

**“Expropiación Forzosa Urgente de sistemas generales SG-P-2B, SG-P-2C y SG-P-2D. P.GO.U.
2009 de Roquetas de Mar.
Art.115.1 Lista (GRAN PARQUE DE AGUADULCE-RAMBLA DE SAN ANTONIO)”**

INFORME DE VALORACIÓN DE FINCA 73.875 - PARCELA CATASTRAL 7845701WF3774N0001MY



CLIENTE:

**INDUSTRIA ALMERIENSE DE LA CONSTRUCCIÓN, S.L
(INALCO), CIF: B04004412**

SITUACIÓN:

C/ GALÁN Nº1

FINCAS REGISTRALES:

- **73875 (IDUFIR/CRU: 04014000463952)**

REFERENCIA CATASTRAL:

7845701WF3774N0001MY

POBLACIÓN:

ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)

**FECHA: 28/11/2024
EXPEDIENTE: 012/2024**



ÍNDICE

1. SOLICITANTE Y FINALIDAD DE LA VALORACIÓN O TRABAJO	4
1.1. VISADO DE VALORACIÓN O TRABAJO	4
2. RESUMEN ITEM CRONOLÓGICO	4
3. DOCUMENTACIÓN APORTADA Y CONSULTADA	4
4. LOCALIZACIÓN, CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD	5
5. IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO A VALORAR Y SITUACIÓN DEL INMUEBLE	7
5.1. CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD	8
6. AGUA DE RIEGO Y SUMINISTRO.....	8
7. CONDICIONES AGROCLIMÁTICAS Y ENTORNO	8
8. COMPROBACIÓN URBANISTICA.....	10
9. VALORACIÓN DEL BIEN	11
9.1. LEGISLACIÓN APLICABLE A LA VALORACIÓN	11
9.2. VALORACIÓN DEL BIEN CONSIDERANDO VALOR CATASTRAL	12
9.3. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN	13
9.4. FECHA A LA QUE SE REFIERE LA VALORACIÓN.....	15
9.5. TASA O ÍNDICE DE CAPITALIZACIÓN (TASA DE ACTUALIZACIÓN)	16
9.6. FACTOR DE LOCALIZACIÓN	20
9.7. METODOLOGÍA Y FUNDAMENTO DEL MÉTODO DE VALORACIÓN.....	20
9.7.1. CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO CON RENTA POTENCIAL.....	21
9.7.2. DESARROLLO DEL MÉTODO DE VALORACIÓN	22
9.8. VALORACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN DE LA FACULTAD DE PARTICIPAR EN ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN.	26
9.8.1. CÁLCULO DE VALOR DE LA INDEMNIZACIÓN DE LA FACULTAD DE PARTICIPAR EN ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN.....	31
10. INFRAESTRUCTURAS Y VUELO AFECTADO	35
11. PREMIO DE AFECCIÓN.....	35
12. INTERESES DE DEMORA	36
13. RESULTADOS DE LA VALORACIÓN.	37
14. CONCLUSIONES	40
15. ANEXO I- REPORTAJE FOTOGRÁFICO DEL ENTORNO DONDE SE UBICA LA FINCA EXPROPIADA	41
16. ANEXO II- REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LA FINCA EXPROPIADA	42
17. ANEXO III- PLANOS DE SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN	46
18. ANEXO IV-ACTA PREVIA DE OCUPACIÓN (21/11/2023).....	48
19. ANEXO V-ACTA DE OCUPACIÓN (18/06/2024)	51



20. ANEXO VI-CERTIFICADO CATASTRAL DESCRIPTIVO Y GRÁFICO DE LA PARCELA CATASTRAL 7845701WF3774N0001MY (12/11/2024)	54
21. ANEXO VII-CERTIFICADO CATASTRAL DESCRIPTIVO Y GRÁFICO DE LA PARCELA CATASTRAL 7845701WF3774N0001MY (31/10/2018)	56
22. ANEXO VIII-CERTIFICACIÓN URBANÍSTICA D ELA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 7845701WF3774N0001MY (29/01/2024)	58
23. ANEXO IX-NOTA SIMPLE REGISTRAL FINCA 73875 (25/04/2019)	62
24. ANEXO X-RECIBO DE IBI PARCELA CATASTRAL 7845701WF3774N0001MY (2019)	63
25. ANEXO XI-COSTES MEDIOS DE PRODUCCIÓN -BERENJENA LARGA-OBSERVATORIO DE PRECIOS ANDALUCÍA 2020-2023.....	64
26. ANEXO XII-COSTES MEDIOS DE PRODUCCIÓN -PIMIENTO CALIFORNIA-OBSERVATORIO DE PRECIOS ANDALUCÍA 2020-2023.....	68



1. SOLICITANTE Y FINALIDAD DE LA VALORACIÓN O TRABAJO

Solicitante: INDUSTRIA ALMERIENSE DE LA CONSTRUCCIÓN, S.L. (INALCO)

CIF: B-04004412

Fecha visita: 6/09/2024, concertada con la propiedad.

Fecha emisión de informe: 17 de noviembre de 2024

Finalidad de tasación-valoración: Cálculo del valor de los bienes y derechos afectados, por el procedimiento de expropiación urgente.

Concretamente realizar Informe pericial, versa en especial sobre la valoración de los terrenos, y bienes y derechos expropiados y/o afectado por proyecto "Expropiación Forzosa Urgente de sistemas generales SG-P-2B, SG-P-2C y SG-P-2D. P.GO.U. 2009 de Roquetas de Mar. Art.115.1 Lista (GRAN PARQUE DE AGUADULCE-RAMBLA DE SAN ANTONIO", en la finca registral 73.875. (ver anexo punto 22).

1.1. VISADO DE VALORACIÓN O TRABAJO

En virtud del contenido del artículo 2, del R.D. 1000/2010, de 5 de agosto sobre visado colegial obligatorio, y toda vez que el presente documento no se incluye en ninguno de los grupos relacionados en el antedicho artículo, no resulta obligatorio su visado colegial.

2. RESUMEN ITEM CRONOLÓGICO

- 1/04/2022 Declaración de necesidad urgente ocupación por expropiación forzosa de los terrenos referidos, por parte del Ayuntamiento de Roquetas de Mar.
- 23/03/2023 Aprobación de la relación de bienes y derechos afectados, objeto de expropiación, por parte del Ayuntamiento de Roquetas de Mar.
- 29/03/2023 publicación en BOP Almería, la relación de bienes y derechos afectados.
- 28/11/2023 Levantamiento de **Acta Previa a la Ocupación**, finca 73.876, en la obra referida "Expropiación Forzosa Urgente de sistemas generales SG-P-2B, SG-P-2C y SG-P-2D. P.GO.U. 2009 de Roquetas de Mar. Art.115.1 Lista (GRAN PARQUE DE AGUADULCE-RAMBLA DE SAN ANTONIO".
- 18/06/2024** Levantamiento de **Acta de Ocupación**, finca 73.876, en la obra referida "Expropiación Forzosa Urgente de sistemas generales SG-P-2B, SG-P-2C y SG-P-2D. P.GO.U. 2009 de Roquetas de Mar. Art.115.1 Lista (GRAN PARQUE DE AGUADULCE-RAMBLA DE SAN ANTONIO".

3. DOCUMENTACIÓN APORTADA Y CONSULTADA

Para la consecución del objetivo del trabajo solicitado se ha dispuesto de la siguiente documentación aportada:

- Acta Previa de Ocupación (21/11/2023)
- Acta de Ocupación (18/06/2024).
- Certificado catastral descriptivo y gráfico de la parcela catastral 7845701WF3774N0001MY, emitido en fecha 12/11/2024.



4. Certificado catastral descriptivo y gráfico de la parcela catastral 7845701WF3774N0001MY, emitido en fecha 31/10/2018.
5. Certificación administrativa urbanística de la parcela con referencia catastral 7845701WF3774N0001MY.
6. Nota simple registral de la finca 73875 emitida el 25/04/2019

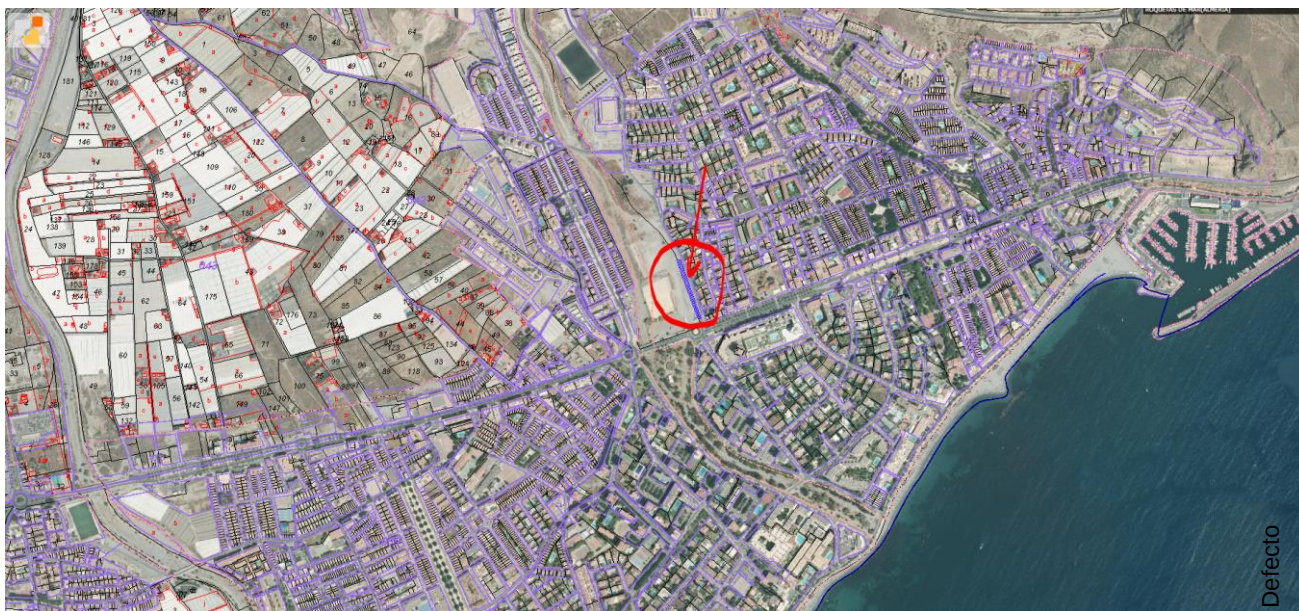
4. LOCALIZACIÓN, CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Situación del inmueble: C/Galán, nº1

Provincia: Almería

Municipio: Roquetas de Mar (C.P.: 04720)

Población: Aguadulce



Tipo de inmueble: finca rústica

Referencia catastral: 7845701WF3774N0001MY

Clase según catastro: Urbano (suelo sin edificar)

Valor catastral (2024): 153.809,73 €

Superficie catastral: 1.077,00 m²





Finca registral: 73.875

Superficie registral: 1.713,00m²



Ver también punto 17 de este informe.



5. IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO A VALORAR Y SITUACIÓN DEL INMUEBLE

He realizado **visita e inspección** al inmueble concertada con la propiedad D. Juan Enrique Silva Martos y D. Pedro Montoya Soler (abogado), en fecha 6/09/2024, para el reconocimiento in-situ de la zona afectada por expropiación en expediente referido. Ver anexos de fotografías en páginas 41 y 42, de este informe.

En la visita se observa que se trata de un terreno llano, suelo sin uso agrícola actual, con granulometría arenosa, pero actualmente compactado por el paso continuo de vehículos (turismos principalmente) sobre toda su superficie. Actualmente la parcela está **ocupada por contenedores municipales** de recogida de basuras, plásticos, papel y vidrio, destinados para uso de la población residente en el casco urbano de Aguadulce, además de hacerse uso habitual como **aparcamiento disuasorio** para coches de habitantes de la zona. Reseñar que también existe **cartel publicitario** de grandes dimensiones en la zona sur de la parcela.

Se observa que en la parte sur de la parcela catastral, **tiene encintado de aceras, farolas** y en su lindero sur, y esta linda directamente con viales asfaltados de C/Galán y Avenida Carlos III, de Aguadulce (Almería).

Según se comprueba en el Acta de Ocupación aportada, *"no existen edificaciones, instalaciones o cualquier otro tipo de bien mueble o inmueble, incluidos cultivos, invernaderos u otros elementos de carácter agrícola, sobre el suelo objeto del presente Expediente. De expropiación forzosa. El suelo se encuentra en situación rural básica"*. Ver anexos de este informe en páginas 48 y 51.

TIPO DE AFECCIÓN	Expropiación definitiva	División Finca	NO
------------------	-------------------------	----------------	----

MANIFIESTACIONES

RESUMEN, DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA, BIENES E INSTALACIONES:

Parcela catastral: 7845701WF3774N0001MY

Finca Registral: 73.875

Ocupación definitiva: no se ha podido determinar con claridad por los SS.TT. la superficie expropiable al interesado/a, a causa de la existencia de titularidades controvertidas y contradictorias sobre el suelo objeto de expropiación.

Bienes e instalaciones: no existen edificaciones, instalaciones o cualquier otro tipo de bien mueble o inmueble, incluidos cultivos, invernaderos u otros elementos de carácter agrícola, sobre el suelo objeto del presente Expte. de expropiación forzosa. El suelo se encuentra en situación rural básica.

En la **zona y entorno inmediato** a la finca afectada por la expropiación, se encuentra la **zona urbana (residencial) de Aguadulce** en linderos este, norte y sur, y al oeste la Rambla de San Antonio. El cultivo que predomina en la zona agrícola inmediata, es el de cultivo intensivo de hortalizas bajo plástico (**invernaderos**).

La parcela a tasar cuenta con acceso rodado, facilidad de obtener abastecimiento de agua potable (acometida de agua), agua de riego, y suministro de energía eléctrica de baja tensión (acometida eléctrica), gracias a su ubicación física.

Aunque en el Acta de Ocupación no se indica una superficie concreta de ocupación definitiva, indicando *"no se ha podido determinar por los SS.TT. municipales la superficie expropiable al interesado/a, a causa de la existencia de titularidades controvertidas y contradictorias sobre el suelo objeto de expropiación"*, entendemos que la superficie de dicho expediente será la **superficie registral 1.713,00m²** (pues prevalece la fe registral sobre la catastral), aunque la administración expropiante utiliza la **superficie catastral 1.077,m²** en las Actas de expropiación.



EXPROPIACIÓN	SERVIDUMBRE	OCUPACIÓN TEMPORAL
1.077,0 m ²	00,0 m ²	0,0 m ²

5.1. CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La zona a expropiar se identifica con la finca registral nº **73.875 (IDUFIR: 04014000463952)**, aportando la propiedad la referencia catastral **7845701WF3774N0001MY** para su identificación, T.M. Roquetas de Mar (ver planos páginas 54 y 56), a vista de pájaro la finca está situada a 11 km al oeste de la ciudad de Almería, a 6,5 km al noreste del núcleo urbano de Roquetas de Mar, a 1,4 km al sur de la Autovía A-7, a 1,1 km al noroeste del Puerto Deportivo de Aguadulce, a 800 m al norte de la playa de Aguadulce, a <20 m al norte de la carretera N-340ª, y en la Calle Galán, nº1. Ver página 62.

El **acceso a la finca** se realiza directamente desde calle Galán (asfaltada), que comunica con el resto de núcleo urbano de Aguadulce.

Los linderos de la parcela afectada antes de expropiación son:

Parcela catastral 7845701WF3774N0001MY
NORTE: trama urbana (C/Galán)
SUR: trama urbana (C/Galán)
ESTE: trama urbana (C/Galán)
OESTE: 04079A041090040000PP

La explotación es TOTAL, en pleno dominio.

6. AGUA DE RIEGO Y SUMINISTRO

No se ha dispuesto de documentación acreditativa de derechos de riego, pero es conocido que todas las fincas rurales del entorno inmediato no tienen problema de suministro de agua de riego, en parte por la EXTRAORDINARIA ubicación de la finca, porque se trata de una zona (Poniente Almeriense) donde prevalece el cultivo intensivo de hortalizas, y que los usos potenciales del suelo en el entorno más próximos son uso URBANO RESIDENCIAL o bien USO AGRÍCOLA para cultivo de hortalizas protegidas (invernaderos),

7. CONDICIONES AGROCLIMÁTICAS Y ENTORNO

Roquetas de Mar con 110.416 hab (padrón de 2023), y una densidad de población (hab/km²) de 1.541,74, se localiza en la Comarca Agraria de Campo de Dalías (Almería).

• Climatología

El clima en la zona está fuertemente influenciado por la ubicación en un entorno con elevados índices de aridez y por la proximidad del mar. El contacto directo con el Mediterráneo modera las temperaturas a través de las brisas.

La zona donde se ubica la finca expropiada según J. Papadakis, está caracterizado por un clima de tipo Mediterráneo Seco, tipo de verano algodón menos cálido, con una

temperatura media anual 18,7°C (17-19°C), con temperaturas mínimas en el mes más frío de 8,3°C y en el mes más cálido de 31,5°C (28-35°C), siendo el periodo frío (tipo de invierno cítrus). Las temperaturas medias guardan uniformidad en los meses comprendidos dentro de la misma estación. Éstas descienden de forma visible en octubre y alcanza el valor mínimo en enero. Se caracteriza por ser una zona con un periodo seco y cálido muy largo entre 9-10 meses. En ningún mes la temperatura media desciende por debajo de 10°C, por lo que no se puede hablar de invierno térmico en sentido estricto.

Respecto al régimen de humedad, según el balance de precipitación media y la ETP anual de la vegetación, la comarca se caracteriza por el *Mediterráneo seco*.

Las precipitaciones son escasas e irregulares, siendo la precipitación media anual es de 237 mm (medias entorno 200-300 mm), en régimen irregular dando lugar a un Clima Mediterráneo Subárido. La evapotranspiración media anual, es de 931 mm.

- **Edafología**

Los suelos de la zona expropiada tienen la clasificación de **unidad geológica** como abanicos aluviales indiferenciados, edad superior holoceno y edad inferior pleistoceno inferior.

La litología es de conos de deyección y aluviales de ramblas, siendo la unidad edáfica de xerosoles cálcicos.

Los suelos de la zona son de fertilidad media-alta, los terrenos afectados aparentemente no presentan pedregosidad, ni afloramientos rocosos visibles que dificulten las labores agrícolas. La pendiente es nula, reuniendo **características excepcionalmente buenas desde el punto de vista agronómico para cultivos de regadío de hortalizas protegidas bajo plástico.**

- **Caracterización y economía social**

Tradicionalmente la zona se ha dedicado a la agricultura y al sector primario, y cada vez tiene más peso el sector de la industria de transformación, transporte, comercialización de los productos agrícolas e industrial por la proximidad de polígonos industriales, buenas comunicaciones y centros de distribución de Almería y el Poniente Almeriense. No olvidemos, que se trata la zona más demandada en Almería para el cultivo de hortalizas (el poniente Almeriense), donde escasea el suelo para invernadero, debido al alto nivel de ocupación con instalaciones de invernaderos, que tiene toda la comarca.

La característica que ha marcado a la Comarca del Poniente de la provincia de Almería (sureste de España) durante las últimas décadas ha sido el desarrollo económico sin precedentes propiciado por su sector agrícola intensivo. Durante las últimas décadas, se ha ido extendiendo a lo largo del Poniente un verdadero **“mar de plástico”**, paralelo al mar, con una altísima producción hortofrutícola en pequeñas superficies, que ha supuesto que hoy encabece las exportaciones de estos productos.

La Comarca del poniente linda al sur con el Mar Mediterráneo (ver planos punto 17) y al norte con las potentes sierras montañosas que cierran el ámbito. Tiene una población de unos 220.000 habitantes y la superficie total es de 960 km². Por la **agricultura intensiva bajo plástico**, destacan los municipios de El Ejido y **Roquetas de Mar, donde se dan unas condiciones climatológicas idóneas, como son: elevada insolación, temperatura media 18,7°C, y humedad óptimas para las distintas fenofases de los cultivos hortícolas.**



8. COMPROBACIÓN URBANÍSTICA

La finca objeto de expropiación, según planeamiento vigente de Roquetas de Mar, en el momento de la expropiación y a la fecha a la que ha de ir referida la valoración se encontraban, clasificadas como **Sistema General SG-P-2D adscrito al sector Z-CAM-01**, según el Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, aprobado definitivamente por Orden de 3 de marzo, publicado en el BOJA N°. 126 de 1 de julio de 2009, y su Texto de cumplimiento, publicado en el BOJA N° 190 de 28 de septiembre de 2010, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010. Ver ficha urbanística en *punto 22 y figura 1*.

