

N.º EXPEDIENTE: 2.022/5.728

SERVICIO: URBANISMO

DEPENDENCIA: ADQUISICIÓN DE SUELO Y TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

INFORME TECNICO

En relación a la solicitud de informe técnico de Valoración conforme al Expte. 2.022/5.728 de expropiación forzosa urgente para obtención de los sistemas generales SG-P-2B, SG-P-2C y SG-P-2D P.G.O.U. 2009 de Roquetas de Mar , para lo que informo:

1) INFORMACIÓN PREVIA

El Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado por Orden de 3 de marzo de 2009 y publicado en el BOJA núm. 126, de 1 de julio, y su Texto de Cumplimiento, publicado en el BOJA núm. 190, de 28 de septiembre de 2010, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010, clasifica los suelos destinados al Parque en Aguadulce-Campillo del Moro como Sistemas Generales en Suelo Urbanizable (SG-P-2A, SG-P-2B; SG-P-2C; y SG-P-2D), siendo su calificación la de Espacios libres – Parque Urbano. De ellos, el P.G.O.U. de 2009 previó la obtención de los sistemas generales que ahora nos ocupan (SG-P-2B; SG-P-2C; y SG-P-2D) mediante cesión obligatoria y gratuita por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución.

SSGG	Área (m²)	Gestión	Área de reparto
SG-P-2B	8.098	Z-ALI-01	ARZ-04
SG-P-2C	21.451	Z-PAR-01	ARZ-06
SG-P-2D	24.512	Z-CAM-01	ARZ-04

Ello, no obstante, por el meritado Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de marzo de 2022, junto a la declaración de urgencia, se estableció como método de obtención de los mismos el de expropiación forzosa, de conformidad con lo previsto en el artículo 115.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

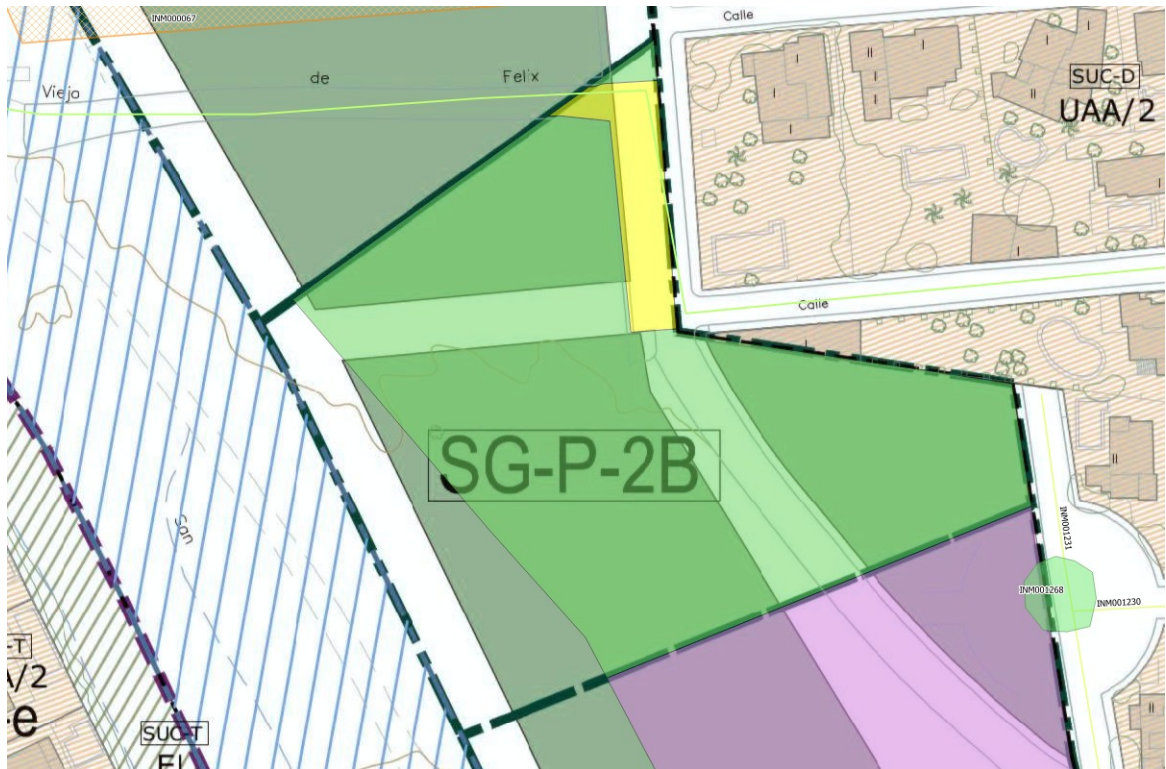
También se expresó en el Acuerdo indicado, por Resolución de 29 de octubre de 2012, de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, se aprobó el deslinde del dominio público hidráulico en ambas márgenes de la Rambla de San Antonio. Dicho deslinde afecta considerablemente a los sistemas generales SG-P-2B, SG-P-2C y SG-P-2D, pero éste fue posteriormente anulado y dejado sin efecto por la Sentencia de 19 de junio de 2018, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, en el Procedimiento Ordinario núm. 1105/2014. En su razón, existe, a la fecha, un deslinde probable que discurre por las márgenes expresadas. Consultados los archivos de la oficina del Catastro, la superficie de aquél se corresponde con la parcela catastral con referencia 04079A041090040000PP.

