplicará:

Por la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando la disposición, el acto o hecho que motiva la valoración impida su terminación.

Por la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando sólo se alteren las condiciones de su ejecución, sin impedir su terminación.

La indemnización obtenida por el método establecido en este apartado nunca será inferior a la establecida en el artículo anterior y se distribuirá proporcionalmente entre los adjudicatarios de parcelas resultantes de la actuación.

3. Cuando el promotor de la actuación no sea retribuido mediante adjudicación de parcelas resultantes, su indemnización se descontará de la de los propietarios y se calculará aplicando la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo a la parte dejada de percibir de la retribución que tuviere establecida.

4. Los propietarios del suelo que no estuviesen al día en el cumplimiento de sus deberes y obligaciones, serán indemnizados por los gastos y costes a que se refiere el apartado 1, que se tasarán en el importe efectivamente incurrido.

**Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.**

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c del apartado 1 del artículo 8, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

**Artículo 28. Régimen de la valoración.**

La valoración se realiza, en todo lo no dispuesto en esta Ley:

a) Conforme a los criterios que determinen las Leyes de la ordenación territorial y urbanística, cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas.

b) Con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones Públicas, según proceda, en los restantes casos.

## 6.1.- CUADRO DE VALORES APLICABLES

Una vez realizados los cálculos analíticos pertinentes y determinadas las situaciones de las fincas afectadas y haciendo hincapié en que las fincas clasificadas urbanísticamente como Suelo Urbanizable, se han valorado de conformidad a su situación actual de Suelo rural, pues de conformidad con la legislación vigente (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley suelo), dichos suelos se valoraran del mismo modo, hasta que estos no estén urbanizados, se ha obtenido el siguiente cuadro de valores reales en los cuales se incluye el premio de afección, que se van a aplicar en la valoración de los terrenos afectados por el Proyecto:

CALIFICACIONES CATASTRALES	PRECIO POR Ha. EN €
LABOR REGADÍO (CR-01, etc.)	16.086,96
MONTE BAJO (MB-00,etc.)	4.347,83
LABOR SECANO (C -01, etc.)	7.913,04
PASTOS (E-00, etc)	6.521,74
IMPRODUCTIVO (I-00, etc.)	5.217,39
VIÑA SECANO (V-00, etc.)	6.521,74
PINAR MADERABLE (MM-00, etc)	6.521,74
LABOR ROBLES SECANO (CG-00, etc)	6.521,74
ENCINAR (FE-00, etc)	5.217,39
ROBEDAL (FG-00, etc)	5.217,39
PRADOS O PRADERAS (PD-00, etc)	6.521,74
DISEMINADO	0
URBANO	0

Se hace hincapié en que a pesar de estar afectadas superficies catastradas como Vías de Comunicación, no han sido valoradas, pues dichos terrenos se engloban dentro del concepto de dominio público.

Por último, destacar que no es objeto de valoración los diseminados ni el suelo urbano.

Las ocupaciones temporales y servidumbres de paso se han valorado al 50% de los precios anteriores.

## 7.- DOCUMENTACIÓN ANEJA

Se adjunta así mismo la siguiente documentación:

a) Planos parcelarios a escala 1:2000 en los que figura la línea de expropiación así como las diferentes parcelas, diferenciándose por su color la superficie a expropiar para la ejecución del Proyecto (color amarillo).

b) Relación de propietarios afectados, en la que figura el Término Municipal, nº de finca (referido siempre al plano parcelario), el titular del bien o derecho objeto de expropiación, el polígono y parcela catastral, la superficie a expropiar, la calificación catastral.

c) Presupuesto para conocimiento de la Administración.