Parámetros Generales:

- Área de Reparto: ARZ-04.
- Sector: Z-CAM-01.
- Localización: Norte Llanos de Aguadulce.
- **Uso Global: Residencial.**
- Superficie del sector (m2): 59.682'00.
- **Coefficiente de Edificabilidad (m2t/m2s): 0'60.**
- Edificabilidad máxima (m2t): 35.809'00.
- Aprovechamiento Medio (UUA/m2): 0'353.
- Superficie con Aprovechamiento (m2): 92.093'00.
- Sistemas Generales Adscritos: SI [SG-P-2D // SG-ELV-3].
 - Superficie SG-P-2D (m2): 24.512'00.
 - Superficie SG-ELV-3 (m2): 7.900'00.
- Ordenación Pormenorizada:
 - 10'00% Terciario (3.581'00 m2t).
 - 63'00% Residencial VL (22.560'00 m2t).
 - 27'00% Residencial VPP (9.668'00 m2t).
- Reservas mínimas para dotaciones:
 - Parques y Jardines (m2): 6.446'00.
 - Otras dotaciones (m2): 7.878'00.
- Densidad Máxima (viv/Ha) / Número máximo de viviendas: 55/328.
- Programación: Primer cuatrienio.
- Gestión: Compensación.

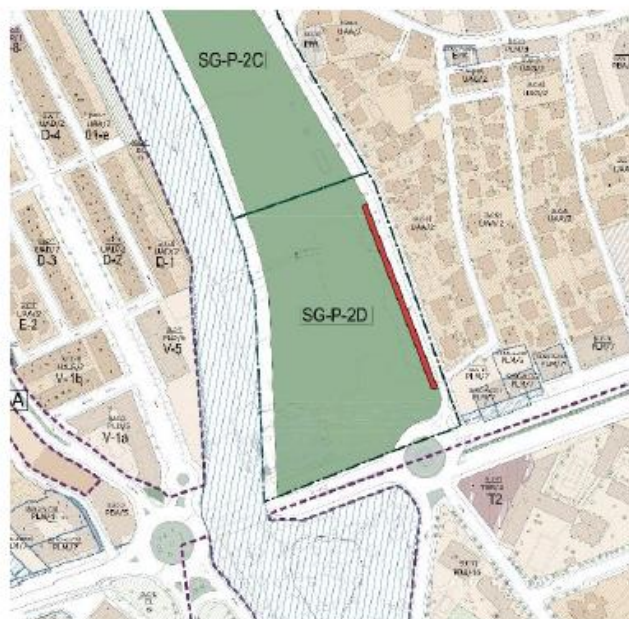


Figura 1: Parámetros urbanísticos de la parcela que es objeto de expropiación.



9. VALORACIÓN DEL BIEN

En el presente punto se procede al cálculo del precio unitario del suelo de la finca expropiada, así como al análisis y valoración de los bienes y derechos expropiados, con total imparcialidad y de manera objetiva por parte de este perito. Se han tenido en cuenta todos los informes y documentación facilitada obrante en el expediente (ver anexo punto 19), para ello se procede a resumir las afecciones a cuantificar en el presente informe, relativas al proyecto "Expropiación Forzosa Urgente de sistemas generales SG-P-2B, SG-P-2C y SG-P-2D. P.GO.U. 2009 de Roquetas de Mar. Art.115.1 Lista (GRAN PARQUE DE AGUADULCE-RAMBLA DE SAN ANTONIO)"

La descripción **oficial** de los bienes y derechos a valorar, la obtenemos del Acta Previa a la Ocupación (APO), y posterior Acta de Ocupación a Acta de Ocupación (ver anexo punto 18 y 19):

➤ FINCA Nº 73.879 (según APO y AO)

a) En las Actas no se determina la superficie afectada por expropiación, indicando:

SUPERFICIE AFECTADA POR LA EXPROPIACIÓN (m²)		
Ocupación definitiva (m²)	Servidumbre (m²)	Ocupación temporal (m²)
No se ha podido determinar por los SS.TT. municipales la superficie expropiable al interesado/a, a causa de la existencia de titularidades controvertidas y contradictorias sobre el suelo objeto de expropiación.		

Página 2 de 3

MANIFIESTACIONES

RESUMEN, DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA, BIENES E INSTALACIONES:

Parcela catastral: 7845701WF3774N0001MY

Finca Registral: 73.875

Ocupación definitiva: no se ha podido determinar con claridad por los SS.TT. la superficie expropiable al interesado/a, a causa de la existencia de titularidades controvertidas y contradictorias sobre el suelo objeto de expropiación.

Bienes e instalaciones: no existen edificaciones, instalaciones o cualquier otro tipo de bien mueble o inmueble, incluidos cultivos, invernaderos u otros elementos de carácter agrícola, sobre el suelo objeto del presente Expte. de expropiación forzosa. El suelo se encuentra en situación rural básica.

Parcela identificada en catastro como referencia catastral 7845701WF3774N0001MY del término municipal de Roquetas de Mar, Calle Galán, nº1, cuya naturaleza era en ese momento de situación básica de suelo rural, según TRLS15.

Y aunque en APO-AO conste como improductivo, su potencial agrícola es claramente alto, destinado habitualmente a producción de hortalizas bajo plástico (invernaderos), en régimen de regadío.

9.1. LEGISLACIÓN APLICABLE A LA VALORACIÓN

- Constitución Española (C.E.)
- Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 (LEF).
- Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1957 (REF).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLS15).



- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, que aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS).

La Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 (LEF), y el Reglamento de Expropiación forzosa, aprobado por el Decreto de 26 de abril de 1957, es la normativa que regula todo procedimiento expropiatorio incoado por cualquier Administración pública española, con independencia de la materia, competencia o jerarquía de dicho órgano.

9.2. VALORACIÓN DEL BIEN CONSIDERANDO VALOR CATASTRAL

El valor catastral del inmueble, no tiene su origen como antaño y ha sufrido una actualización importante en el último lustro, ya que actualmente sí podemos decir con fundamento, que dicho valor es próximo al valor de mercado de los inmuebles.

El art. 14.8 de la Ley antifraude 11/2021 modifica la disposición final tercera de la Ley del Catastro Inmobiliario:

«Disposición final tercera. Valor de referencia.»

La Dirección General del Catastro determinará de forma objetiva y con el límite del valor de mercado, a partir de los datos obrantes en el Catastro, el valor de referencia, resultante del **análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias** efectuadas¹.

A este efecto, incluirá las conclusiones del análisis de los citados precios en un **informe anual del mercado inmobiliario**, y en un **mapa de valores** que contendrá la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, a los que asignará módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos. El citado mapa se publicará en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

Con el fin de que el valor de referencia de los inmuebles no supere el valor de mercado se fijará, mediante orden de la Ministerial de Hacienda, **un factor de minoración al mercado (*)** para los bienes de una misma clase.

(*) La Orden Ministerial HFP/1104/2021, de 7 de octubre, fija el **factor de minoración en 0,9**.

Si vemos el anexo del apartado 20:

Valor catastral de la parcela a expropiar: **153.809,73 €**

Y tenemos en cuenta que el factor de minoración para obtener ese valor catastral ha sido de **0,90**, el valor de mercado actual en 2024, será:

Valor de mercado en base al valor catastral: $153.809,73 \text{ €} / 0,9 = 170.899,70 \text{ €}$

Valor unitario= $170.899,70 \text{ €} / 1.077,00 \text{ m}^2 = 158,68 \text{ €/m}^2$

Por tanto, teniendo en cuenta que el valor catastral actual, tiene su origen en comunicaciones de notarios públicos en operaciones inmobiliarias realizadas en inmuebles de similares características al inmueble expropiado, el VALOR DE MERCADO del inmueble expropiado es de:

Valor de mercado finca 73.875= $158,68 \text{ €/m}^2 \times 1.713,00 \text{ m}^2 = 271.818,84 \text{ €}$

¹ Hemos de recordar que es práctica habitual en el tráfico inmobiliario declarar valores de compraventa inferiores al VALOR REAL pagado en la transacción económica de compraventa del inmueble.



9.3. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN

La **declaración de urgente ocupación** se produce en la fecha **01/04/2022** de aprobación por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, proyecto denominado "Expropiación Forzosa Urgente de sistemas generales SG-P-2B, SG-P-2C y SG-P-2D. P.GO.U. 2009 de Roquetas de Mar. GRAN PARQUE DE AGUADULCE-RAMBLA DE SAN ANTONIO". Art. 115.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

En el momento de aprobarse ese proyecto, la finca expropiada ya automáticamente está afecta a esa **utilidad pública e interés social**.

No es hasta la fecha **23/03/2023**, cuando el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, resuelve **incoar el expediente de expropiación** forzosa por causa de utilidad pública, aprobando la relación de los bienes y derechos afectados por la ejecución de las obras del proyecto de referencia, y por tanto, sería la fecha de **inicio del expediente expropiatorio**.

La Jurisprudencia considera que el **inicio de expediente expropiatorio** es el momento determinante que señala la **normativa aplicable para regulación general de expropiación²**. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de diciembre de 2006 (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6ª- RJ 2007/170), haciéndose eco de reiterada jurisprudencia emanada de ese Tribunal, dice en su Fundamento Jurídico 3º que ".... la jurisprudencia de la Sala tiene establecido que "la fecha que determina la legislación a aplicar es la de la aprobación de la necesidad de ocupación y de la relación de bienes expropiados que, indudablemente, es anterior a la fecha de requerimiento para el levantamiento del Acta Previa a la Ocupación" (S. 20-1-2003 [RJ 2003,732]) en ese mismo sentido la sentencia de 2 de noviembre de 2000 (RJ 2000,9387)".

En la presente obra, parece ser que la relación de bienes y derechos afectados, si se publicaron con el proyecto, es decir, cuando el proyecto fue aprobado **este contenía la relación de bienes y derechos afectados**.

Aunque la actual Ley del Suelo (TRL5), no tiene reglamento propio, se considera prorrogado el actual, ya que el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008, fue desarrollado por el Reglamento de Valoraciones, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.

Por tanto, las normas de valoración previstas en el real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del suelo, resultan de aplicación a los expedientes (expropiatorios) que se inicien tras su entrada en vigor, por lo que son aplicables a este expediente.

Ello es así, debido a que el Reglamento de Valoraciones de 2011 no contiene Disposiciones Transitorias. Por ello ha de acudirse a las normas transitorias previstas en la Ley que desarrolla, siendo la Disposición Transitoria Tercera del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que establece la normativa de valoración aplicable a los expedientes incluidos en su ámbito material e iniciados a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, la que regule este procedimiento expropiatorio.

En la fecha de inicio del expediente expropiatorio, se encuentra en vigor el texto del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRL5), vigentes desde 30/10/2015. En su art.35, indica que:

² STS 20/01/2003 (RJ 732)



"El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

Las **edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos** siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo **y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes**. En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación. Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados".

Por tanto, en el presente caso los terrenos o finca objeto de valoración se valora como **suelo rural**³, según:

El art. 21.2 a) del TRLS15 en cuanto a la **situación de suelo rural**.

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

El artículo.36 del TRLS15. 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,

³ Sin menoscabo de otros derechos que se vean afectados.



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**⁴ en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.*

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

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

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

Por lo tanto, se ha considerado emplear como método de valoración más adecuado a los fines que se persiguen, el de **capitalización de las rentas** que puedan derivarse de la explotación de la parcela afectada en la obra referida.

Siendo también aplicables en la valoración:

1. Según art. 1 LEF, y reiterado por la jurisprudencia la indemnización del expediente expropiatorio debe compensar **no sólo la pérdida del bien**, sino asimismo los demás perjuicios o consecuencias dañosas que el propietario experimente con ocasión de la privación coactiva de la propiedad.
2. El artículo 52.7 de la LEF en cuanto al momento en que debe entenderse referida la valoración al ser el **procedimiento de urgencia**.

9.4. FECHA A LA QUE SE REFIERE LA VALORACIÓN

El artículo 52.7 de la LEF indica que “efectuada la ocupación de las fincas se terminará el expediente de expropiación en sus fases de justiprecio y pago [...]”. Es decir, en estos casos la fecha de valoración, en principio, es coincidente o posterior al momento de la ocupación de la finca expropiada. Sin embargo, que el expediente pueda iniciarse entonces no significa que de hecho, se inicie.

La sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 2004 indica que “el tiempo de iniciación del expediente de justiprecio, determina la fecha a la que hay que referir el valor de los bienes a tasar, conforme al artículo 36 de la Ley Expropiatoria, y tiene lugar a partir del momento en que se notifica al expropiado el acuerdo de iniciación de las gestiones para llegar a un mutuo acuerdo o cuando el expropiado recibe el oficio de la **Administración interesándole que formule la hoja de aprecio**”. También la jurisprudencia del Tribunal Supremo, STS de 31 de diciembre de 2002, indica que si la fecha **más favorable al expropiado** (valoración superior)⁵ es la fecha en la que se debería haber iniciado el expediente de justiprecio por ministerio de la ley prevalecerá dicha fecha. Literalmente: “tal retraso sin embargo, no puede perjudicar al expropiado, de manera

⁴ Dicho límite “hasta un máximo del doble” ha sido posteriormente declarado **inconstitucional** y nulo por sentencia del TC 141/2014, por haberse instaurado un límite ficticio e injustificado.

⁵ Habrá que elegir, entre las siguientes tres fechas, la que sea menos perjudicial para el expropiado: 1. Fecha de la ocupación de la finca (acta de ocupación); 2. Fecha en la que se le notifica al expropiado el acuerdo de iniciación de las gestiones para llegar a un mutuo acuerdo; 3. Fecha en la que el expropiado recibe el oficio de la Administración interesándole que formule la hoja de aprecio.



que en el caso de que el valor de los bienes o derechos ocupados fuese superior en el momento de la efectiva iniciación del expediente de justiprecio habría que estar a éste y en el supuesto de ser superior al tiempo en que debió iniciarse por ministerio de la ley se deberá tener en cuenta ese momento para la valoración...”.

En la presente valoración para determinar el momento de la tasación, nos remitimos al artículo 52.7 de la LEF, que dice “efectuada la ocupación de las fincas se tramitará el expediente de expropiación en sus fases de justiprecio y pago según la regulación general establecida en los artículos anteriores, debiendo darse preferencia a estos expedientes para su rápida resolución”. Este precepto, puesto en relación con el artículo 36.1 de la LEF en el que se determina “Las tasaciones se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiables al tiempo de **iniciarse el expediente de justiprecio**, sin tenerse en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plano o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación y las previsibles para el futuro”; nos indica, cual es el momento para realizar la tasación de los bienes y derechos afectados en este procedimiento expropiatorio.

Por tanto, siguiendo el criterio (entendemos acertado) de la administración expropiante, se considerará fecha de inicio de expediente de justiprecio individualizado (art.34.2 TRLS15), la más favorable para el expropiado, de las tres posibles fechas, considerándose el día de recepción por el expropiado del requerimiento para que formule la hoja de aprecio **18/06/2024 (junio 2024)**.

9.5. TASA O ÍNDICE DE CAPITALIZACIÓN (TASA DE ACTUALIZACIÓN)

Según redacción de Ley 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su D.A.7ª dice. "

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 (ver Tabla 1 y Tabla 2)).
2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones **se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado** del suelo rural sin expectativas urbanísticas. Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.”.

Esta última corrección no se aplicaría, debido a que ha sido declarada nula, por la STS 689/2020, donde ha declarado nulo el artículo 12.1.b) y Anexo I del Reglamento de Valoraciones, al interpretarla contraria a la Disposición Adicional Séptima del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.



PROMEDIO 3 ULTIMOS AÑOS (Tasa obtenida considerando desde fecha AO (18/06/2024))					
AÑO	MES	TIPO DE INTERÉS (%)	AÑO	MES	TIPO DE INTERÉS (%)
2.021	JUL	1,270	2.023	ENE	3,660
2.021	AGO	1,140	2.023	FEB	3,820
2.021	SEP	1,250	2.023	MAR	3,890
2.021	OCT	1,330	2.023	ABR	3,950
2.021	NOV	1,260	2.023	MAY	4,040
2.021	DIC	1,190	2.023	JUN	3,930
2.022	ENE	1,430	2.023	JUL	3,950
2.022	FEB	1,770	2.023	AGO	4,100
2.022	MAR	1,860	2.023	SEP	4,280
2.022	ABR	2,210	2.023	OCT	4,600
2.022	MAY	2,680	2.023	NOV	4,280
2.022	JUN	3,270	2.023	DIC	3,750
2.022	JUL	3,040	2.024	ENE	3,810
2.022	AGO	2,850	2.024	FEB	3,880
2.022	SEP	3,420	2.024	MAR	3,750
2.022	OCT	3,830	2.024	ABR	3,820
2.022	NOV	3,550	2.024	MAY	3,900
2.022	DIC	3,460	2.024	JUN	3,940
PROMEDIO					3,116%

Tabla 1: Tabla de tasa de actualización.

Procedente de tabla 22.7.14 Bonos y obligaciones del Estado no segregados Operaciones simples al contado. Importes negociados y tipos de interés.

Número de la anotación: 48750, Fecha de entrada: 29/11/2024 10:14:00



22. MERCADOS SECUNDARIOS DE VALORES
A) Deuda pública

22.7 Bonos y obligaciones del Estado no segregados
Operaciones simples al contado. Conjunto del mercado
Importes negociados y tipos de interés

Millones de euros y porcentajes

	Importes negociados									Tipos de interés				
	Total	Hasta un año	De uno a dos años	De dos a tres años	De tres a cuatro años	De cuatro a seis años	De seis a diez años	De diez a veinte años	Más de veinte años	A tres años	A cinco años	A diez años	A quince años	A treinta años
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
20	2 696 745	78 238	124 630	173 664	225 311	378 154	558 945	486 164	288 636	-0,29	-0,12	0,38	0,71	1,19
21	1 720 971	69 334	77 499	132 727	163 579	287 848	546 340	299 517	144 127	-0,44	-0,25	0,35	0,61	1,24
22	1 628 076	64 630	86 833	136 219	122 030	309 624	451 083	302 588	155 070	1,24	1,58	2,20	2,52	2,79
23	1 709 089	88 287	115 676	150 352	129 217	311 559	460 265	308 070	145 662	3,14	3,13	3,49	3,58	4,02
23 Feb	166 592	6 307	10 170	16 151	13 339	20 500	51 615	37 791	10 718	2,98	3,04	3,39	3,62	3,82
Mar	158 035	7 238	11 075	15 080	14 944	19 255	37 106	38 478	14 858	3,05	3,12	3,44	-	3,89
Abr	99 994	6 556	6 603	6 234	8 867	14 798	23 733	22 083	11 120	3,05	3,06	3,41	-	3,95
May	133 387	7 347	11 049	9 823	14 440	22 626	41 491	13 957	12 653	3,02	3,04	3,41	-	4,04
Jun	153 218	10 327	12 015	13 197	8 265	27 422	47 745	23 863	10 384	3,17	3,11	3,40	-	3,93
Jul	138 041	7 855	10 701	10 507	7 939	28 566	36 015	24 529	11 930	3,37	3,26	3,50	-	3,95
Ago	117 584	5 174	6 350	10 882	7 705	26 446	28 548	24 921	7 557	3,32	3,26	3,59	-	4,10
Sep	147 761	4 923	10 712	12 602	9 794	34 681	36 166	28 954	9 929	3,44	3,37	3,72	-	4,28
Oct	167 694	5 183	9 842	16 017	11 950	41 628	33 906	36 061	13 106	3,48	3,49	3,95	-	4,60
Nov	159 009	10 091	12 168	16 666	13 599	28 033	38 546	20 040	19 867	3,29	3,25	3,66	-	4,28
Dic	130 464	7 495	8 304	11 804	9 953	23 022	37 926	19 026	12 933	2,77	2,78	3,14	-	3,75
24 Ene	194 881	9 899	7 232	12 112	19 819	24 520	50 392	55 662	15 245	2,74	2,79	3,19	3,55	3,81
Feb	161 506	7 055	6 513	13 601	12 815	21 989	49 317	28 392	21 823	2,89	2,95	3,27	3,66	3,88
Mar	157 583	5 852	5 929	13 897	12 832	25 924	48 595	30 283	14 270	2,97	2,89	3,19	3,55	3,75
Abr	148 320	5 451	6 170	11 872	13 952	21 255	42 915	30 181	16 522	3,03	2,98	3,28	3,62	3,82
May	146 281	7 449	4 796	10 719	11 919	23 132	48 864	24 677	14 726	3,10	3,06	3,30	3,66	3,90
Jun	156 331	7 717	8 197	12 683	8 701	21 994	48 248	34 004	14 788	3,06	3,05	3,36	3,66	3,94
Jul	148 368	7 873	8 845	14 318	10 525	17 942	46 000	30 792	12 073	2,95	2,95	3,28	3,59	3,93
Ago	137 346	8 561	4 965	18 670	9 381	19 436	30 396	33 029	12 909	2,64	2,66	3,07	3,39	3,76
Sep	158 823	9 090	4 115	18 302	7 188	19 851	36 421	48 621	15 234	2,48	2,54	3,00	3,35	3,74

Tabla 2: Tabla de rentabilidad de obligaciones del estado a 30 años publicado por Banco de España.