Además existen incluidos en dichos SSGG, algunos suelos que ya forman parte del Inventario Municipal de Bienes, Derechos y Acciones de Roquetas de Mar, el inmueble municipal AIN001193 que afecta al SG-P-2B y el inmueble INM001375 que afecta al SG-P-2D.

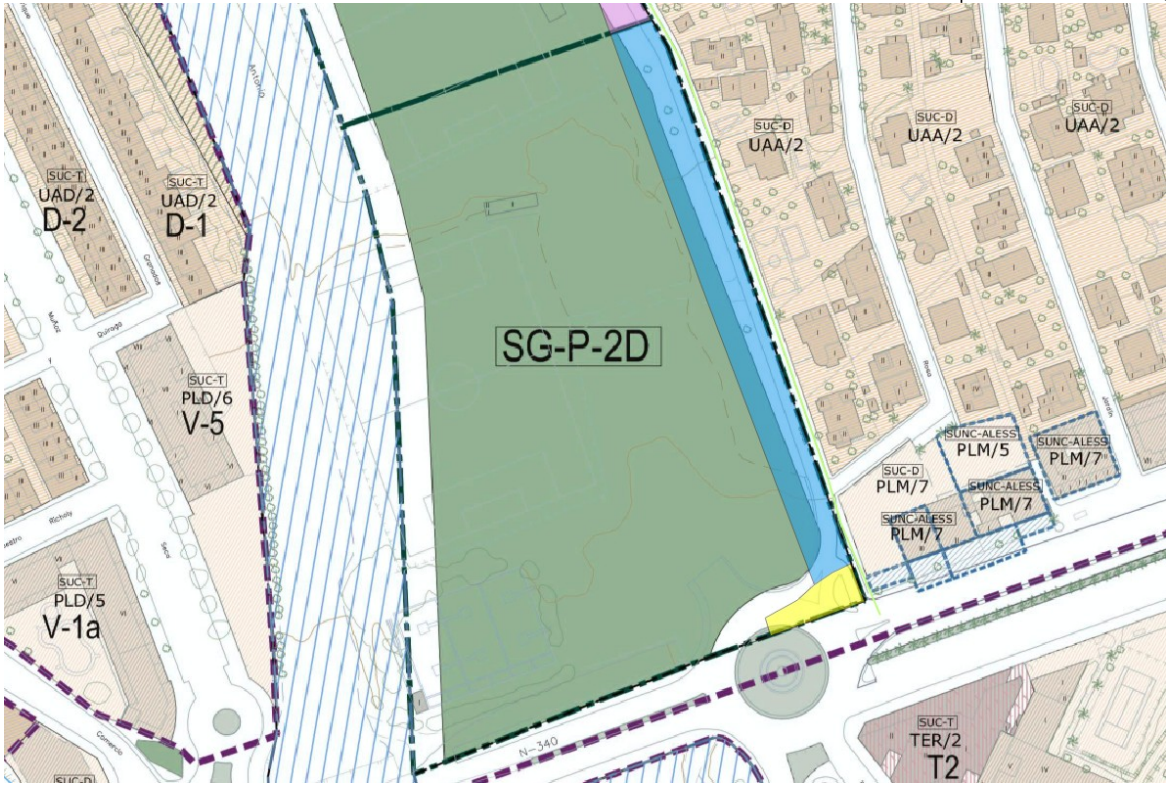
El inmueble AIN001193, según consta en el Inventario Municipal de Bienes, Derechos y Acciones, se encuentra dado de alta desde el 31 de diciembre de 2.012, tratándose del CM del Campo - CM de Enix, existiendo informe técnico que indica que su procedencia es anterior a las labores del Instituto Nacional de Colonización – YRIDA por lo que tiene una antigüedad mínima de 80 años, apareciendo en la documentación cartográfica de Catastro de 1930, siendo utilizado por los habitantes del Municipio de Roquetas de Mar desde tiempo inmemorial, en cualquier caso por más de treinta años, estando siempre abierto al tránsito tanto de vehículos como de peatones. Las labores de mantenimiento y conservación corresponden al Ayuntamiento de Roquetas de Mar que ha venido realizándolas desde tiempo inmemorial. Parte de este camino aparece recogido con el número 1 en el Proyecto de Pavimentación y Mejora de Caminos Rurales de Roquetas de Mar de julio de 2009 bajo el nombre de Camino de Felix al Campo.



El inmueble INM001375 según consta en el Inventario Municipal de Bienes, Derechos y Acciones, se encuentra dado de alta desde el 22 de abril de 2.004, siendo adquirido según Escritura Pública de Permuta y Segregación (Protocolo N° 1084 don Jose Sánchez Y Sánchez-Fuentes) , encontrándose la finca inscrita en el Registro de la Propiedad cuya superficie según Nota Simple es de 250,00 m².



Afección del inmueble municipal AIN001193 al SG-P-2B
Superficie afectada 423,17 m²



Afección del inmueble municipal INM001375
Superficie afectada 154,54 m²



SSGG	Área (m²)	Afección DPH (m²)	Afección Inmuebles Municipales	Área afectada por inmuebles municipales (m²)	Área restante (m²)
SG-P-2B	8.098	1.507	AIN001193	423,17	6.167,83
SG-P-2C	21.451	12.823	-	-	8.628,00
SG-P-2D	24.512	21.658	INM001375	154,54	2.699,46
SUPERFICIE TOTAL A EXPROPIAR					17.495,29

Superficies restantes, tras la aplicación de las distintas afecciones.

En relación a la clasificación de dichos suelos, conforme al apartado a) de la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), *"tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera. El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico, con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14"*; de acuerdo con ello, los suelos objeto del expediente de expropiación tienen la consideración de suelo rústico, pues ni están clasificados como suelo urbano por el plan general vigente, ni cumplen con alguna de las tres condiciones establecidas en el artículo 13.1 de la LISTA para los terrenos que están integrados en la malla urbana:

"a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta Ley y a sus normas de desarrollo. b) Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca".

Los suelos objeto de la presente valoración cuentan con alumbrado municipal ejecutados para dar seguridad al vial y continuar con la infraestructura existente, sin embargo no cuenta con el resto de conexiones con las redes de servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento, telecomunicaciones y energía eléctrica, por lo que no tienen la consideración de solares.

Según dispone el artículo 19.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, *"la simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano"*.