Fuente: Banco de España- BE_7_14. (<http://www.bde.es/>).

<https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/compartido/datos/pdf/a2207.pdf>

La tasa que deberíamos utilizar si hubiésemos considerado una explotación normal de hortalizas al aire libre (no es típica en la zona), habríamos considerado una tasa menor (**3,116%**), pero la **explotación de invernadero supone un mayor riesgo** y por ello la tasa de actualización debe ser superior. Como veremos a continuación la tasa adoptada finalmente, varía de la anterior.



La tasa de actualización a aplicar en este caso hemos de tener en cuenta el tipo de explotación a considerar, y el riesgo que supone la inversión en construcciones, infraestructuras e instalaciones, para poder llegar a obtener la **RENTA POTENCIAL**, típica de la zona para **INVERNADEROS DE HORTALIZAS**:

- **Caso de consideración hipótesis LABOR REGADÍO bajo plástico – Invernadero (opción elegida).**

En este caso, los invernaderos se consideran explotaciones que requieren instalaciones importantes para su desarrollo, en aplicación del art.10.3 (RVLS) *"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.*

Añadiendo que hemos de estar también a lo dispuesto en el reglamento de valoraciones RD 1492/2011 (RVLS), donde indica en su art.12.1.c *"Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades extractivas, comerciales, industriales y de servicios, se utilizará como tipo de capitalización, **r3**, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización **r1** por un coeficiente corrector que deberá ser determinado en función de la naturaleza y características de cada explotación **de acuerdo con el riesgo previsible** en la obtención de rentas. La determinación de este coeficiente corrector se realizará sobre la base de información objetiva proporcionada por estudios estadísticos sobre la rentabilidad esperada de cada actividad en el respectivo ámbito territorial. El valor de este coeficiente corrector no podrá ser inferior a la unidad y el resultado de su aplicación sobre el tipo de capitalización general **r1**, expresado en porcentaje, **no podrá ser superior a ocho**".*

El que indique que no podrá ser superior a 8%, no quiere decir, que se tome o adopte en estos casos siempre por defecto el 8%, como hace en ocasiones la CPV/AL.

- a. Por tanto, debido al medio-alto *"riesgo financiero o de inversión"* de este tipo de **explotación agrícola** (HIPÓTESIS 2), teniendo en cuenta las dimensiones de explotación, su localización y demás condiciones agronómicas, así como que se trata de una inversión que supone la instalación de invernadero (hortalizas bajo plástico), demás instalaciones e infraestructuras asociadas y las mejoras necesarias para poder realizar cultivo en el mismo, sería adecuado considerar para este tipo de inmueble una tasa entre **5,5%-7,0%** máximo⁶.

Según mi experiencia como tasador en entidades de tasación homologadas por el Banco de España, en este caso por prudencia valorativa, se considera adecuado adoptar como valor medio la **tasa aplicable de 6,25%**.

⁶ **Tasas superiores a 7 % y entorno al 8 %, se utilizan para la valoración de explotaciones que requieren una elevadísima inversión (también las rentas esperadas son muy altas) y por tanto suponen mayor riesgo financiero, este tipo de explotaciones son instalaciones energéticas (plantas fotovoltaicas, plantas térmicas), explotaciones mineras, etc.**



TASA ADOPTADA PARA HIPÓTESIS 2 DE VALORACIÓN: 6,25%

9.6. FACTOR DE LOCALIZACIÓN

A tenor del valor del suelo obtenido, el perito que realiza este informe, en aplicación del principio de prudencia, considera que se ajusta suficientemente al valor del suelo rural afectado, sin que sea necesaria su corrección por localización como establece el art.17 del RVLS, ya que es precisamente la localización que tiene dicha finca y la zona se ubica, que es especialmente buena para el cultivo de hortalizas bajo plástico (invernaderos), la que le permiten obtener unas rentas potenciales altas, debido en parte a la **rápida salida que se puede dar a los productos agrícolas obtenidos en ella, por su buena localización, vías de localización inmediatas a la finca, así como centros logísticos de distribución.**

No debemos olvidar, que dicho reglamento de valoraciones, también indica en su art.7.3 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 dicho art.17.

Al indicar **“podrá”**, no quiere decir que sea automático, como tampoco es automática la pericia de valoración, sino que estará a lo dispuesto al criterio del tasador o perito.

Aunque el factor de localización calculado para la finca expropiada resultaría mayor o igual a **FL=2**, por la extraordinaria ubicación y buenas comunicaciones, y proximidad de centros logísticos, de transporte y autovía; a criterio del tasador que realiza este informe pericial, por **criterio de prudencia valorativa**, considera que aunque como vemos (**127.746,98 €**), la valoración obtenida del justiprecio de los terrenos expropiados, se alejan del VALOR DE MERCADO obtenido 271.818,84 €, no es necesaria la aplicación del factor de localización.

9.7. METODOLOGÍA Y FUNDAMENTO DEL MÉTODO DE VALORACIÓN

En atención a la situación real, hemos de tener en cuenta que la clasificación es de sistema general, y como renta real actualmente no se tienen datos, por tanto atenderemos a las **circunstancias potenciales** del bien expropiado, en el momento de la expropiación, y a la fecha que va referida valoración (junio 2024), vamos a plantear la hipótesis, en base a la RENTA POTENCIAL, que podría obtener propietario por destinarla a la actividad agrícola prevalente y común en la zona próxima (hortalizas en invernaderos de regadío).

Para la valoración del suelo aplicamos el MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS, como indica el art. 36 (TRL15), aplicando la tasa de actualización **6,25%**.

$$\text{RENTA DE EXPLOTACIÓN} = I (\text{ingresos}) - G (\text{gastos})$$

No se ha dispuesto de documentación o balances de cuentas de explotación, ni balances contables, relacionados con la finca objeto de expropiación, ni tampoco de que las mismas se haya visto perjudicada en la percepción de ayudas agrícolas PAC u otra índole.

El escenario considerado, será **explotación de hortalizas bajo plástico** (invernadero), mediante el que se obtendrá la renta potencial de explotación con el que calcularemos el valor del suelo. En este caso no existen limitaciones al planteamiento real de dicha explotación, pues en dicha finca se ha venido realizando dicha explotación a lo largo de muchos años atrás antes de la expropiación, y además es la explotación típica en la zona, por tanto, el cultivo de hortalizas en INVERNADERO, con el que consideramos se obtiene la **RENTA POTENCIAL** en este caso.



Para el cálculo de la renta de explotación, siguiendo el criterio del artículo 9.1 del Reglamento de valoraciones (RD1492/2011) que en defecto de información al respecto facilitada por el propietario o titular de la misma se considera preferente la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, se han utilizados los datos contenidos en los estudios realizados por administraciones públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, como son:

1. Resultados técnico económicos de “**COSTES MEDIOS DE PRODUCCIÓN DE PIMIENTO CALIFORNIA y BERENJENA LARGA**”, publicados por el Observatorio de Precios y Mercados de la Consejería de Agricultura y Pesca (CAP) de Andalucía, en el periodo 2020-2013 (ver Tabla 5 y Tabla 6, así como anexos de puntos 25 y 26).

9.7.1. CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO CON RENTA POTENCIAL

Por tanto atenderemos al concepto de **renta potencial** del suelo enunciado por TRLS15 (art.36.1 “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).

Se elige como cultivo el cultivo potencial, el cultivo de **Pimiento California y Berenjena Larga**, los cuales se implantarán como ciclo largo en campañas alternas. Según la experiencia del perito judicial, que además ha realizado consultas a agricultores, alhóndigas y explotaciones de la zona, suele ser una alternativa típica y común en la zona, por presentar la zona condiciones ideales tanto climáticas, edáficas, agronómicas para su óptimo desarrollo.

Los ingresos y gastos, para la determinación de la **RENTA DE CULTIVO** hemos utilizado como base datos de pimiento california (ver anexo punto 26), y berenjena larga (ver anexo punto 25), procedentes de organismos oficiales como es la Consejería de Agricultura y Pesca (CAP) de Andalucía, en concreto los datos de costes medios de producción, precios medios de venta en periodo (2020-2023) suficientemente amplio para considerarlo representativo, así como rendimientos y precios medios también publicados, todos ellos por el Observatorio de Precios y Mercados en su web.

<https://www.juntadeandalucia.es/agriculturaypesca/observatorio/servlet/FrontController?ec=default&action=Static&url=introduccion.jsp>

Recordar que dichos datos proceden de informantes directamente implicados en los sectores agrarios, como son las propias comercializadoras o industrias en origen, entre las que destacan cooperativas, SAT, S.L. y S.A.; o agentes comerciales y consultoras del sector agrario.

Rpotencial=33.564,49 €/ha/año

Aplicando el **art.7.1, del RVLS**:

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**.

Aplicando el **art.11.b, del RVLS**, y presuponiendo rentas constantes en el tiempo, podemos obtener el valor del suelo, con carácter general, para la capitalización de la renta de la explotación se utilizará la siguiente expresión:

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R = Renta anual constante de la explotación en euros

r = Tipo de capitalización.

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

9.7.2. DESARROLLO DEL MÉTODO DE VALORACIÓN

Se han adoptado precios medio anuales, debidamente actualizados con IPC regional (Tabla 5 y Tabla 6), a la fecha a que debemos referir valoración (junio 2024), correspondientes a cada año natural del producto y especialidad a valorar, ver Tabla 3, Tabla 4, figura 8 y figura 9.

PIMIENTO CALIFORNIA				
AÑO O FIN DE CAMPAÑA	TOTAL COSTES MEDIOS DE PRODUCCIÓN (€/m²)	PRECIO DE VENTA (€/kg)	IPC REGIONAL	RENTA ACTUALIZADA A JUNIO 2024 (€/ha)
2.020	50.302,00 €	0,81	19,10%	23.344,791
2.021	50.883,00 €	0,79	12,30%	19.421,162
2.022	57.356,00 €	1,23	5,70%	51.574,201
2.023	61.911,00 €	1,02	2,40%	26.741,760
PROMEDIO				
	55.113,00 €	0,963		30.270,479 €

Tabla 3: Tabla resumen de costes medios de producción de PIMIENTO CALIFORNIA, precio de venta y renta actualizada a junio 2024.

BERENJENA LARGA				
AÑO O FIN DE CAMPAÑA	TOTAL COSTES MEDIOS DE PRODUCCIÓN (€/m²)	PRECIO DE VENTA (€/kg)	IPC REGIONAL	RENTA ACTUALIZADA A JUNIO 2024 (€/ha)
2.020	51.745,00 €	0,55	19,10%	36.629,205
2.021	52.308,00 €	0,60	12,30%	42.328,116
2.022	58.969,00 €	0,74	5,70%	54.996,767
2.023	63.336,00 €	0,51	2,40%	13.479,936
PROMEDIO				
	56.589,50 €	0,600		36.858,506 €

Tabla 4: Tabla resumen de costes medios de producción de BERENJENA LARGA, precio de venta y renta actualizada a junio 2024.



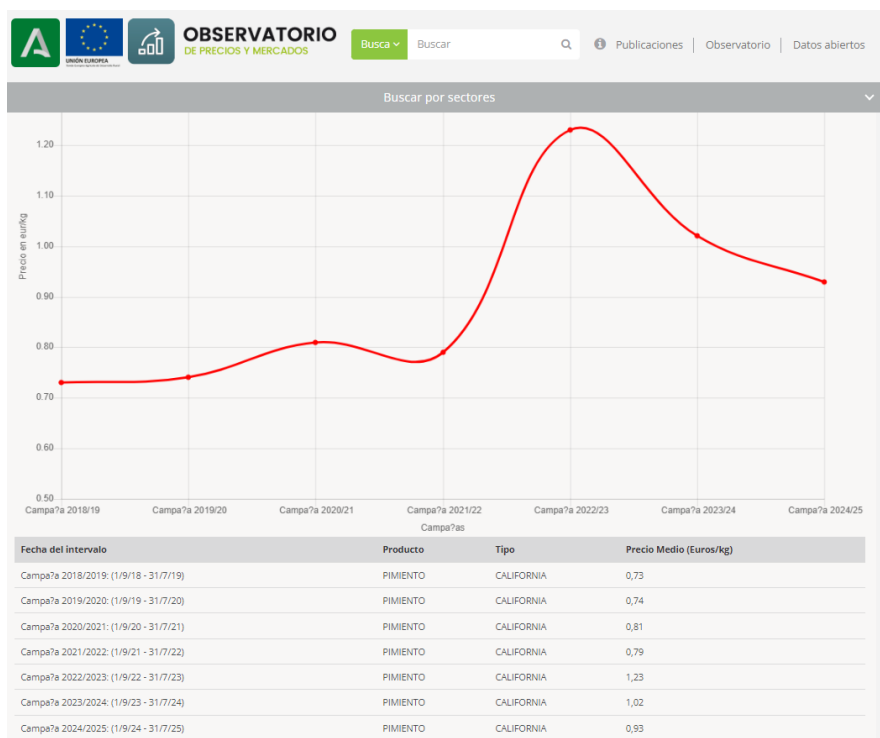


Figura 2: Evolución de precios de PIMIENTO CALIFORNIA en periodo 2020-2023

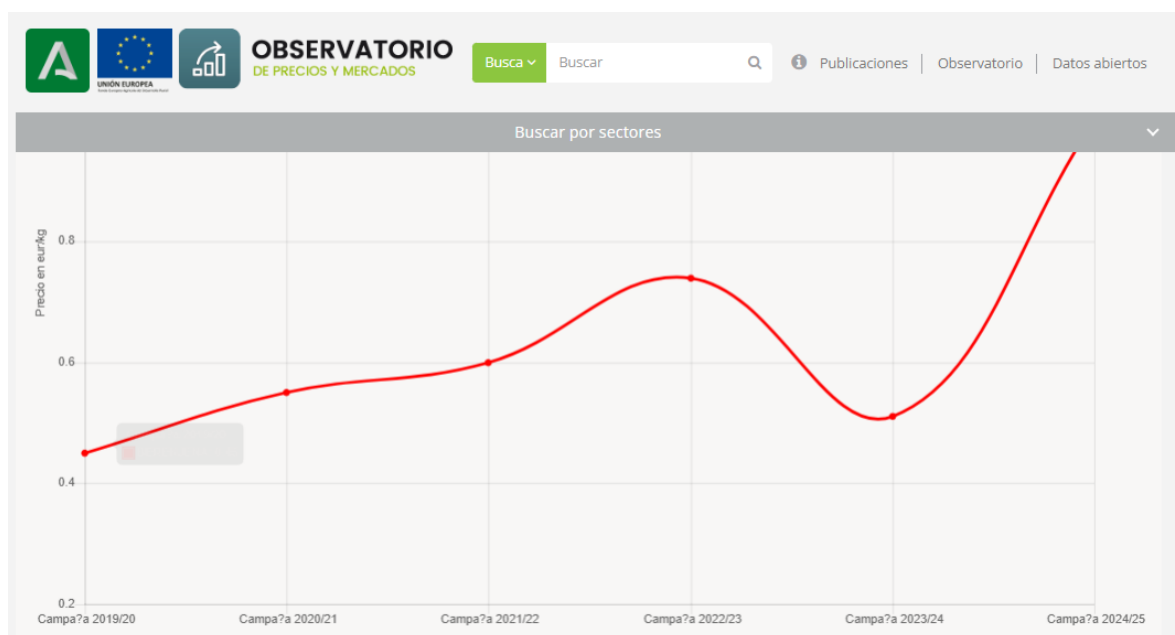


Figura 3: Evolución de precios de BERENJENA LARGA en periodo 2020-2023



PIMIENTO CALIFORNIA						
Costes directos medios		2.020	2.021	2.022	2.023	PROMEDIO
INSUMOS	Semilla	7.067	7.052	7.214	7.695	7.257,00
	Semillero	1.027	1.044	1.070	1.103	1.061,00
	Fertilizantes y abonos	3.613	3.683	6.385	7.654	5.333,75
	Fitosanitarios	3.212	3.261	3.689	4.129	3.572,75
	Insectos auxiliares	2.190	2.216	2.506	2.546	2.364,50
	Material auxilia de control biológico	645	650	712	777	696,00
	Agua	1.267	1.267	1.999	1.818	1.587,75
	Electricidad	526	526	1.065	851	742,00
	Combustible	1.329	1.248	1.907	2.382	1.716,50
	Materiales (plásticos solarización, acolchado y otros)	876	883	968	1.056	945,75
	Herramientas y utensilios	237	239	262	286	256,00
	TOTAL	21.989	22.069	27.777	30.297	25.533,00
Mano de obra asalariada		21.020,00	21.382,00	21.635,00	23.054,00	21.772,75
Servicios externos contratados		1.162,00	1.182,00	1.196,00	1.275,00	1.203,75
TOTAL COSTES DIRECTOS MEDIOS (€/ha)		44.171,00	44.633,00	50.608	54.626	48.509,50
Costes indirectos medios		2.020	2.021	2.022	2.023	PROMEDIO
AMORTIZACIONES	Amortizaciones	3.927,00	3.970,00	4281,00	4746,00	4.231,00
Reparaciones y mantemiento	Reparaciones y mantenimiento	751,00	810	805,00	850,00	804,00
TOTAL COSTES INDIRECTOS MEDIOS (€/m²)		4.678,00	4.780,00	5.086,00	5.596,00	5.035,00
Gastos generales y financieros		1.453,00	1.470,00	1662,00	1689,00	1.568,50
TOTAL COSTES GENERALES MEDIOS (€/ha)		1.453,00	1.470,00	1.662,00	1.689,00	1.568,50
TOTAL COSTES MEDIOS DE PRODUCCIÓN (€/ha)		50.302,00	50.883,00	57.356,00	61.911,00	55.113,00
RENDIMIENTO MEDIO (kg/ha)		86.300,00	86.300,00	86.300,00	86.300,00	86.300,00
PRECIO MEDIO (€/kg)		0,810	0,790	1,230	1,020	0,963
RENTA (€/ha)		19.601,00	17.294,00	48.793,00	26.115,00	27.950,75
IPC PROVINCIAL		19,10%	12,30%	5,70%	2,40%	9,88%
RENTA ACTUALIZADA A JUNIO 2024 (€/ha)		23.344,79	19.421,16	51.574,20	26.741,76	30.270,48 €

Tabla 5: Cuadro de costes de producción medios, rendimiento medio, precio medio y renta, para cultivo de PIMIENTO CALIFORNIA.