En cuanto a los criterios para la valoración, 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 el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU/2015), y, en virtud de la misma, en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

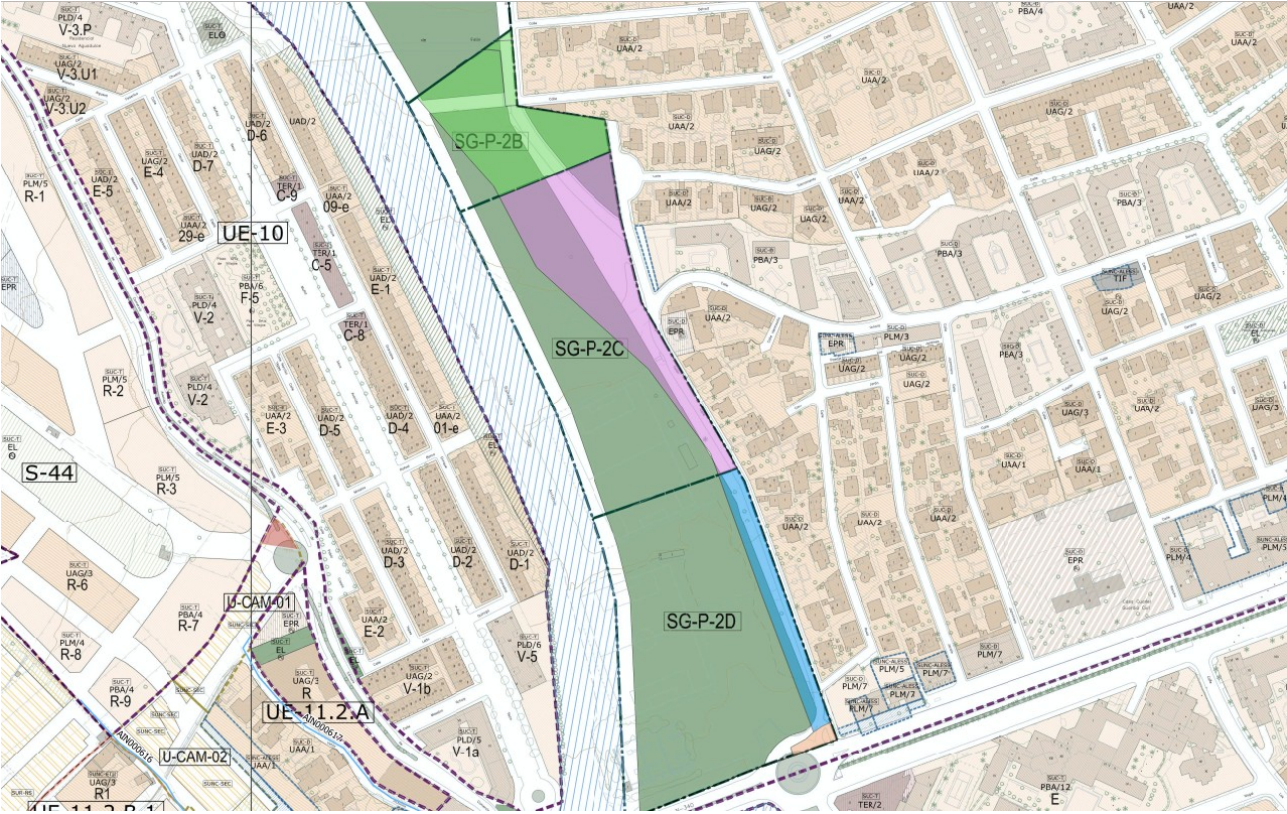
En definitiva, según se establece en la normativa estatal, el suelo se tasaré de acuerdo con la situación básica (de hecho) de rural o de urbanizado en la que se encuentre y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive (artículo 35.2 TRLSRU/2015). A tales efectos, y tal y como se define en el artículo 21 del TRLSRU/2015, los terrenos que son objeto del expediente de expropiación se encuentran en situación básica de suelo rural.



2) VALORACIÓN

En tanto los suelos objeto del presente informe, se encuentran ubicados en ámbitos que no ha sido desarrollado ni aprobado los instrumentos necesarios para ello, dichos suelos se encuentran según el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre en "Situación Básica Rural" y por tanto deberá valorarse siguiendo las Normas de Aplicación indicadas para dicho tipo.

La superficie total del suelo asciende a 17.495,29 m².



Clasificación a efectos de valoración.

VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN BÁSICA RURAL (17.495,29 m²)

2.a) EXPROPIACIÓN PLENO DOMINIO

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

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

2. Cuando no exista explotación en el suelo rural ni pueda existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración y, por consiguiente, no se pueda determinar una renta real o potencial, se estará a lo dispuesto en el artículo 16 de este Reglamento.

3. El valor del suelo obtenido de acuerdo con lo dispuesto en los dos apartados anteriores podrá ser corregido al alza mediante la aplicación del factor de corrección por localización al valor de capitalización, en los términos establecidos en el artículo 17 de este Reglamento".

[Artículo 7. "Valoración en situación de suelo rural" del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo]



*Cuando no existiera explotación en el suelo rural y tampoco pudiera existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración, el valor del bien se determinará capitalizando una renta teórica, **R0**, equivalente a la tercera parte de la renta real mínima de la tierra establecida a partir de las distintas estadísticas y estudios publicados por organismos públicos e instituciones de acuerdo con el ámbito territorial en el que se encuentre, según la siguiente expresión:*

$$V = \frac{R_0}{r_1}$$

Donde:

V = Valor del suelo rural en caso de imposible explotación, en euros.

R0 = Renta teórica anual del suelo rural en ausencia de explotación, en euros.

r1 = Tipo de capitalización de acuerdo con el artículo 12 de este Reglamento.

[Artículo 16. Capitalización de la renta en caso de imposible explotación del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo]

1. La renta anual, real o potencial, de la explotación, que podrá estar referida al año natural o al año agrícola o de campaña, se determinará a partir de la información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural. A tal efecto, se considerará la información que sobre la renta de la explotación pueda haber sido acreditada por el propietario o el titular de la misma y, en su defecto, se considerará preferente la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico-económicas de la zona.

En este caso, la renta anual real o potencial de explotación, se determinará según la siguiente fórmula:

$$R = I - C$$

Donde: R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.

I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea.

C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.

[Artículo 9. Cálculo de la renta de la explotación del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo]

Se considerarán explotaciones en suelo rural a efectos de este Reglamento las siguientes clases:

3. Las explotaciones comerciales, industriales, de servicios y otras, cuya actividad requiera instalaciones para su desarrollo que, no estando comprendidas en los apartados 1 y 2 del presente artículo, se destinen, entre otras, a alguna de las siguientes finalidades: a) Intensificar la producción agropecuaria, forestal o minera, entre las que se encontrarían granjas, **invernaderos**, piscifactorías, viveros, y otras actividades análogas.

[Artículo 10. Clases de explotaciones rurales del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo]

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

a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r1, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.

*c) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades extractivas, **comerciales, industriales y de servicios**, se utilizará como tipo de capitalización, **r3**, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización r1 por un coeficiente corrector que deberá ser determinado en función de la naturaleza y características de cada explotación de acuerdo con el riesgo previsible en la obtención de rentas".*

[Artículo 12. Tipos de capitalización del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo]

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

[Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana]



	Datos anuales (mes de diciembre)				
	2021	2022	2023	Oct 23	Nov 23
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)					
Rentabilidad letras a 12 meses	-0,59	2,47	3,26	3,80	3,59
Rentabilidad bonos a 3 años	-0,46	2,53	2,77	3,48	3,29
Rentabilidad bonos a 5 años	-0,18	2,70	2,78	3,49	3,25
Rentabilidad obligaciones a 10 años	0,41	3,11	3,14	3,95	3,66
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años	11,08	19,47	13,88	9,40	9,33
Rentabilidad obligaciones a 15 años	0,69	3,41	3,62	...	...
Rentabilidad obligaciones a 30 años . . (a) . . .	1,24	2,79	4,02	4,60	4,28
Rentabilidad acumulada Deuda Pública	...	...	...	...	...
Diferenciales a 10 años con el					

En el caso que nos ocupa se trata de suelos en “Situación Básica Rural” en caso de imposible explotación , según el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

A juicio de la técnico que suscribe, el uso al que se podría destinar una posible y teórica explotación es el de “Cultivos protegidos de regadío” Cultivo bajo invernadero (o macrotunel), esto es, instalación de protección e intensificación de cultivos, que consta de una estructura con una altura suficiente para permitir la realización de los trabajos agrícolas en su interior, y con cubierta de cristal o plástico que deja entrar la luz.

Para el cálculo de la renta potencial de un cultivo de tomate en invernadero se han tenido en cuenta los datos publicados por el Observatorio de precios y mercados de la Conserjería de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Junta de Andalucía.