BERENJENA						
Costes directos medios		2.020	2.021	2.022	2.023	PROMEDIO
INSUMOS	Semilla	1.958	1.954	1.999	2.132	2.010,75
	Semillero	278	283	290	298	287,25
	Fertilizantes y abonos	3.361	3.426	5.940	7.120	4.961,75
	Fitosanitarios	2.707	2.749	3.109	3.480	3.011,25
	Insectos auxiliares	2.031	2.055	2.324	2.361	2.192,75
	Material auxilia de control biológico	499	503	551	602	538,75
	Agua	1.612	1.612	2.543	2.313	2.020,00
	Electricidad	761	761	1.541	1.231	1.073,50
	Combustible	1.101	1.034	1.580	1.973	1.422,00
	Materiales (plásticos solarización, acolchado y otros)	1.085	1.094	1.199	1.308	1.171,50
	Herramientas y utensilios	265	267	293	320	286,25
	TOTAL	15.658	15.738	21.369	23.138	18.975,75
Mano de obra asalariada		25.104,00	25.378,00	25.677,00	27.362,00	25.880,25
Servicios externos contratados		2.330,00	2.371,00	2399,00	2555,00	2.413,75
TOTAL COSTES DIRECTOS MEDIOS (€/ha)		43.092,00	43.487,00	49.445	53.055	47.269,75
Costes indirectos medios		2.020	2.021	2.022	2.023	PROMEDIO
AMORTIZACIONES	Amortizaciones	5.543,00	5.603,00	6042,00	6699,00	5.971,75
Reparaciones y mantemiento	Reparaciones y mantenimiento	1.060,00	1.144	1137,00	1199,00	1.135,00
TOTAL COSTES INDIRECTOS MEDIOS (€/m²)		6.603,00	6.747,00	7.179,00	7.898,00	7.106,75
Gastos generales y financieros		2.050,00	2.074,00	2345,000	2383,000	2.213,00
TOTAL COSTES GENERALES MEDIOS (€/ha)		2.050,00	2.074,00	2.345,00	2.383,00	2.213,00
TOTAL COSTES MEDIOS DE PRODUCCIÓN (€/ha)		51.745,00	52.308,00	58.969,00	63.336,00	56.589,50
RENDIMIENTO MEDIO (kg/ha)		150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00
PRECIO MEDIO (€/kg)		0,550	0,600	0,740	0,510	0,600
RENTA (€/ha)		30.755,00	37.692,00	52.031,00	13.164,00	33.410,50 €
IPC PROVINCIAL		19,10%	12,30%	5,70%	2,40%	9,88%
RENTA ACTUALIZADA A JUNIO 2024 (€/ha)		36.629,21	42.328,12	54.996,77	13.479,94	36.858,51 €

Tabla 6: Cuadro de costes de producción medios, rendimiento medio, precio medio y renta, para cultivo de BERENJENA LARGA

Número de la anotación: 48750, Fecha de entrada: 29/11/2024 10:14:00



El promedio de renta neta será:

$$\text{RENTA NETA DE CULTIVO} = (36.858,51 \text{ €/ha} + 30.270,48 \text{ €/ha}) / 2 = \mathbf{33.567,49 \text{ €/ha}}$$

Según los datos obtenidos del observatorio de precios en el periodo 2020-2024, obtenemos una RENTA NETA POTENCIAL DE EXPLOTACIÓN actualizada de **33.567,49 €/ha**.

RENTA NETA POTENCIAL DE EXPLOTACIÓN (anual): 33.567,49 €/ha

- Consideramos que no tenemos limitaciones de agua de riego para cubrir sin problemas las necesidades hídricas del cultivo en óptimas condiciones.
- Consideramos que la propiedad y tenencia de la tierra es inmovilizado y no se deprecia.
- No se ha dispuesto de documentación referente a posibles subvenciones, ayudas de Pago Único u otras, por tanto se considera que la finca no cuenta con estas ayudas como ingresos de explotación.
- Las instalaciones, enarenado, plástico, instalación de riego por goteo, balsa de riego y demás elementos necesarios para la explotación, han sido considerados y tenidos en cuenta como costes indirectos (AMORTIZACIONES), siendo mejoras necesarias para obtener la renta obtenida, según estudio de costes de producción publicado por Observatorio de Precios y Mercados de la Junta de Andalucía.

El valor de capitalización será:

$$\frac{R}{r} = 33.567,49 / 6,25\% = 537.031,88 \text{ €/ha} = \mathbf{53,70 \text{ €/m}^2}$$

Donde:

Vc= Valor de capitalización para el primer ciclo.

r= tipo de capitalización (tasa)

Vsunitario finca registral 73.875= 53,70 €/m²



9.8. VALORACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN DE LA FACULTAD DE PARTICIPAR EN ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN.

Además del valor agrícola potencial (Valor del suelo rural), con uso potencial como hortalizas regadío (invernadero) para cultivo de **pimiento california y berenjena larga**, que tiene la finca valorada, por la renta potencial que es posible obtener de ella, también hemos de tener en cuenta y considerar que sin expectativas urbanísticas, el PGOU al aprobar la adscripción de dichos terrenos al **sector Z-CAM-01** antes del levantamiento de Acta Previa a la Ocupación, el propietario de dichos terrenos tiene el **derecho o facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización, tal como viene reflejado en art.38 TRLS15.**

Clasificación de Suelo: Sistemas Generales.

Denominación Sistema General: Parque en Aguadulce-Campillo del Moro.

Uso: Espacios Libres.

Identificación: SG-P-2D.

Superficie: 24.512'00 m2.

Sector de Adscripción: Z-CAM-01.

Área de Reparto: ARZ-04.

Plano de Ordenación Pormenorizada: POP 01_07.

Z-CAM-01

Clasificación de Suelo: Urbanizable.

Categoría del suelo: Sectorizado (SUR-S).

Plano de Ordenación Pormenorizada: POP 01_03.

Según cédula urbanística de la parcela 7845701WF3774N0001MY, emitida en la certificación administrativa del Ayuntamiento de Roquetas de Mar a fecha 31/01/2024 (ver ANEXO del punto 22), los terrenos objeto de expropiación tienen la clasificación de **SISTEMA GENERAL**, adscrito al sector **Z-CAM-01**, área de reparto ARZ-04, uso global residencial, coeficiente de **edificabilidad 0,60m²/m²**. La siguiente clasificación urbanística y aprovechamiento urbanístico:



Parámetros Generales:

- Área de Reparto: ARZ-04.
- Sector: Z-CAM-01.
- Localización: Norte Llanos de Aguadulce.
- Uso Global: Residencial.
- Superficie del sector (m²): 59.682'00.
- Coeficiente de Edificabilidad (m²t/m²s): 0'60.
- Edificabilidad máxima (m²t): 35.809'00.
- Aprovechamiento Medio (UUA/m²): 0'353.
- Superficie con Aprovechamiento (m²): 92.093'00.
- Sistemas Generales Adscritos: SI [SG-P-2D // SG-ELV-3].
 - Superficie SG-P-2D (m²): 24.512'00.
 - Superficie SG-ELV-3 (m²): 7.900'00.
- Ordenación Pormenorizada:
 - 10'00% Terciario (3.581'00 m²t).
 - 63'00% Residencial VL (22.560'00 m²t).
 - 27'00% Residencial VPP (9.668'00 m²t).
- Reservas mínimas para dotaciones:
 - Parques y Jardines (m²): 6.446'00.
 - Otras dotaciones (m²): 7.878'00.
- Densidad Máxima (viv/Ha) / Número máximo de viviendas: 55/328.
- Programación: Primer cuatrienio.
- Gestión: Compensación.



Antes de entrar en profundidad con el cálculo de la indemnización referida, consideramos oportuno comentar que la valoración del aprovechamiento urbanístico constituye uno de los problemas más espinosos y de más ardua respuesta. El derecho de propiedad del suelo constituye un derecho limitado del que no necesariamente un *ius aedificandi*. La ley y los planes son los que definen la extensión de ese derecho y de las facultades edificatorias susceptibles de ejercicio en cada caso.

Hemos de indicar que realizaremos la valoración del derecho (**ES UN DERECHO, NO UNA EXPECTATIVA**) a participar en actuaciones de nueva urbanización dejando claro que **no se cuantifica el valor del aprovechamiento urbanístico, sino la indemnización por la acción impeditiva del ejercicio urbanizador**.

A efectos valorativos hay que estar forzosamente a lo dispuesto por el artículo 21 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015 (TRLR15): *“Todo el suelo se encuentra a los efectos de esta Ley en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado”*, por lo que no es posible contemplar situaciones de suelo urbanizable previstas en la legislación anterior ya derogada.

En este mismo sentido, el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo aprobado por el RD 1492/2011 pronuncia en el art. 7.4, que *“...en ningún caso podrán considerarse expectativas urbanísticas derivadas de la transformación urbanística que no hayan sido plenamente ejecutadas”*. Y así lo consideramos en este caso no consideramos expectativas, sino la valoración de esa pérdida de derecho que tiene la propiedad, al disponer y estar su propiedad en **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (ADSCRITO)**.

En consecuencia, y con independencia de las clases y categorías urbanísticas de suelo, según esta Ley, existen dos situaciones básicas del suelo: hay un suelo rural, esto es, aquel que no está funcionalmente integrado en la trama urbana, y otro urbanizado, entendiendo por tal el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización. Ambos se valoran conforme a situación o naturaleza.

La cuantificación económica de la facultad de participar, ya se establecía en art. 25.2 del TRLR 2/2008 de manera análoga a la determinación del % de aprovechamiento que le corresponde a la Administración sobre la base del principio de participación pública en las plusvalías. Es decir, se procedía de *“manera simétrica”*; cuando se actuaba por iniciativa privada, a la Administración le correspondía un concreto % de plusvalías y cuando actuaba la Administración, a los particulares les correspondía un % de plusvalía semejante⁷.

Sabemos que la STC 218/2015 declaró nulo el art.25.2.a del Texto refundido de la Ley del Suelo de 2008, idéntico al mencionado artículo 38.2.a del TRLR/15. Pero no es menos cierto que, como dictó la sentencia 946/17 de 9 de mayo del Tribunal Supremo.

⁷ MANUAL DE VALORACIONES URBANÍSTICAS, 2ª Ed. Vicente Caballer Mellado y Gerardo Roger Fernández Fernández.



... "la urbanización es un servicio público, cuya gestión puede reservarse la Administración o encomendar a privados, y que suele afectar a una pluralidad de fincas, por lo que excede tanto lógica como físicamente de los límites propios de la propiedad,... Pero una cosa es que el legislador, y esto no es ninguna novedad de la Ley de Suelo 8/2007, deje sentado que la ordenación territorial y urbanística son funciones públicas y que, por tanto, la iniciativa de los particulares para la actividad de ejecución de la urbanización esté supeditada a que la misma no se vaya a llevar a cabo por la propia Administración, y otra muy diferente que esa facultad no exista en las actuaciones en que, como en la presente, esté prevista la expropiación, pues es esta facultad precisamente la que se expropia -además de los terrenos en situación rural- y a cuya valoración se dedica el art. 25 que acabamos de transcribir. En ese sentido, no hay que olvidar que, junto a los preceptos en que se basa la resolución recurrida, el art. 3.2.b) del texto refundido establece que "La legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará: b) La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos en los términos previstos por esta Ley y las demás que sean de aplicación", y que el art. 8.1.c) del mismo cuerpo legal determina que "El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de las características y situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 17", lo que incluye la facultad de "(...) participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 14, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación." De todo lo que se infiere que, sin perjuicio de que la Administración pueda reservarse la gestión de la urbanización, la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 14 -y, por tanto, en las de nueva urbanización- es parte integrante del derecho de propiedad del suelo, tal como lo configura el art. 8.1.c) del texto refundido."

Pero **¿cómo se valora dicha "parte integrante" del derecho de propiedad que es la facultad de participar en las actuaciones de urbanización?** El TRLS de 2008 lo tasó con carácter general en el 10% de la diferencia entre el valor inicial o rural de los terrenos y el valor que los mismos adquirirían finalizada la actuación, como suelos urbanizados, por equiparación con el 10% de cesión obligatoria de suelo urbanizado que obtiene la comunidad con carácter general como participación en las plusvalías generadas por la actuación urbanizadora. La mencionada sentencia STS218/2015 de 22 de octubre del Tribunal constitucional consideró la nulidad de este artículo en la Ley de 2008, instando al Legislador a que fijara otro criterio, sin que hasta la fecha se haya hecho. Es más, el Texto refundido de la ley del suelo y Rehabilitación Urbana 7/2015 de 30 de octubre, como ya hemos señalado no corrige sino que incluye un texto idéntico al anulado en su artículo 38 (TRL515).

Por tanto, mientras la legislación no habilite otra posibilidad (hasta la fecha el legislador estatal no ha formulado nuevo procedimiento) de valoración de la facultad de urbanización, este perito considera adecuado⁸ seguir usando (provisionalmente) la contenida y vigente legal en art. 38 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana 7/2015.

El valor de referencia del **suelo en situación de urbanizado** será el resultante de desarrollar lo indicado en el art. 22 del RD 1492/2011.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se

⁸ Criterio también seguido y continuado otros expertos reputados en valoración, como son Vicente Caballer Mellado y Gerardo Roger Fernández Fernández, MANUAL DE VALORACIONES URBANÍSTICAS, 2ª Ed



obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VS= Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

E_i= Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.



V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Cómo ya se ha indicado anteriormente es importante resaltar que **no se está valorando el aprovechamiento resultante de la actuación de urbanización**, ya que ésta no es una cualidad del suelo misma sino un contenido que le otorga la ley y el plan a cambio del cumplimiento de determinadas obligaciones, las cuales no se han cumplido por el propietario de los terrenos en el momento en que se está expropiando, y por tanto, no tiene derecho al aprovechamiento que le confiere la edificabilidad generada por los terrenos a expropiar, **se valora únicamente la pérdida del derecho de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización**.

La administración debe valorar la pérdida de facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización del afectado (Art.38 TRLS15) ya que en caso contrario, no se estarían asegurando todas las garantías procedimentales y jurídicas, para el afectado por expropiación. En ese caso, la administración **estaría despojando al propietario de un derecho en beneficio propio, sin la debida indemnización que marca la ley**.

El Ayuntamiento de Roquetas de Mar, realiza la expropiación de los terrenos referidos en base al expediente 2022/5728-Obtención mediante expropiación forzosa urgente de los Sistemas Generales SG-P-2B, SG-P-2C y SG-P-2D del P.G.O.U. 2009 de Roquetas de Mar.

9.8.1. CÁLCULO DE VALOR DE LA INDEMNIZACIÓN DE LA FACULTAD DE PARTICIPAR EN ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN.

Tal como hemos indicado motivadamente, consideraremos que los terrenos están clasificados como **Sistema General SG-P-2D adscrito al sector Z-CAM-01**, con una **edificabilidad del 0,60 m²/m²** (ver anexo del punto 22).

Se expropian 1.077,00 m² según acta de ocupación, y según la información registral (finca registral 73.875) se expropiarían 1.713,00m²:

- **Sistema General SG-P-2D adscrito al sector Z-CAM-01.**
- Uso residencial, aprovechamiento de referencia 0,60 m²/m².
- No existe urbanización, ni los terrenos están integrados en la trama de infraestructuras y servicios del municipio.
- No se trata de suelo urbano, puesto que no se han hecho reparcelaciones u cesiones imprescindibles para que los suelos adquieran la condición de solar.



DATOS:

- En cuanto al precio medio de vivienda, usaremos datos de precios de vivienda obtenidos del portal inmobiliario Idealista, adoptando la media del periodo julio 2019 hasta junio 2024 (periodo representativo, que comienza con aprobación del PGOU y termina en fecha de inicio expediente justiprecio), siendo el (Vv)Precio medio de vivienda = **1.471,44 €/m²**. Ver tabla Tabla 7.
- Superficie media de vivienda= 120 m²
- Aprovechamiento de referencia= **0,60 m²/m²**
- Módulo de costes de construcción vivienda= **504,00€/m²**, considerando viviendas plurifamiliares entre medianeras⁹.

Mes	Precio de vivienda IDEALISTA	Mes	Precio de vivienda IDEALISTA	Mes	Precio de vivienda IDEALISTA
julio-21	1.279 €	agosto-22	1.482 €	septiembre-23	1.539 €
agosto-21	1.295 €	septiembre-22	1.503 €	octubre-23	1.537 €
septiembre-21	1.272 €	octubre-22	1.495 €	noviembre-23	1.565 €
octubre-21	1.290 €	noviembre-22	1.469 €	diciembre-23	1.597 €
noviembre-21	1.329 €	diciembre-22	1.470 €	enero-24	1.598 €
diciembre-21	1.333 €	enero-23	1.467 €	febrero-24	1.621 €
enero-22	1.349 €	febrero-23	1.498 €	marzo-24	1.588 €
febrero-22	1.343 €	marzo-23	1.509 €	abril-24	1.615 €
marzo-22	1.360 €	abril-23	1.518 €	mayo-24	1.623 €
abril-22	1.379 €	mayo-23	1.507 €	junio-24	1.648 €
mayo-22	1.391 €	junio-23	1.536 €	PROMEDIO	1.471,44 €
junio-22	1.416 €	julio-23	1.561 €		
julio-22	1.448 €	agosto-23	1.542 €		

Tabla 7: Precios medios de venta en roquetas de Mar, en periodo julio 2021-junio 2024.

Número de la anotación: 48750, Fecha de entrada: 29/11/2024 10:14:00

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - Documento por Defecto
Código para validación: MNYTH-3RME3-J546P
Verificación: https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytoros | Página: 32/72.



⁹ <https://roquetasdemar.es/wp-content/uploads/2021/04/5.pdf>
Página: 32 / 72

MÓDULOS A APLICAR POR METROS CUADRADOS DE SUPERFICIE CONSTRUIDA Y TIPOLOGÍA
I.- EDIFICIOS USO VIVIENDAS.

	* Menor de 70 m ² = 637,56 €/m ²
	* Entre 70 m ² y 130 m ² = 579,60€/m ² .
Viviendas Unifamiliares	* Entre 130 m ² y 200 m ² =637,56 €/m ²
Aisladas	* Mayor de 200 m ² =695,52 €/m ²
	* Menor de 70 m ² = 582,12 €/m ²
Viviendas Unifamiliares	* Entre 70 m ² y 130 m ² = 529,20€/m ² .
Entre medianeras	* Entre 130 m ² y 200 m ² =582,12 €/m ²
En hilera	* Mayor de 200 m ² =635,04 €/m ²
	* Menor de 70 m ² = 554,40 €/m ²
	* Entre 70 m ² y 130 m ² = 504,00€/m ² .
Viviendas Plurifamiliares	* Entre 130 m ² y 200 m ² =554,40/m ²
Entre medianeras	* Mayor de 200 m ² =604,80 €/m ²
	* Menor de 70 m ² = 582,12 €/m ²
	* Entre 70 m ² y 130 m ² = 529,20€/m ² .
Plurifamiliares aislados	* Entre 130 m ² y 200 m ² =582,12€/m ²
	* Mayor de 200 m ² =635,04 €/m ²

Fuente: <https://roquetasdemar.es/wp-content/uploads/2021/04/5.pdf>

- k=1,3
- Costes generales (7%) y beneficio industrial del constructor (13%): 20% C.C
- Coste de tributos que gravan construcción, honorarios profesionales de proyectos y dirección y otros gastos necesarios para construcción del inmueble =18% C.C.
- Cesión obligatoria (10%), según LOUA.
- **Vsrural=53,70 €/m², valor del suelo en origen, según renta potencial.**



Elige el informe de precios que quiere consultar

☒ Venta ☐ Alquiler

Andalucía

Almería

Roquetas de Mar

Aguadulce

Consultar informe

1.718 €/m²

Precio del m² en Aguadulce
en octubre 2024

+ 0,2 %

Evolución frente a
septiembre 2024

+ 2,5 %

Evolución frente a julio 2024

+ 11,8 %

Evolución frente a octubre
2023

Ver todo 5 años 2 años 1 año

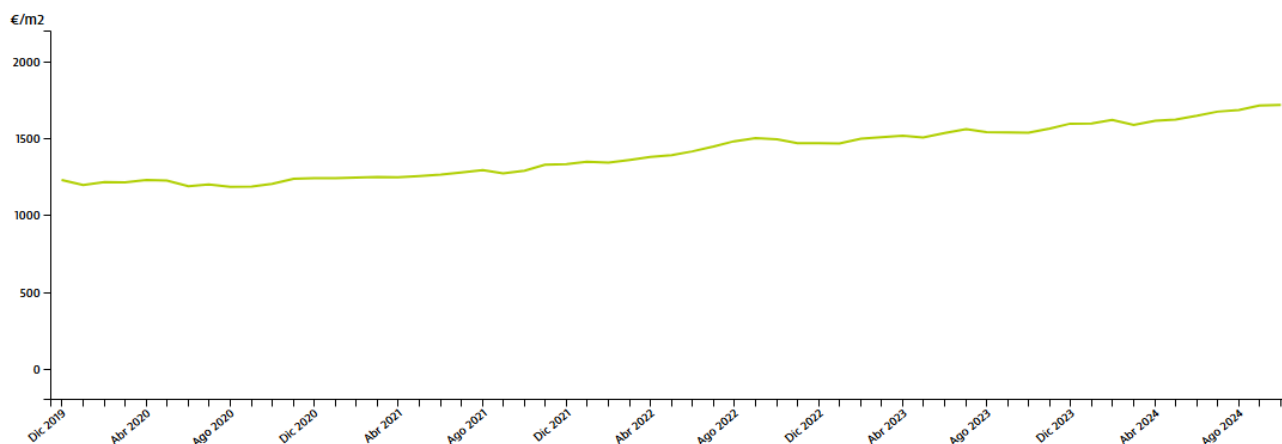


Figura 4: Precios medios de venta en Roquetas de Mar, en periodo 2019-2024

<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/andalucia/almeria-provincia/roquetas-de-mar/aguadulce/>

RESULTADOS:

- (Vc)Coste de construcción incluidos gastos generales y demás costes=504,00x(1+0,2+0,18)= 695,52 €/m²
- Valor de repercusión sobre suelo urbanizado (Vrs= (Vv/k-Vc)=1.471,44/1,3-695,52=436,36 €/m², (según art.22.2 RVLS)
- (Vrsu)Valor de suelo urbanizado libre de cargas: Vr*edificabilidad - cesión obligatoria (10%)= 436,36*0,60*(1-0,1)=235,63 €/m², es decir, este sería el valor residual del suelo considerando como totalmente urbanizado.
- Según art.38.2 TRLS15,

Indemnización de la pérdida de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización **lpf=10%*(Vrsu-Vsrural)=0,1*(235,63-53,70)=18,19 €/m²**



Indemnización de la pérdida del derecho a participar en actuaciones de nueva urbanización (lfp):

El valor de la pérdida del derecho de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización (**Vl_{pfuelo zona expropiada}**), según el art.38 del TRLS15, para la zona afectada por la expropiación, es de:

Vl_{pfuelo zona expropiada} = 18,19 €/m²

10. INFRAESTRUCTURAS Y VUELO AFECTADO

En el presente caso, y tal como se ha podido comprobar mediante visita in-situ y también consta en Acta de Ocupación, no existen infraestructuras afectadas*.