Los ingresos se obtienen a partir del precio medio de venta y del rendimiento obtenido. Según datos publicados por el observatorio, el precio medio de venta del tomate en las campañas 2.014/15, a 2.022/23, actualizado a 2.023, es de **0,71 €/kg**.

Según estudios del observatorio de precios, el rendimiento medio para un cultivo de tomate en invernadero oscila entre 12 y 14 kg/m² . Por tanto, se considerará un rendimiento medio de 13 kg/m² . Para determinar los costes del cultivo se han tenido en cuenta los costes medios de producción para el tomate en invernadero arrojados en los estudios realizados por el Observatorio de Precios de la Junta de Andalucía, en las campañas 2.014/15 a 2.022/23, siendo el valor medio de éstos actualizado a 2.023 de **0,59€/kg**.

$$I-C = 0,71-0,59= 0,12 \text{ €/kg}$$

$$0,12\text{€/kg} \times 13\text{kg/m}^2 = 1,56 \text{ €/ m}^2 \text{ lo que equivale } 15.600,00 \text{ €/Ha}$$

$$V= \frac{1}{3} 15.600 \text{ €/ Ha} / 0,06 = 86.666,66 \text{ €/Ha} = 8,66 \text{ €/m}^2 .$$

En base a lo establecido en el apartado 3 del artículo 7 del Real Decreto 1492/ 2011, de 25 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, el valor del suelo podrá ser corregido al alza mediante la aplicación del factor de corrección por localización en los términos establecidos en el art.17 de este Reglamento.

Quedando el valor establecido en :

$$V_f= V_x FI$$

El factor de corrección quedará establecido en :

$$FI= u_1 \times u_2 \times u_3$$

Donde:

- Factor de accesibilidad a núcleos de población (u1)

$$u_1= 1 + (P_1 + P_2/3) 1/ 1.000.000$$

P1= Número de habitantes a menos de 4 km de distancia.



P2= Población entre 4 y 40 km o a 50 minutos de trayecto.

- Factor de accesibilidad a centros de actividad económica (puertos, aeropuertos, ferrocarril, áreas de intermodalidad o grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo, comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación(u2)

$$u2= 1,6 - 0,01d$$

d= distancia kilométrica (nunca será mayor de 60 km)

- Factor por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico.

$$u3= 1,1 + 0,1 (p+t)$$

p= coeficiente según calidad ambiental o paisajística $0 \leq p \leq 2$

t=coeficiente según usos y actividades permitidos distintos de los agropecuarios y forestales $0 \leq t \leq 7$

Estableciéndose un Factor de corrección por localización de 2,02. Por lo que tras la aplicación del mencionado factor de localización, se establece el valor de suelo en 17,50 €/ m²

V POR m²	SUPERFICIE EXPROPIADA	VALOR DE LA EXPROPIACIÓN DE PLENO DOMINIO
17,50	17.495,29	306.167,57

2.b) PREMIO DE AFECCIÓN

Según sentencias del Tribunal Supremo de 17/07/1984, 11/10/1997, 4/12/2013 y otras, el premio de afección se refiere a la cosa expropiada y no a otros conceptos como pueden ser la indemnización de posibles perjuicios, ya que el premio de afección se calcula sobre el importe de las partidas indemnizatorias que responder a la privación de bienes y derechos del mismo, no sobre aquellas que constituyen indemnización de perjuicios derivados de la expropiación.

CONCEPTO	VALOR (€)	% AFECCIÓN	TOTAL (€)
Premio de afección	306.167,57	5%	15.308,38
TOTAL			15.308,38

2.c) VALOR DE TASACIÓN

En la siguiente tabla se muestran los distintos conceptos:

CONCEPTO	VALOR (€)
Pleno dominio	306.167,57€
Premio de afección	15.308,38€
TOTAL	321.475,95€

En conclusión, el valor del suelo total es 321.475,95 € [TRESCIENTOS VENTIÚN MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS Y NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO].

Es lo que la técnico que suscribe tiene el honor de informar.

29 de noviembre de 2.024

María Pérez Navarro, arquitecta.