Si se observa en la visita un cartel publicitario de grandes dimensiones, del cual la propiedad del terreno desconoce la titularidad del mismo y con qué permisos-autorizaciones ha sido colocado, reservándose la propiedad el derecho a reclamar indemnización por el mismo y el uso realizado por dicho cartel en terrenos de su propiedad.

11. PREMIO DE AFECCIÓN

Procede aplicar el **5% de premio de afección**, atendiendo al art.47 LEF "En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la norma establecida en los artículos anteriores, un 5 por 100 como premio de afección".

Como principio general, "el premio de afección lo concede la Ley por la privación de los bienes que, estando en poder de los expropiados, dejan de pertenecer a su patrimonio y posesión en contra de su voluntad, pero no a las demás indemnizaciones que no llevan consigo esa disminución o privación de bienes concretos y determinados", de modo que "el premio de afección sólo se abonará al expropiado sobre el valor o justiprecio de los bienes o derechos de cuya propiedad o posesión resulte privado, pero no sobre las demás indemnizaciones que tenga derecho como consecuencia de daños o perjuicios causados a los bienes o derechos que continúan en su patrimonio" (STS 7/11/1986, Ar. 6131; 8//05/1987, Ar. 3317; 10/05/1993, Ar. 3713 y 26/03/1994, Ar.1892).

Es decir, el premio de afección, no cabe en casos en que no se expropia el pleno dominio, STS 20/06/1994 "El premio de afección que girará únicamente sobre...importe del arbolado expropiado y no sobre las indemnizaciones que se otorgan, pues por su naturaleza no resultan acreedoras de dicho premio, reservado las privaciones del dominio y no a las limitaciones del mismo", y STS 05/03/1980 "... las indemnizaciones por ocupaciones temporales no han de incrementarse con el 5% del premio de afección".

También la STS de 25 de marzo de 1995, indica que: "No procede conceder cantidad alguna, en concepto de premio de afección, sobre las indemnizaciones a satisfacer por ocupación temporal de los bienes, al no producirse desposesión ni privación definitiva de las mismas, que es lo que se trata de reparar con el indicado premio de afección, (...)".

No procede aplicar el premio de afección sobre la indemnización por rápida ocupación, STS 22/12/1978 "...el premio de afección no se girará sobre la indemnización por rápida ocupación".

En resumen los propietarios carecerán de premio de afección cuando por la naturaleza de la expropiación conservan el uso y disfrute de los bienes y derechos expropiados. Asimismo, de acuerdo con la jurisprudencia sentada al respecto el premio de afección sólo se genera sobre las privaciones del dominio y no a las limitaciones del mismo, por tanto, en el presente caso **NO PROCEDE** aplicar el premio de afección en las indemnizaciones, pero SI



PROCEDE aplicar premio de afección sobre la expropiación de suelo, pero no a la pérdida del derecho a participar en actuaciones de nueva urbanización, porque esta última es una indemnización.

12. INTERESES DE DEMORA

Las valoraciones han de entenderse siempre referidas al momento de iniciación del expediente de justiprecio, que al tratarse en este caso de un procedimiento de urgencia será la fecha en que se haya producido la ocupación, como establece el art. 52.8 de la LEF¹⁰, en este caso la fecha considerada es **18/06/2024 (junio 2024)**.

Normalmente diferenciaremos entre intereses por demora en la fijación del justiprecio, e intereses por demora en el pago. En cualquier caso, no son acumulables y el derecho de percibir los segundos nace cuando concluye el periodo de generación de los primeros¹¹.

Recordemos que las expropiaciones URGENTES, se caracterizan, precisamente por la rápida ocupación y urgencia de OCUPACIÓN, antes incluso de la fijación del Justiprecio o tramitación de pieza separada de justiprecio (art.52 LEF). Lo normal sería considerar para el cómputo de la demora en la fijación del justiprecio, considerar como "dies a quo" la fecha de la ocupación, pero se da la situación anómala y el caso en este expediente, que la urgente ocupación fue declarada **23/03/2023¹²**, incluida la publicación de bienes y derechos afectados, conociéndose con mucho tiempo de antelación, antes del levantamiento del APO y AO. se conocía, antes de la convocatoria de Acta Previa de Ocupación, no siendo hasta la fecha **18/06/2024, cuando se produce el Acta de Ocupación**, cuando en realidad al ser un procedimiento de urgencia se **debería haber concluido en 6 meses desde la Declaración de Urgencia (Art.56 LEF y 71.1 REF)**, para la ocupación de los bienes o derechos objeto de expropiación.

Por ello, en este expediente se deben calcular los intereses de demora en la fijación del justiprecio desde el 23/09/2023.

Puesto que aquí, al pasar de 6 meses, regiría la norma de cómputo inicial del procedimiento ordinario para devengo de intereses, es decir, a partir del día siguiente al transcurso de dichos seis meses (STS 22/03/1993 (AR. 1810); la STS 30/01/2015-RC990/2013) dice:

<<"En las expropiaciones tramitadas por el procedimiento de urgencia, el "dies a quo" es el día siguiente a la ocupación efectiva de los bienes y derechos expropiados (art.52, regla 8ª, de la

¹⁰ STS 6210/2011 (recurso 5612); STS 61/2011 (recurso 4767/2006)

¹¹ La jurisprudencia ha diferenciado el fundamento o naturaleza de los intereses por demora en la fijación del justiprecio de los originados por demora en el pago. La sentencia del Tribunal Supremo de 22/03/2001 señala que los primeros tienen naturaleza indemnizatoria derivados del retraso en la tramitación del expediente por la Administración

expropiante, mientras que los segundos cumplen una función de resarcimiento a favor del interesado, por la indisponibilidad de la Administración de la masa monetaria que retiene en su poder, es decir los intereses de demora en el pago, representan el concepto de interés en sentido estricto, remuneratorio por el uso temporal del dinero, y la indisponibilidad por parte de quien tiene derecho a percibirlo.

¹² Así consta en Anuncio de Convocatoria Actas Previas de Ocupación (BOE 30/04/2016 nº 104, pág.22243 y siguientes) <https://www.boe.es/boe/dias/2016/04/30/pdfs/BOE-B-2016-17819.pdf>



Ley de Expropiación Forzosa), pues dicha ocupación implica una privación efectiva en el disfrute de los bienes expropiados que se adelanta en el tiempo a la fijación del justiprecio. Se excepcionan aquellos casos en los que la ocupación se haya producido transcurridos más de los seis meses, a que se refieren los arts. 56 de la LEF y 71.7 del REF, desde la firmeza del acuerdo de urgente ocupación de los bienes o derechos objeto de expropiación, pues conforme señala el Tribunal Supremo, entre otras en su STS de 22 de marzo de 1993, "... tratándose de una expropiación declarada urgente, no obstante lo dispuesto por el art. 52.8 de la Ley de Expropiación Forzosa hasta que tal ocupación tenga lugar, enlazando a partir del día siguiente a ella con los del art.52.8 de la misma Ley hasta el completo pago o consignación del justo precio...".

En definitiva, el computo de los intereses de demora en la fijación de justiprecio comienzan a computarse transcurridos seis meses desde que se inicia el procedimiento expropiatorio sin que este se hubiese fijado en vía administrativa, salvo que antes de transcurrir dicho plazo se haya producido la ocupación de los bienes (procedimiento de urgencia) en cuyo caso los intereses comienzan a computarse desde el día siguiente a la ocupación".>>

Siendo la fecha final de cálculo de intereses de fijación de justiprecio, la fecha "dies ad quem" en que es fijado finalmente en vía administrativa el justiprecio, que de momento está sin determinar, si es que finalmente se fija el justiprecio por la Comisión Provincial de Valoraciones (CPV/AL).

Si el justiprecio se fija por mutuo acuerdo, los intereses de demora hasta ese momento en la fijación del justiprecio se consideran incluidos.

Por tanto, este informe pericial, no realizará la valoración de dichos intereses.

Hemos de recordar que el devengo de los intereses anteriormente expuestos es **imperativo, por ministerio de la ley.**

13.RESULTADOS DE LA VALORACIÓN.

Habiendo examinando la documentación aportada, aplicando los criterios recogidos 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 (TRLR15), un verdadero justiprecio equiparable al valor real de los bienes y derechos expropiados en la **finca 73.875**, teniendo en cuenta la realidad del bien en el momento de su ocupación real, del APO y AO, y potencialidad agrícola (RENTA POTENCIAL), los precios medios de mercado de productos agrícolas en periodo 2020-2023 (representativos), y precios medios de vivienda en periodo 2020-2023, para la fecha a la que se refiere valoración, todas las características agronómicas y localización del inmueble.

De la hipótesis planteada, y cumpliendo art.36.1.a del TRLR15, y art.7.1, adoptamos como Vsuelo rural:

Vsuelo rural= 53,70 €/m²

Desde la sana crítica y mi experiencia profesional como tasador el presente informe pericial es una valoración del bien ajustada a su valor real, y que en consecuencia se determina una indemnización acorde con la idea del proporcional equilibrio, respetando la garantía del art. 33.3 C.E.. Creo que el justiprecio (ver Tabla 8 y Tabla 9) obtenido es suficiente y equivalente a los daños y perjuicios causados, tratando en todo momento de no dar lugar a un empobrecimiento de las partes que intervienen en tales procesos (STS 15/07/1998, STS 18/01/1991, 13/11/1992), siendo una garantía constitucional de la correspondiente expropiación, que concede el derecho a percibir la contraprestación económica que



corresponda al valor real de los bienes y derechos expropiados, cualquiera que sea este, pues lo que garantiza la Constitución es el razonable equilibrio entre el daño expropiable y su reparación (STC 19/12/1986).

En cualquier caso, la compensación económica que se debe proporcionar a quienes se ven privados de un bien o derecho, con motivo de una expropiación, no debe en ningún supuesto representar un enriquecimiento injusto ni una mengua injustificada (STS 8-11-77).

- Se adjunta en siguiente cuadro, el valor de justiprecio de la finca expropiada, en aplicación del valor de mercado:

VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS FINCA 73.875					
	Método de valoración	Tipo de expropiación	Superficie (m²)	Valor unitario (€/m²)	Valor total (€)
FINCA 73.875	Valor catastral	Expropiación	1.713,00	158,680	271.818,84 €
	Orden Ministerial HFP/1104/2021, de 7 de octubre, fija el factor de minoración en 0,9				
	TOTAL JUSTIPRECIO-VALOR DE MERCADO				271.818,84 €

Tabla 8: Resumen de valoración aplicando valor de mercado procedente del valor catastral 2024.

TOTAL JUSTIPRECIO APLICANDO VALOR DE MERCADO: 271.818,84 €

DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL, OCHOCIENTOS DIECIOCHO EUROS, CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (271.818,84 €).

- A modo de resumen se adjunta cuadro de valoración del justiprecio de la finca expropiada, obtenido aplicando TRLS15 y RVLS.

VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS FINCA 73.875					
	Método de valoración	Tipo de expropiación	Superficie (m²)	Valor unitario (€/m²)	Valor total (€)
FINCA 73.875	Capitalización de rentas- RENTA POTENCIAL	Expropiación	1.713,00	53,700	91.988,10 €
		Premio de afección	5%	91.988,10 €	4.599,41 €
		INDEMNIZACIONES			
	Indemnización de la pérdida de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización (art.38 TRLS15)		1.713,00	18,19 €	31.159,47 €
	TOTAL JUSTIPRECIO PERICIAL				127.746,98 €

Tabla 9: Resumen de valoración peritación justiprecio aplicando TRLS y RVLS.

TOTAL JUSTIPRECIO APLICANDO TRLS15 Y RVLS: 127.746,98 €

CIENTO VEINTISIETE MIL, SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS, CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS (127.746,98 €).



Observaciones:

- a. Del total deberá descontarse a efectos de pago las cantidades de depósito previo e indemnización por rápida ocupación (DP+IRO) y/o percibidas por afectado hasta la fecha actual.
- b. Se deben calcular los intereses de demora, por imperativo legal.
- c. En caso de que la administración expropiante, reserve al titular del inmueble expropiado, el derecho o la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización en ese sector u otro que acuerden las partes, no procedera indemnización por tal concepto.

14.CONCLUSIONES

- A. La cuantía de justiprecio reclamada por la propiedad a consecuencia de la expropiación es de **271.818,84 €**, valor obtenido del valor de mercado, que coincide con el valor catastral (**153.809,73 €**) de la parcela expropiada, corregido con el factor de minoración que aplica el catastro (FM=0,9), en base a la Orden HFP/1104/2021, de 7 de octubre, por la que se aprueba el factor de minoración aplicable para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles, resultando un valor unitario de **158,68 €/m²**.
- B. Subsidiariamente al justiprecio reclamado en el punto A), en su defecto y en caso de que por parte de la administración expropiante no se acepte dicho valor de mercado obtenido a partir del catastral como valor de justiprecio, se deberá adoptar el obtenido mediante la capitalización de rentas con la renta potencial (**53,70 €/m²**), en situación básica de rural y sumando la indemnización (**18,19 €/m²**) de la pérdida de facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización (art.38 TRLS15), es decir, un justiprecio de **127.746,98 €**.
- C. La renta potencial del suelo expropiado es la obtenida del cultivo de hortalizas bajo invernadero, con cultivos de berenjena y pimiento, alternativa típica en la zona.
- D. La tasa de actualización de rentas adoptada a utilizar en el método de capitalización de rentas potenciales de **6,25%**.
- E. El factor de localización, no se ha considerado necesaria su aplicación, a vistas de la renta potencial obtenida, gracias a la posición privilegiada de los terrenos, desde el punto de vista de localización y comunicaciones, así como agronómicamente hablando. No se debe olvidar la muy buena ubicación de los terrenos y que hemos omitido aplicar dicho factor-por aplicación del principio de prudencia valorativa- y que el suelo inmediatamente próximo es principalmente URBANO.
- F. El premio de afección (5%), no procede aplicarlo en las indemnizaciones.
- G. Se debe considerar la compensación económica a la propiedad, por la pérdida de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización, por estar los terrenos clasificados como **Sistema General Adscrito al sector Z-CAM-01**, es un derecho, según fija el art.38 TRLS15, en caso contrario, y sino se procede a la indemnización de ella a la propiedad, la administración expropiante deberá **reservar a nombre del expropiado ese derecho**, para que en el futuro éste pueda materializar esa participación en urbanización futura.
- H. El devengo de los intereses es imperativo, por ministerio de la ley.
- I. El justiprecio obtenido en este informe pericial sobre los bienes y derechos afectados se considera justo y equivalente a los daños y perjuicios causados en la expropiación referida, de acuerdo con la idea del proporcional equilibrio, respetando la garantía del art. 33.3 C.E..

Firmado tasador: Jaime Antonio Sánchez López



SANCHEZ LOPEZ
JAIME ANTONIO
- 23272682V

Firmado digitalmente por
SANCHEZ LOPEZ JAIME
ANTONIO - 23272682V
Fecha: 2024.11.28
17:36:41 +01'00'

En Murcia, a 28 de noviembre de 2024

Ingeniero Agrónomo – C.O.I.A.A. nº 2.791-Ingeniero Técnico de Obras Públicas- C.I.T.O.P, nº 23.074



ANEXOS

15.ANEXO I- REPORTAJE FOTOGRÁFICO DEL ENTORNO DONDE SE UBICA LA FINCA EXPROPIADA



Número de la anotación: 48750, Fecha de entrada: 29/11/2024 10:14:00

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - Documento por Defecto
Código para validación: MNYTH-3RMEF3-J546P
Verificación: https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto de Roquetas de Mar



16.ANEXO II- REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LA FINCA EXPROPIADA



Número de la anotación: 48750, Fecha de entrada: 29/11/2024 10:14:00





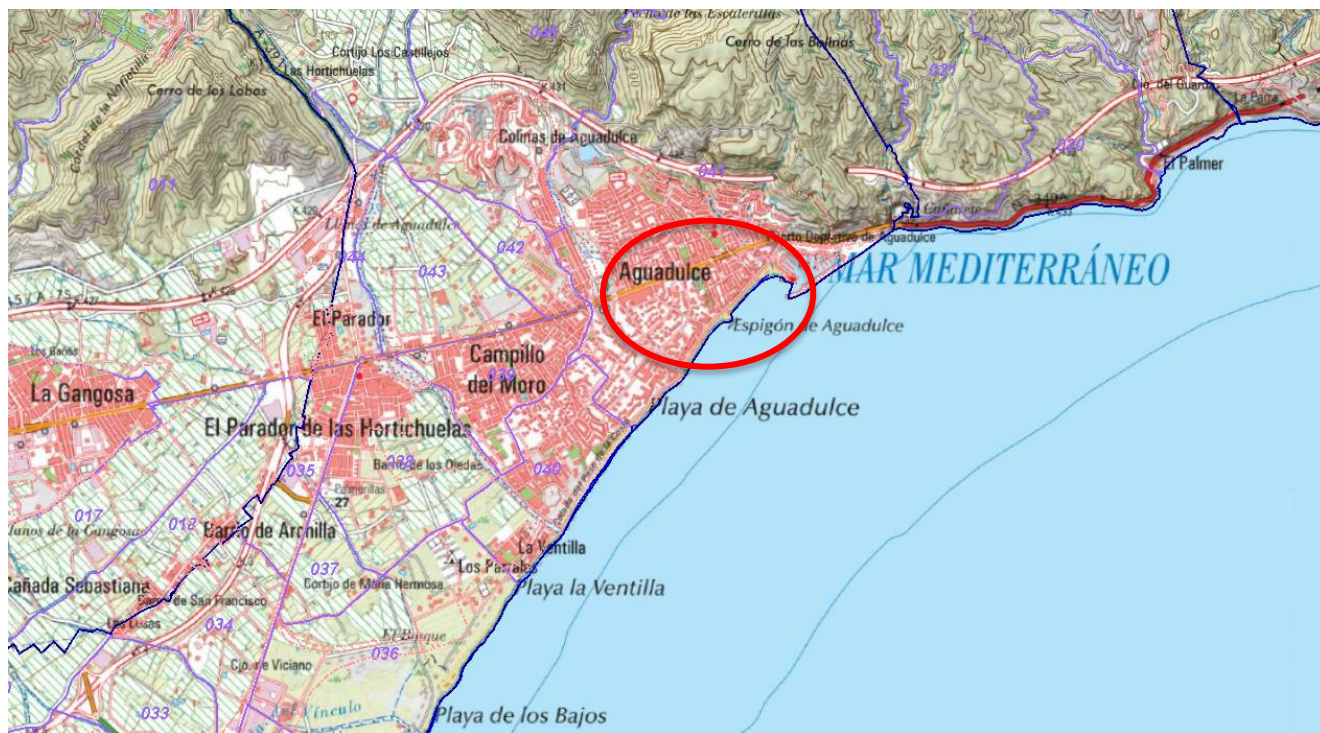


Número de la anotación: 48750, Fecha de entrada: 29/11/2024 10:14:00





17.ANEXO III- PLANOS DE SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN

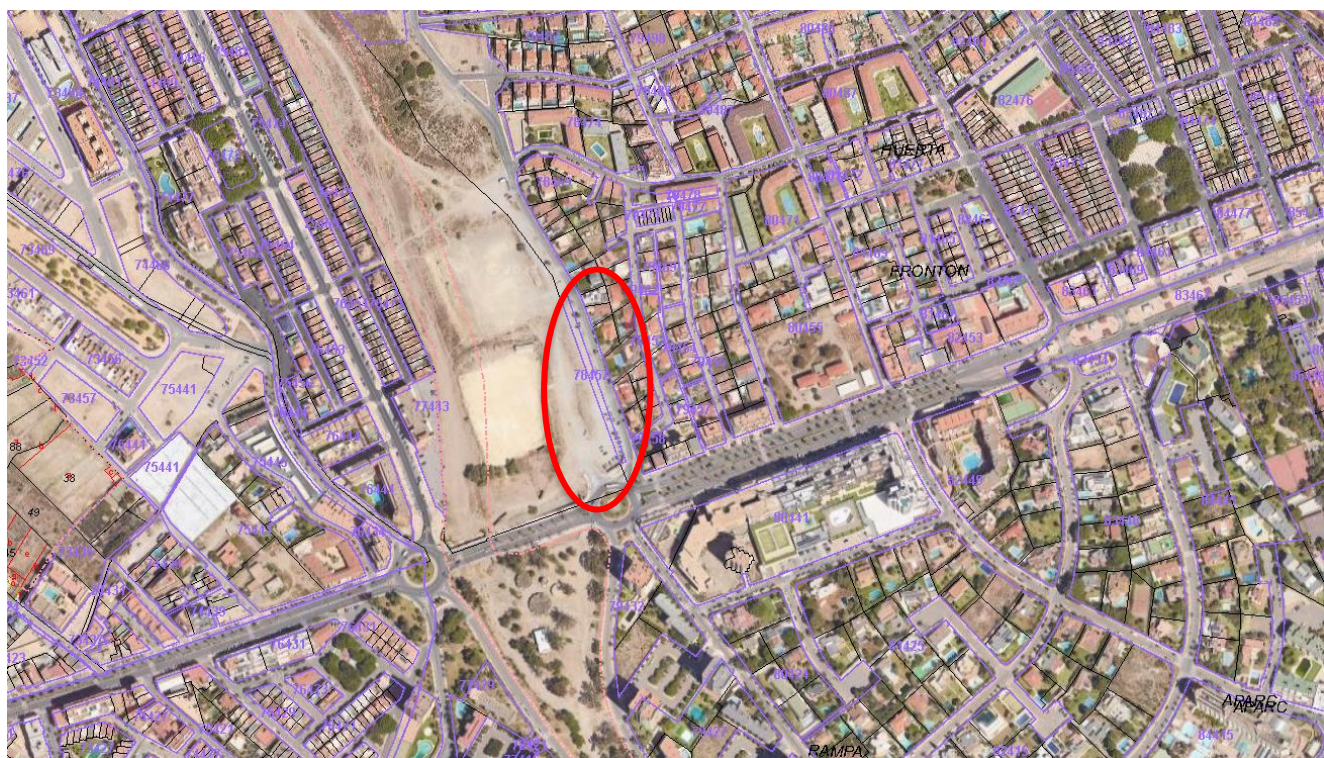


Número de la anotación: 48750, Fecha de entrada: 29/11/2024 10:14:00





Número de la anotación: 48750, Fecha de entrada: 29/11/2024 10:14:00



Ayuntamiento de Roquetas de Mar - Documento por Defecto
Código para validación: MNYTH-3RME3-J546P
Verificación: https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytores | Página: 47/72.



18.ANEXO IV-ACTA PREVIA DE OCUPACIÓN (21/11/2023)



AYUNTAMIENTO DE
ROQUETAS DE MAR

Expediente de EXPROPIACIÓN FORZOSA (urgente – art. 52 LEF)
Expte. 2022/5728

Obtención mediante expropiación forzosa urgente sistemas generales
SG-P-2B, SG-P-2C y SG-P-2D P.G.O.U. 2009 de Roquetas de Mar. Art.
115.1 LISTA (GRAN PARQUE DE AGUADULCE – RAMBLA DE SAN
ANTONIO)

ACTA PREVIA A LA OCUPACIÓN	CLAVE	2022/5728		
	FINCA(S)	73.875		

Municipio:	ROQUETAS DE MAR				
Titular (es):	INDUSTRIA ALMERIENSE DE LA CONSTRUCCIÓN S.L.				
NIF/CIF:	B-04004412				
Domicilio:	CL MANUEL URIBE, 13-15	Teléfono:	629546269		
Población:	MADRID	C. Postal:	28033		

REUNIDOS los abajo firmantes, proceden al levantamiento del ACTA PREVIA A LA OCUPACIÓN con arreglo a las formalidades del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, y artículos concordantes de su Reglamento de 26 de abril de 1957.

Lugar:	AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR	Fecha:	28/11/2023		
Representante del Ayuntamiento:	JOSÉ LUIS LLAMAS UROZ				
Perito:	JESÚS RIVERA SÁNCHEZ				
Compareciente (s):	Los administradores mancomunados de la mercantil interesada, doña MARÍA BELÉN SILVA MARTOS, con D.N.I. 34856510-X, y don JUAN ENRIQUE SILVA MARTOS, con D.N.I. 45588562-D.				

Datos de la FINCA afectada por la Expropiación

Compareciente(s) y titulación presentada	Los arriba referenciados.
Título/s que acredita/n la propiedad	La representación ejercida se acredita mediante escritura pública que se aporta en este acto.

DATOS REGISTRALES						
Registro	Tomo	Libro	Folio	FINCA(S)	Inscripción	Fecha
ROQUETAS 3				73.875 (superficie: 1.713 m2)		



DATOS CATASTRALES 2023			
Titular(es) catastral(es): INDUSTRIA ALMERIENSE DE LA CONSTRUCCIÓN S.L.		Superficie catastral: 1.077 m2	
POLÍGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL	USO CAT.
		7845701WF3774N0001MY	Suelo sin edif.

NOTIFICACIONES Y CITACIONES			
B.O.E. N.º 274	16/11/2023	DIARIOS: Diario de Almería 10/11/2023; Ideal 10/11/2023; D-Cerca 14/11/2023	Notificación a los interesados: Sí
B.O.P. N.º 215	09/11/2023	EDICTO expuesto en el Tablón de Anuncios del Ayto. de Roquetas de Mar (desde 06/11/2023)	

Finca(s)	73.875	
Datos Urbanísticos	Sistemas Generales – SG-P-2B, SG-P-2C y SG-P-2D P.G.O.U. 2009 de Roquetas de Mar	
DESCRIPCIÓN DE LA(S) PARCELA(S) A EXPROPIAR, LINDEROS Y OTROS DATOS:		
Paraje	RAMBLA DE SAN ANTONIO (Aguadulce – Roquetas de Mar)	
LINDEROS	Los manifestados en el Expte. de referencia por la interesada, de acuerdo con la documentación presentada por ésta en el seno del mismo.	
Sistema de Explotación	Arrendatarios	
Industrias que se ejercen	Hipoteca	
Edificaciones	Otros gravámenes	
Arrendatario	Sup. arrendada	
Domicilio	Rental anual	
Teléfono	Tipo arrendamiento	
Otros datos	Año antigüedad	
SUPERFICIE AFECTADA POR LA EXPROPIACIÓN (m²)		
Ocupación definitiva (m²)	Servidumbre (m²)	Ocupación temporal (m²)
No se ha podido determinar con claridad por los SS.TT. la superficie expropiable a la interesada a causa de la existencia de titularidades controvertidas y contradictorias sobre el suelo objeto de expropiación.		

TIPO DE AFECCIÓN	Expropiación definitiva	División Finca	NO
------------------	-------------------------	----------------	----

MANIFIESTACIONES

El representante de la Administración manifiesta que, como consta en el Expte., la titularidad del suelo objeto de expropiación forzosa es controvertida, por lo que se remitirán las diligencias relativas al Expte. de referencia al Ministerio Fiscal, de conformidad con lo previsto en el artículo 5.1 de la LEF.

Los comparecientes se ratifican en la titularidad de la finca según resulta de su descripción registral, destacando que la misma se encuentra catastrada desde hace muchos años, sin perjuicio de que la superficie correcta es la que resulta del Registro.

Y para que conste, en prueba de conformidad con el presente documento, después de leído por los comparecientes, lo suscriben por cuadruplicado ejemplar, en el lugar y fecha que figuran en el encabezamiento:

Representante del Ayuntamiento  FDO. JOSÉ LUIS LLAMAS UROZ Concejal Delegado Urbanismo El Perito de la Administración:  FDO. JESUS RIVERA SÁNCHEZ	Los Comparecientes:  FDO. MARÍA BELÉN SILVA MARTOS y JUAN ENRIQUE SILVA MARTOS
---	--

Número de la anotación: 48750, Fecha de entrada: 29/11/2024 10:14:00

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - Documento por Defecto
Código para validación: MNYTH-3RME3-J546P
Verificación: https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto. | Página: 50/72.



19.ANEXO V-ACTA DE OCUPACIÓN (18/06/2024)



Expediente de EXPROPIACIÓN FORZOSA (urgente -art. 52 LEF)
Expte. 2022/5728
Obtención mediante expropiación forzosa urgente sistemas generales
SG-P-2B, SG-P-2C y SG-P-2D P.G.O.U. de Roquetas de Mar. Art.
115.1 LISTA (GRAN PARQUE DE AGUADULCE – RAMBLA DE SAN
ANTONIO)

ACTA DE OCUPACIÓN	CLAVE	2022/5728
	FINCA	73.875

Municipio:	ROQUETAS DE MAR		
Titular (es):	INDUSTRIA ALMERIENSE DE LA CONSTRUCCIÓN S.L. (INALCO)		
NIF:	B-04004412		
Domicilio:	CL MANUEL URIBE, 13-15	Teléfono:	629546269
Población:	MADRID	C. Postal:	28033

REUNIDOS los abajo firmantes, proceden al levantamiento del ACTA DE OCUPACIÓN de la finca indicada más arriba con arreglo a las formalidades del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, y artículos concordantes de su Reglamento de 26 de abril de 1957, con las especialidades que, en todo caso, se describen más abajo:

Lugar:	AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR	Fecha:	18/06/2024
Representante del Ayuntamiento:	JOSÉ LUIS LLAMAS UROZ		
Perito:	JESÚS RIVERA SÁNCHEZ		
Compareciente (s):	GLORIA MARTOS RUBIO, con D.N.I. 27205304-F, y JUAN ENRIQUE SILVA MARTOS, con D.N.I. 45588562-D, consejeros delegados mancomunados de la mercantil interesada.		

Datos de la FINCA afectada por la Expropiación

Compareciente(s) y titulación presentada	Los arriba referenciados
Título/s que se aportan	Según manifiestan los comparecientes, los títulos que acreditan la propiedad han sido aportados previamente al Expte. de referencia.

DATOS REGISTRALES						
Registro	Tomo	Libro	Folio	FINCA	Inscripción	Fecha
ROQUETAS 3				73.875 (superficie: 1.713 m²)		



DATOS CATASTRALES 2024:			
Titular(es) catastral(es): INDUSTRIA ALMERIENSE DE LA CONSTRUCCIÓN S.L.		Superficie total: 1.077 m²	
POLÍGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL	USO CAT.
		7845701WF3774N0001MY	Suelo sin edif.

NOTIFICACIONES Y CITACIONES			
B.O.E. N.º 138	07/06/2024	DIARIOS: D-Cerca 15/05/2024; Ideal 20/05/2024; La Voz de Almería 20/05/2024	Notificación a los interesados: Sí
B.O.P. N.º 98	22/05/2024	EDICTO expuesto en el Tablón de Anuncios del Ayto. de Roquetas de Mar (desde 16/05/2024)	

Finca(s)	Finca registral 73.875 – Parc. catastral: 7845701WF3774N0001MY		
Datos Urbanísticos	Sistemas Generales – SG-P-2B, SG-P-2C y SG-P-2D P.G.O.U. de Roquetas de Mar		
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA A EXPROPIAR, LINDEROS Y OTROS DATOS			
Paraje	RAMBLA DE SAN ANTONIO (Aguadulce – Roquetas de Mar)		
LINDEROS	Los manifestados en el Expte. de referencia por los interesados, de acuerdo con la documentación presentada por ésta en el seno del mismo.		
Sistema de Explotación		Arrendatarios	
Industrias que se ejercen		Hipoteca	
Edificaciones		Otros gravámenes	
Arrendatario		Sup. arrendada	
Domicilio		Renta anual	
Teléfono		Tipo arrendamiento	
Otros datos		Año antigüedad	
SUPERFICIE AFECTADA POR LA EXPROPIACIÓN (m²)			
Ocupación definitiva (m²)		Servidumbre (m²)	Ocupación temporal (m²)
No se ha podido determinar por los SS.TT. municipales la superficie expropiable al interesado/a, a causa de la existencia de titularidades controvertidas y contradictorias sobre el suelo objeto de expropiación.			

TIPO DE AFECCIÓN	Expropiación definitiva	División Finca	NO
------------------	-------------------------	----------------	----

MANIFIESTACIONES

RESUMEN, DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA, BIENES E INSTALACIONES:

Parcela catastral: 7845701WF3774N0001MY

Finca Registral: 73.875

Ocupación definitiva: no se ha podido determinar con claridad por los SS.TT. la superficie expropiable al interesado/a, a causa de la existencia de titularidades controvertidas y contradictorias sobre el suelo objeto de expropiación.

Bienes e instalaciones: no existen edificaciones, instalaciones o cualquier otro tipo de bien mueble o inmueble, incluidos cultivos, invernaderos u otros elementos de carácter agrícola, sobre el suelo objeto del presente Expte. de expropiación forzosa. El suelo se encuentra en situación rural básica.

MANIFESTACIONES RECOGIDAS EN EL ACTA:

De conformidad con lo previsto en el artículo 52.6 de la Ley de Expropiación Forzosa (LEF), se procede, mediante la presente, a la **OCUPACIÓN definitiva de los suelos objeto del presente Expte. de expropiación forzosa.**

A tal efecto, y a la vista de los informes de los **Servicios Técnicos municipales** que obran en dicho Expte., tanto respecto de la clasificación de los suelos expropiables (suelo en situación rural básica) como de la **estimación inicial** del valor máximo a que podría ascender el importe de Justiprecio (sin perjuicio de la cantidad que definitivamente se fije en la correspondiente pieza de Justiprecio), la Entidad Local ha procedido a la **consignación en la Caja General de Depósitos** de dicha cuantía, habiéndose incorporado al Expte. justificante del correspondiente depósito, a la espera de que resulte depurada, por la vía que proceda, la titularidad de aquéllos, la cual resulta, en la actualidad controvertida/litigiosa, y a disposición de quién resulte finalmente titular indubitado de los terrenos afectados por los Sistemas Generales de referencia.

Los comparecientes manifiestan, como ya han hecho anteriormente en el Expte. de referencia, que se trata de la única parcela catastrada en el ámbito objeto de expropiación y que se viene devengando el correspondiente IBI municipal desde hace años ininterrumpidamente; sin perjuicio de que la superficie correcta es la que resulta del Registro de la Propiedad.

Manifiestan disconformidad con la clasificación que se hace del suelo por los servicios técnicos a efectos de su valoración y que, en el momento oportuno, aportarán Hoja de Aprecio particular. Solicitan en el presente acto se expida copia del informe de los servicios técnicos del Ayuntamiento respecto a la clasificación del suelo objeto de expropiación, la cual se expedirá en los próximos días por la Dependencia de Adquisición de Suelo.

Y para que conste, en prueba de conformidad con el presente documento, después de leído y aceptado por los comparecientes, lo suscriben por cuadruplicado ejemplar, en el lugar y fecha que figuran en el encabezamiento:

Representante del Ayuntamiento:   FDO. JOSÉ LUIS LLAMAS-UROZ Concejal Delegado Urbanismo El Perito de la Administración:  FDO. JESÚS RIVERA SÁNCHEZ	El/los Compareciente/s:   FDO. GLORIA MARTOS RUBIO y JUAN ENRIQUE SILVA MARTOS
--	---



20.ANEXO VI-CERTIFICADO CATASTRAL DESCRIPTIVO Y GRÁFICO DE LA PARCELA CATASTRAL 7845701WF3774N0001MY (12/11/2024)



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7845701WF3774N0001MY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL GALAN [AN] 1 Suelo 04720 ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]

Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.

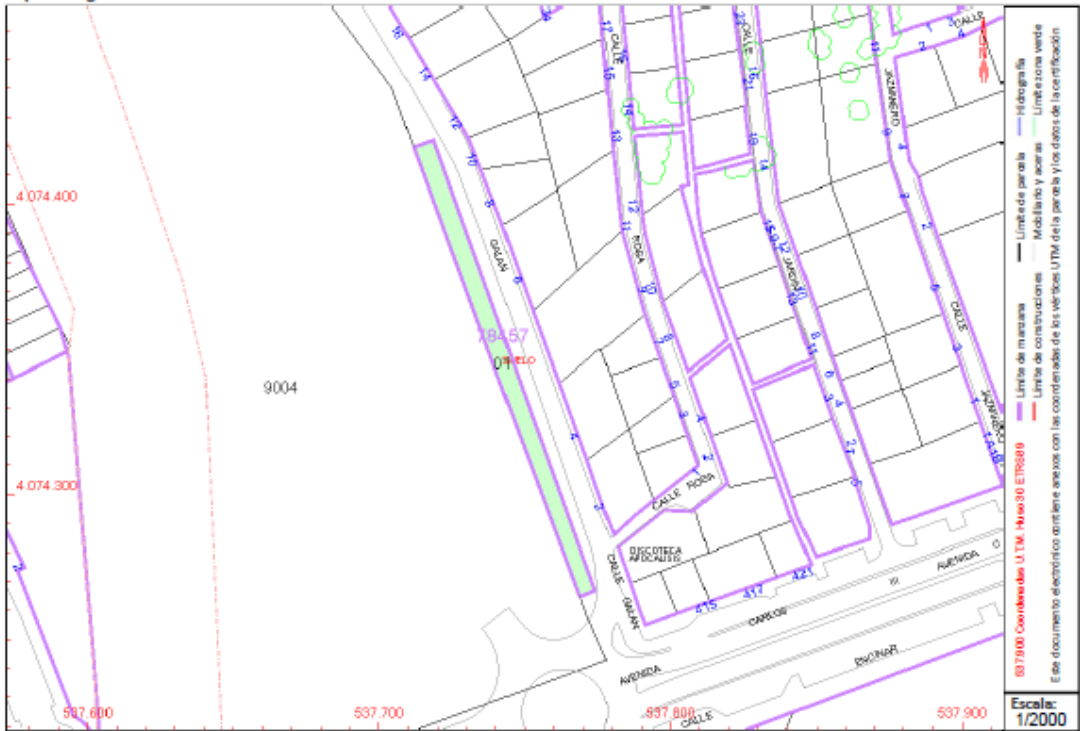
Valor catastral: [2024]: 153.809,73 €
Valor catastral suelo: 153.809,73 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
INDUSTRIA ALMERIENSE DE LA CONSTRUCCION SL	B04004412	100,00% de propiedad	CL MANUEL URIBE 13 28033 MADRID [MADRID]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.077 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.
Solicitante: B04004412 INDUSTRIA ALMERIENSE DE LA CONSTRUCCION SL
Finalidad: consulta del titular
Fecha de emisión: 12/11/2024

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: YVMB9Z7MYWYB4GW (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/11/2024





VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7845701WF3774N0001MY

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 04079A041090040000PP

Localización: Polígono 41 Parcela 9004

RAMBLA SAN ANTONIO. ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
JUNTA DE ANDALUCÍA	S4111001F	CL JUAN ANTONIO DE VIZARRON E.TORRETRIANA-I.CARTUJA 41092 SEVILLA [SEVILLA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: YVM89ZZ7MYWYB4GW (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/11/2024



21.ANEXO VII-CERTIFICADO CATASTRAL DESCRIPTIVO Y GRÁFICO DE LA PARCELA CATASTRAL 7845701WF3774N0001MY (31/10/2018)



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7845701WF3774N0001MY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL GALAN [AN] 1 Suelo 04720 ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [2018]:

Valor catastral suelo:

Valor catastral construcción:

165.386,81 €

165.386,81 €

0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social

INDUSTRIA ALMERIENSE DE LA CONSTRUCCION SL

NIF/NIE

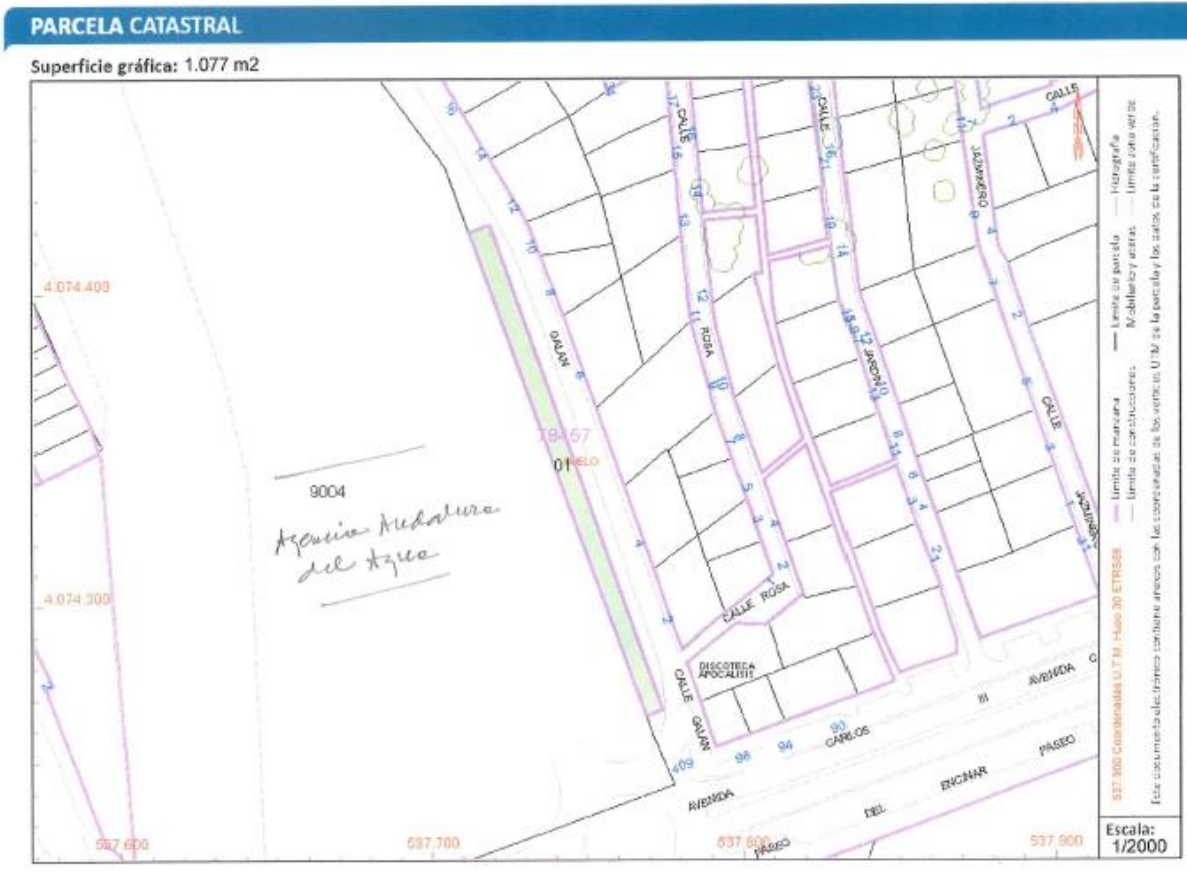
B04004412

Derecho

100,00% de propiedad

Domicilio fiscal

CL MANUEL URIBE 13
28033 MADRID [MADRID]



Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: BYB40PP7SQBQZC10 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 31/01/2018





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7845701WF3774N0001MY

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 04079A041090040000PP

Localización: Polígono 41 Parcela 9004
RAMBLA SAN ANTONIO. ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social
AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA

NIF Domicilio fiscal
Q4100692E AV MANUEL SIUROT S.N.
41013 SEVILLA (SEVILLA)

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: BYB40PP7SQBQZC10 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 31/01/2018



22.ANEXO VIII-CERTIFICACIÓN URBANÍSTICA D ELA PARCELA CON REFERENCIA
CATASTRAL 7845701WF3774N0001MY (29/01/2024)

Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19



ÁREA: URBANISMO
EXPTE. 2023/21784
INFORMACIÓN URBANÍSTICA
Refer. NMP/mdmm

DON GUILLERMO M. LAGO NÚÑEZ, SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN LOCAL CON
HABILITACIÓN DE CARÁCTER NACIONAL EN EL AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE
MAR (ALMERÍA) expide la presente,

CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

De conformidad con lo establecido en el Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por
el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con
habilitación de carácter nacional, art. 3 2. f).

CERTIFICA: Que, por los servicios técnicos municipales, adscritos al Área de
Urbanismo, con fecha 9 de enero de 2024 el Arquitecto Municipal y el 15 de enero de 2024, el
Técnico Municipal de Saneamiento y Abastecimiento y, en relación al escrito presentado por
INDUSTRIA ALMERIENSE DE LA CONSTRUCCIÓN S.L., con R.G.E. nº 50308, de fecha 15
de diciembre de 2023, solicitando información urbanística del suelo sito en CALLE GALÁN 1,
FINCA REGISTRAL 73875, con referencia catastral nº 7845701WF3774N0001MY, según
plano adjunto, de acuerdo con el Título I, Capítulo II, art. 1.11 del Plan General de Ordenación
Urbanística de Roquetas de Mar, aprobado mediante Orden del Consejero de Vivienda y
Ordenación del Territorio de 3 de marzo de 2009 (BOJA nº 126 de 1 de julio de 2009), y su
Texto de Cumplimiento aprobado mediante Resolución de la Dirección General de Urbanismo
de 20 de enero de 2010 y Orden de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio
de 2010 (BOJA nº 190 de 28 de septiembre de 2010), se han emitido los siguientes informes,
que se adjuntan a este documento:

Clasificación de Suelo: Sistemas Generales.
Denominación Sistema General: Parque en Aguadulce-Campillo del Moro.
Uso: Espacios Libres.
Identificación: SG-P-2D.
Superficie: 24.512'00 m2.
Sector de Adscripción: Z-CAM-01.
Área de Reparto: ARZ-04.
Plano de Ordenación Pormenorizada: POP 01_07.

Z-CAM-01

Clasificación de Suelo: Urbanizable.
Categoría del suelo: Sectorizado (SUR-S).
Plano de Ordenación Pormenorizada: POP 01_03.

Número de Anotación de Salida: 1443, Fecha de Salida: 31/01/2024 12:12:00

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - 024. Certificado
Código para validación: 0FBL-PDWN8-CZLEO
Certificación: https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1
Verificación: https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto. | Página: 1/4.

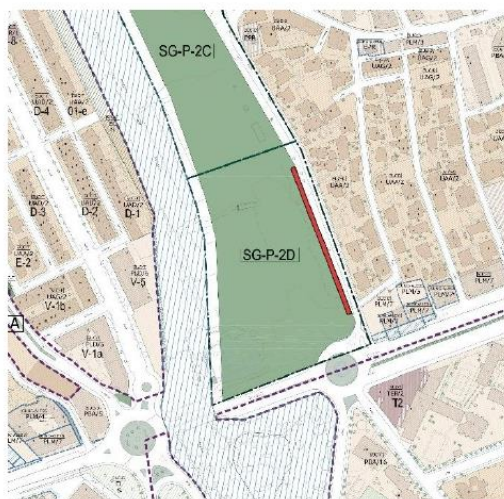


Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19



Parámetros Generales:

- Área de Reparto: ARZ-04.
- Sector: Z-CAM-01.
- Localización: Norte Llanos de Aguadulce.
- Uso Global: Residencial.
- Superficie del sector (m2): 59.682'00.
- Coeficiente de Edificabilidad (m2t/m2s): 0'60.
- Edificabilidad máxima (m2t): 35.809'00.
- Aprovechamiento Medio (UUAA/m2): 0'353.
- Superficie con Aprovechamiento (m2): 92.093'00.
- Sistemas Generales Adscritos: SI [SG-P-2D // SG-ELV-3].
 - Superficie SG-P-2D (m2): 24.512'00.
 - Superficie SG-ELV-3 (m2): 7.900'00.
- Ordenación Pomenorizada:
 - 10'00% Terciario (3.581'00 m2t).
 - 63'00% Residencial VL (22.560'00 m2t).
 - 27'00% Residencial VPP (9.668'00 m2t).
- Reservas mínimas para dotaciones:
 - Parques y Jardines (m2): 6.446'00.
 - Otras dotaciones (m2): 7.878'00.
- Densidad Máxima (viv/Ha) / Número máximo de viviendas: 55/328.
- Programación: Primer cuatrienio.
- Gestión: Compensación.



De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en cuanto a la

GUILLERMO JAGO NÚÑEZ (1 de 2)
Código para validación: 0FBBU-PDWIN8-QZLE0
Verificación: https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmado-BPM de Aytoros | Página: 2/4.

JOSE LUIS LLAMAS UROZ (2 de 2)
Código para validación: 0FBBU-PDWIN8-QZLE0
Verificación: https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmado-BPM de Aytoros | Página: 2/4.

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - 024. Certificado



Ayuntamiento de Roquetas de Mar - Documento por Defecto
Código para validación: MNYTH-3RMF3-J546P
Verificación: https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmado-BPM de Aytoros | Página: 59/72.



Número de Anotación de Salida: 1443, Fecha de Salida: 31/01/2024 12:12:00

Número de la anotación: 48750, Fecha de entrada: 29/11/2024 10:14:00

Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19



clasificación del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística, se aplicarán las siguientes reglas:

1.ª 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.

2.ª Los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en esta Ley para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas.

3.ª Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de esta Ley tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.

4.ª Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado podrán desarrollarse conforme a los criterios y directrices establecidos en el planeamiento general vigente para proceder a su sectorización y requerirán, conforme a lo dispuesto en el artículo 25, de la aprobación de las correspondientes propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.

SERVICIOS URBANÍSTICOS:

a) Calle Galán:

TIPO DE SERVICIO		EXISTE
ACCESO RODADO	ACERA	NO
	CALZADA	SÍ
RED DE ALUMBRADO		SÍ

TIPO DE SERVICIO		VALOR	UNIDAD
RED DE ABASTECIMIENTO	PUNTO DE ENTRONQUE	6	METROS
	DIÁMETRO DE ENTRONQUE	100	MILÍMETROS
	PRESIÓN	2,5	ATMÓSFERAS

Número de Anotación de Salida: 1443, Fecha de Salida: 31/01/2024 12:12:00

Número de la anotación: 48750, Fecha de entrada: 29/11/2024 10:14:00

GUILLERMO LAGO MUÑOZ (1 de 2)
SECRETARIO GENERAL
Firma: 8609F980E42DCBA8FDF37C0F847D70MECAB8A
HASH: 8609F980E42DCBA8FDF37C0F847D70MECAB8A

JOSE LUIS LLAMAS UROZ (2 de 2)
CONCEJAL ALTERNANTE
Firma: 8609F980E42DCBA8FDF37C0F847D70MECAB8A
HASH: 8609F980E42DCBA8FDF37C0F847D70MECAB8A

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - 024. Certificado
Código para validación: 0FBBJ-P0WN8-QZLE0
Verificación: https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytoros | Página: 3/4.



Ayuntamiento de Roquetas de Mar - Documento por Defecto
Código para validación: MNYTH-3RMF3-J546P
Verificación: https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytoros | Página: 60/72.



Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19



RED DE SANEAMIENTO	APROXIMADA		
	MATERIAL TUBERÍA	FUNDICIÓN DÚCTIL	
	PUNTO DE ENTRONQUE	8	METROS
	DIÁMETRO DE ENTRONQUE	300	MILÍMETROS
	MATERIAL TUBERÍA	FIBROCEMENTO	

La presente certificación se expide conforme al art. 205 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y de acuerdo con los sistemas cualificados de firma electrónica reconocida establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos (BOE núm. 77, de 31 de marzo de 2021).

Y para que conste y surta efectos donde proceda, expido el presente de orden y visto bueno del Sr. Concejal Delegado del Área de Urbanismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de Junio de Autonomía Local de Andalucía, en relación con los artículos 21.1.q), de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Ley Reguladora de las Bases de Régimen, Decreto de Alcaldía- Presidencia de 25 de Junio de 2.019 (B.O.P. nº. 122, de 28 de Junio de 2.019), modificado por decreto de Alcaldía-Presidencia de fecha 1 de febrero de 2021 (B.O.P., Nº 25 de 8 de febrero de 2021), por el que se le delegan las atribuciones sobre esta materia, conforme establece el artículo 9 de la Ley 40/2015, de 1 octubre , de Régimen Jurídico del Sector Público.

El presente documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, por el funcionario público y con el visto bueno de la autoridad en la fecha que se indica al pie del mismo, cuya autenticidad e integridad puede verificarse a través de código seguro que se inserta.

GUILLERMO JACO NÚÑEZ (1 de 2)
Código para validación: 0FBBJ-PDWN8-QZLE0
Verificación: https://sede.aytoroquetas.es/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1
Fecha Firma: 29/11/2024 16:04:37
HASH: 859F5B8DEA4DCBA8FD37CCF847D7MECAB8A

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - 024. Certificado



Ayuntamiento de Roquetas de Mar - Documento por Defecto
Código para validación: MNYTH-3RMF3-J546P
Verificación: https://sede.aytoroquetas.es/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto



Número de Andación de Salida: 1443, Fecha de Salida: 31/01/2024 12:12:00

Número de la anotación: 48750, Fecha de entrada: 29/11/2024 10:14:00

23.ANEXO IX-NOTA SIMPLE REGISTRAL FINCA 73875 (25/04/2019)

NOTA SIMPLE INFORMATIVA
REGISTRO DE LA PROPIEDAD ROQUETAS DE MAR N°3
calle Fragata 12
Tf: 950.33.88.63 y Fax: 950.17.12.54
C.P.: 04740 Roquetas de Mar (ALMERIA)

Fecha de Emisión: VEINTICINCO DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE
Solicitante:

FINCA DE ROQUETAS DE MAR N°: 73875
IDUFIR:04014000463952
Coordinación con catastro: No consta
DESCRIPCION DE LA FINCA

RUSTICA: Trozo de terreno en el Pago de la Retumba y Llanos de Aguadulce, término de Roquetas de Mar, con una superficie registral de mil setecientos trece metros cuadrados. Linda: Norte, Elena Flores Rodríguez; Sur, Carretera Nacional 340; Este, Carretera del Instituto Nacional de Colonización; y Oeste, Rambla de San Antonio.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
INDUSTRIA ALMERIENSE DE LA CONSTRUCCION					
SL -INCALCO-	B04004412	2916	1190	74	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de rectificación.					

Su derecho deriva de un documento de fecha 05/03/02, autorizado en VÍCAR, por DON HIGINIO PÍ GUIRADO, n° de protocolo 335.
Inscripción: 1° Tomo: 2.916 Libro: 1.190 Folio: 74 Fecha: 11/08/2005

INDUSTRIA ALMERIENSE DE LA CONSTRUCCION					
SL -INCALCO-	B04004412	2916	1190	75	3
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de rectificación.					

Su derecho deriva de un documento de fecha 28/09/05, autorizado en ALMERÍA, por DON JUAN PÉREZ DE LA BLANCA FERNÁNDEZ, n° de protocolo 3098.
Inscripción: 3° Tomo: 2.916 Libro: 1.190 Folio: 75 Fecha: 13/10/2005

CARGAS

Cargas propias: Hay vigente/s 3 nota/s de afección fiscal.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

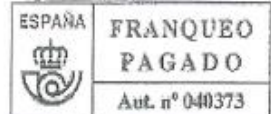


24.ANEXO X-RECIBO DE IBI PARCELA CATASTRAL 7845701WF3774N0001MY (2019)



AYUNTAMIENTO DE
ROQUETAS DE MAR

OFICINA DE RECAUDACIÓN
C/ San José, 5
04740 Roquetas de Mar (Almería)
Telf.: 950 32 22 64 - Fax: 950 323 809
E-mail: recaudacion@aytoroquetas.org



ESPAÑA
FRANQUEO
PAGADO
Aut. nº 040373

INDUSTRIA ALMERIENSE DE LA CONSTRUCC

CL MANUEL URIBE 13
28033 MADRID
MADRID

dos Jardines

EMISION: 3 de julio de 2019

Re 16/07/2019

PERIODO DE PAGO	EMISORA	REFERENCIA	IDENTIFICACIÓN	IMPORTE
Hasta: 20/11/2019	040794	190055446498	1001199324	880,09

AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR - N.I.F.: P-0407900J

CONCEPTO, PERÍODO, ACTIVIDAD, N.º LIQUIDACIÓN, LOCALIZACIÓN, ELEMENTOS, ETC.

EJERC.: Nº RECIBO: CONCEPTO: 2019 1914348869 I.B.I. Urbana

OBJETO TRIBUTARIO: CL GALAN 1 Es: S Piso: UE Pta: LO 04720

REF/CAT: 7845701 WF3774N 0001 M Y N/FUJO: 09417004 AÑO REVISIÓN: 2019

BASE LIQUID: 135.398,03 € VAL/CAT: 153.809,73

VALOR/SOL: 153.809,73 € VAL/CON: 0,00 €

S. SUELO: 1.077,00 S. CONSTRUCCION: 0,00 CUOTA: 880,09 €

PORC TITULARIDAD: 100,00 BONIFICACION: TIPO APLICADO: 0,6500

PERIODO DE PAGO: DEL 01/07/2019 AL 20/11/2019

LUGARES DE PAGO: CAJAMAR, UNICAJA, LA CAIXA, B.B.V., B.SANTANDER, B.SABADELL y BANKIA.-

EMISION: 3 de julio de 2019

B04004412

INDUSTRIA ALMERIENSE DE LA CONSTRUCC



905210407941900554464981001199324000880090

RECIBO DE PAGO DE IBI

ESTE RECIBO NO SERÁ VÁLIDO SIN CERTIFICACIÓN MECÁNICA O FIRMADA AUTENTICA

PERIODO DE PAGO	EMISORA	REFERENCIA	IDENTIFICACIÓN	IMPORTE
Hasta: 20/11/2019	040794	190055446498	1001199324	880,09

AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR - N.I.F.: P-0407900J

CONCEPTO, PERÍODO, ACTIVIDAD, N.º LIQUIDACIÓN, LOCALIZACIÓN, ELEMENTOS, ETC.

EJERC.: Nº RECIBO: CONCEPTO: 2019 1914348869 I.B.I. Urbana

OBJETO TRIBUTARIO: CL GALAN 1 Es: S Piso: UE Pta: LO 04720

REF/CAT: 7845701 WF3774N 0001 M Y N/FUJO: 09417004 AÑO REVISIÓN: 2019

BASE LIQUID: 135.398,03 € VAL/CAT: 153.809,73

VALOR/SOL: 153.809,73 € VAL/CON: 0,00 €

S. SUELO: 1.077,00 S. CONSTRUCCION: 0,00 CUOTA: 880,09 €

PORC TITULARIDAD: 100,00 BONIFICACION: TIPO APLICADO: 0,6500

PERIODO DE PAGO: DEL 01/07/2019 AL 20/11/2019

LUGARES DE PAGO: CAJAMAR, UNICAJA, LA CAIXA, B.B.V., B.SANTANDER, B.SABADELL y BANKIA.-

EMISION: 3 de julio de 2019

B04004412

INDUSTRIA ALMERIENSE DE LA CONSTRUCC



905210407941900554464981001199324000880090

RECIBO DE PAGO DE IBI



25. ANEXO XI-COSTES MEDIOS DE PRODUCCIÓN -BERENJENA LARGA-OBSERVATORIO DE PRECIOS ANDALUCÍA 2020-2023

GASTO EN INSUMOS DE BERENJENA NEGRA



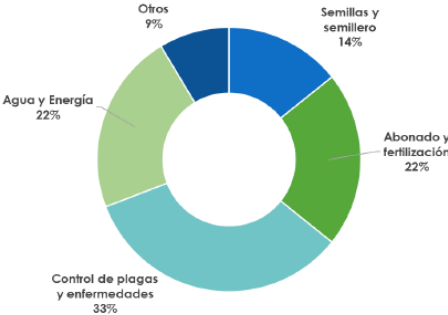
Partida	Subpartida	Importe €/ha
Semillas y semillero	Semillas	1.958
	Semillero	278
Abonado y fertilización	Fertilizantes y abonos	3.361
Control de plagas y enfermedades	Fitosanitarios	2.707
	Insectos auxiliares	2.031
	Material auxiliar de control biológico	499
Agua y Energía	Agua	1.612
	Electricidad	761
	Combustible	1.101
Otros	Materiales (plásticos solarización, acolchado y otros)	1.085
	Herramientas y utensilios	265
Total Insumos		15.658

EXPLOTACION DE BERENJENA

Datos medios de las encuestas

- Superficie media explotación: 21.450 m²
- 1 finca/explotación
- Superficie media invernada : 20.213 m²
- N° invernaderos: 2,5
- Tamaño medio invernadero: 8.085m²
- Invernaderos tipo **raspa y amagado**
- Localización: Poniente de Almería, Municipios de El Ejido, La Mojonera y Roquetas de Mar.

Distribución del gasto en insumos de berenjena negra (%)



A



OBSERVATORIO
DE PRECIOS Y MERCADOS

COSTES DE PRODUCCIÓN DE BERENJENA NEGRA. CAMPAÑA 2019/20



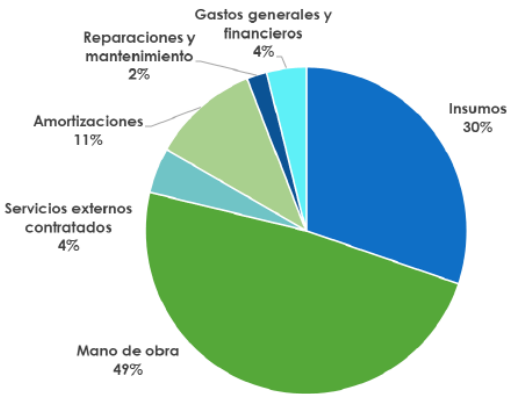
Costes de producción	€/ha
Insumos	15.658
Mano de obra	25.104
Servicios externos contratados	2.330
Total costes directos	43.092
Amortizaciones	5.543
Reparaciones y mantenimiento	1.060
Gastos generales y financieros	2.050
Total costes indirectos	8.653
Total costes	51.745

Rendimiento
15 kg/m²*

Coste unitario:
0,34 €/kg



Distribución de los costes de producción de berenjena negra (%)



ESPECIFICACIONES DEL CULTIVO

- Tipo comercial: negra
- Variedades: varias (Telma y Leticia)
- Época de trasplante: mediados de agosto
- Época de arranque: junio
- Duración media del ciclo: 306 días
- Ciclo largo

A

*Resultado obtenido en las encuestas realizadas a propietarios y/o gestores de explotaciones de invernaderos de hortalizas de las provincias de Almería en 2020 y 2021, incluidas en el estudio de "Costes de producción de hortalizas de invernadero en Andalucía. Campaña 2019/20" (CAGPDR)



OBSERVATORIO
DE PRECIOS Y MERCADOS

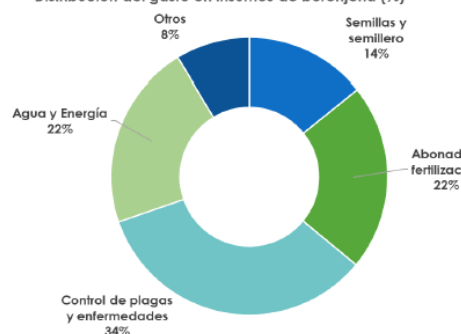


GASTO EN INSUMOS DE BERENJENA NEGRA



Partida	Subpartida	Importe €/ha
Semillas y semillero	Semillas	1.954
	Semillero	283
Abonado y fertilización	Fertilizantes y abonos	3.426
	Fitosanitarios	2.749
Control de plagas y enfermedades	Insectos auxiliares	2.055
	Material auxiliar de control biológico	503
Agua y Energía	Agua	1.612
	Electricidad	761
	Combustible	1.034
Otros	Materiales (plásticos solarización, acolchado y otros)	1.094
	Herramientas y utensilios	267
Total Insumos		15.738

Distribución del gasto en insumos de berenjena (%)



EXPLOTACION DE BERENJENA

Datos medios de las encuestas

- **Superficie media explotación:** 21.450 m²
- **1 finca/explotación**
- **Superficie media invernada:** 20.213 m²
- **Nº invernaderos:** 2,5
- **Tamaño medio invernadero:** 8.085m²
- **Invernaderos tipo** raspa y amagado
- **Localización:** Poniente de Almería, Municipios de El Ejido, La Mojonera y Roquetas de Mar.



COSTES DE PRODUCCIÓN DE BERENJENA NEGRA. CAMPAÑA 2020/21



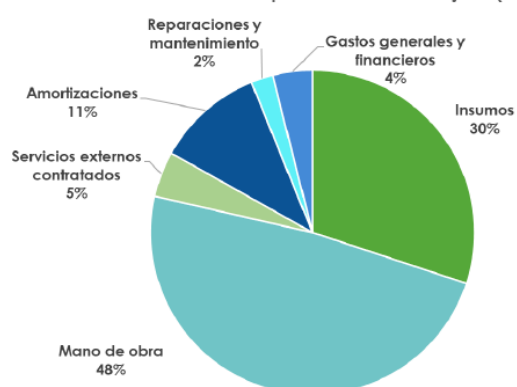
Costes de producción	€/ha
Insumos	15.738
Mano de obra	25.378
Servicios externos contratados	2.371
Total costes directos	43.487
Amortizaciones	5.603
Reparaciones y mantenimiento	1.144
Gastos generales y financieros	2.074
Total costes indirectos	8.821
Total costes	52.308

Rendimiento
15 kg/m²*

Coste unitario:
0,35 €/kg



Distribución de los costes de producción de berenjena (%)



ESPECIFICACIONES DEL CULTIVO

- **Tipo comercial:** negra
- **Variedades:** varias (Telma y Leticia)
- **Época de trasplante:** mediados de agosto
- **Época de arranque:** junio
- **Duración media del ciclo:** 306 días
- **Ciclo largo**



*Resultado obtenido en las encuestas realizadas a propietarios y/o gestores de explotaciones de invernaderos de hortalizas de las provincias de Almería en 2020 y 2021, incluidas en el estudio de "Costes de producción de hortalizas de invernadero en Andalucía. Campaña 2019/20" (CAGPDR)



GASTO EN INSUMOS DE BERENJENA NEGRA

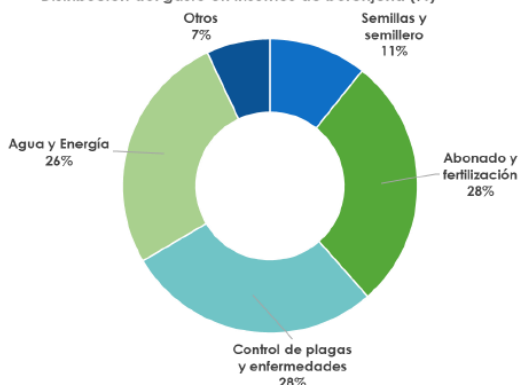
Partida	Subpartida	Importe €/ha
Semillas y semillero	Semillas	1.999
	Semillero	290
Abonado y fertilización	Fertilizantes y abonos	5.940
	Fitosanitarios	3.109
Control de plagas y enfermedades	Insectos auxiliares	2.324
	Material auxiliar de control biológico	551
Agua y Energía	Agua	2.543
	Electricidad	1.541
	Combustible	1.580
Otros	Materiales (plásticos solarización, acolchado y otros)	1.199
	Herramientas y utensilios	293
Total Insumos		21.369

EXPLOTACION DE BERENJENA

Datos medios de las encuestas

- Superficie media explotación: 21.450 m²
- 1 finca/explotación
- Superficie media invernada: 20.213 m²
- Nº invernaderos: 2,5
- Tamaño medio invernadero: 8.085m²
- Invernaderos tipo **raspa y amagado**
- Localización: Poniente de Almería. Municipios de El Ejido, La Mojonera y Roquetas de Mar.

Distribución del gasto en insumos de berenjena (%)



-Incremento del gasto en insumos de berenjena en la campaña 2021/22-2020/21:

↑ 35,8%



OBSERVATORIO
DE PRECIOS Y MERCADOS

COSTES DE PRODUCCIÓN DE BERENJENA NEGRA. CAMPAÑA 2021/22

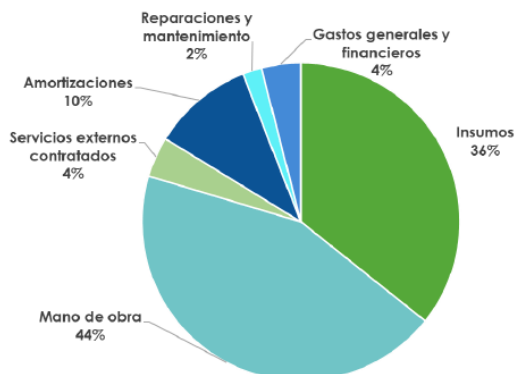
Costes de producción	€/ha
Insumos	21.369
Mano de obra	25.677
Servicios externos contratados	2.399
Total costes directos	49.445
Amortizaciones	6.042
Reparaciones y mantenimiento	1.137
Gastos generales y financieros	2.345
Total costes indirectos	9.524
Total costes	58.969

Rendimiento
15 kg/m² *

Coste unitario:
0,39€/kg



Distribución de los costes de producción de berenjena (%)



ESPECIFICACIONES DEL CULTIVO

- Tipo comercial: negra
- Variedades: varias (Telma y Leticia)
- Época de trasplante: mediados de agosto
- Época de arranque: junio
- Duración media del ciclo: 306 días
- Ciclo largo

*Resultado obtenido en las encuestas realizadas a propietarios y/o gestores de explotaciones de invernaderos de hortalizas de las provincias de Almería en 2020 y 2021, incluidas en el estudio de "Costes de producción de hortalizas de invernadero en Andalucía. Campaña 2019/20" (CAPADR)



OBSERVATORIO
DE PRECIOS Y MERCADOS



GASTO EN INSUMOS DE BERENJENA NEGRA

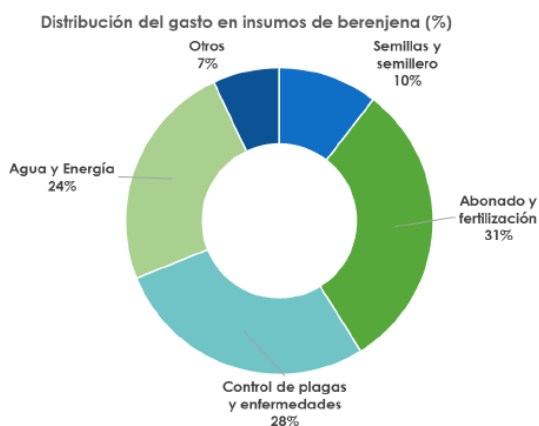


Partida	Subpartida	Importe €/ha
Semillas y semillero	Semillas	2.132
	Semillero	298
Abonado y fertilización	Fertilizantes y abonos	7.120
	Fitosanitarios	3.480
Control de plagas y enfermedades	Insectos auxiliares	2.361
	Material auxiliar de control biológico	602
	Agua	2.313
Agua y Energía	Electricidad	1.231
	Combustible	1.973
Otros	Materiales (plásticos solarización, acolchado y otros)	1.308
	Herramientas y utensilios	320
Total Insumos		23.138

EXPLOTACION DE BERENJENA

Datos medios de las encuestas

- **Superficie media explotación:** 21.450 m²
- **1 finca/explotación**
- **Superficie media invernada :** 20.213 m²
- **Nº invernaderos:** 2,5
- **Tamaño medio invernadero:** 8.085m²
- **Invernaderos tipo** raspa y amagado
- **Localización:** Poniente de Almería. Municipios de El Ejido, La Mojonera y Roquetas de Mar.



Incremento del gasto en insumos de berenjena en la campaña 2022/23-2021/22:

↑ +8,3%



A

OBSERVATORIO
DE PRECIOS Y MERCADOS

COSTES DE PRODUCCIÓN DE BERENJENA NEGRA. CAMPAÑA 2022/23



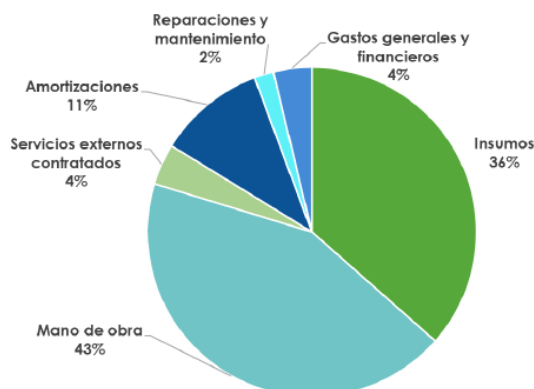
Costes de producción	€/ha
Insumos	23.138
Mano de obra	27.362
Servicios externos contratados	2.555
Total costes directos	53.055
Amortizaciones	6.699
Reparaciones y mantenimiento	1.199
Gastos generales y financieros	2.383
Total costes indirectos	10.281
Total costes	63.336

Rendimiento
15 kg/m² *

Coste unitario:
0,42€/kg



Distribución de los costes de producción de berenjena (%)



ESPECIFICACIONES DEL CULTIVO

- **Tipo comercial:** negra
- **Variedades:** varias (Telma y Leticia)
- **Época de trasplante:** mediados de agosto
- **Época de arranque:** junio
- **Duración media del ciclo:** 306 días
- **Ciclo largo**

*Resultado obtenido en las encuestas realizadas a propietarios y/o gestores de explotaciones de invernaderos de hortalizas de las provincias de Almería en 2020 y 2021, incluidas en el estudio de "Costes de producción de hortalizas de invernadero en Andalucía. Campaña 2019/20" (CAPADR)

A

OBSERVATORIO
DE PRECIOS Y MERCADOS



26.ANEXO XII-COSTES MEDIOS DE PRODUCCIÓN -PIMIENTO CALIFORNIA-
OBSERVATORIO DE PRECIOS ANDALUCÍA 2020-2023

GASTO EN INSUMOS DEL PIMIENTO CALIFORNIA ROJO

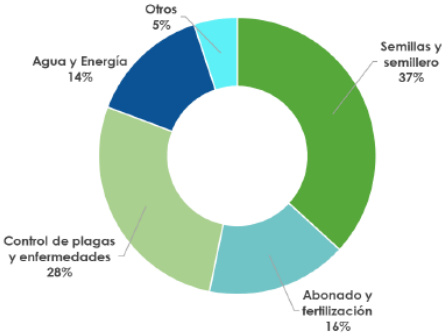
Partida	Subpartida	Importe €/ha
Semillas y semillero	Semillas	7.067
	Semillero	1.027
Abonado y fertilización	Fertilizantes y abonos	3.613
Control de plagas y enfermedades	Fitosanitarios	3.212
	Insectos auxiliares	2.190
	Material auxiliar de control biológico	645
Agua y Energía	Agua	1.267
	Electricidad	526
	Combustible	1.329
Otros	Materiales (plásticos solarización, acolchado y otros)	876
	Herramientas y utensilios	237
Total Insumos		21.989

EXPLOTACION DE PIMIENTO

Datos medios de las encuestas

- Superficie media explotación: 28.327 m²
- 1 finca/explotación
- Superficie media invernada : 25.760 m²
- Nº invernaderos: 3
- Tamaño medio invernadero: 8.587 m²
- Invernaderos tipo raspa y amagado
- Localización: poniente de Almería, Municipios de El Ejido, Adra y Balanegra

Distribución del gasto en insumos de pimiento California (%)



COSTES DE PRODUCCIÓN DE PIMIENTO CALIFORNIA ROJO. CAMPAÑA 2019/20

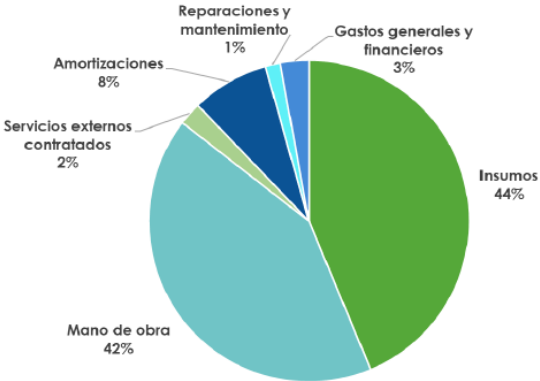
Costes de producción	€/ha
Insumos	21.989
Mano de obra	21.020
Servicios externos contratados	1.162
Total costes directos	44.171
Amortizaciones	3.927
Reparaciones y mantenimiento	751
Gastos generales y financieros	1.453
Total costes indirectos	6.131
Total costes	50.302

Rendimiento
8,63 kg/m²*

Coste unitario:
0,58 €/kg



Distribución de los costes de producción de pimiento California (%)



ESPECIFICACIONES DEL CULTIVO

- Tipo comercial: California Rojo
- Variedades: varias (Melchor, Abraham y Armon)
- Época de trasplante: mediados de junio a mediados de julio
- Época de arranque: febrero hasta abril
- Duración media del ciclo: 234 días ciclo corto
- Ciclo corto
- Recolección: en rojo



*Resultado obtenido en las encuestas realizadas a propietarios y/o gestores de explotaciones de invernaderos de hortalizas de las provincias de Almería en 2020 y 2021, incluidas en el estudio de "Costes de producción de hortalizas de invernadero en Andalucía. Campaña 2019/20" (CAGPDR)



GASTO EN INSUMOS DEL PIMIENTO CALIFORNIA ROJO

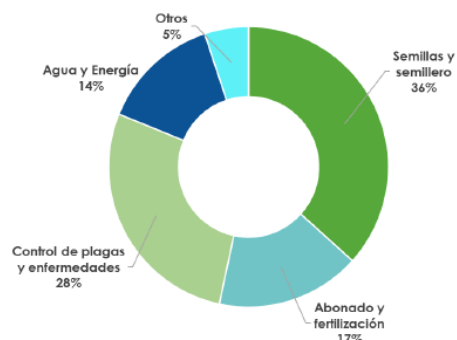
Partida	Subpartida	Importe €/ha
Semillas y semillero	Semillas	7.052
	Semillero	1.044
Abonado y fertilización	Fertilizantes y abonos	3.683
Control de plagas y enfermedades	Fitosanitarios	3.261
	Insectos auxiliares	2.216
	Material auxiliar de control biológico	650
Agua y Energía	Agua	1.267
	Electricidad	526
	Combustible	1.248
Otros	Materiales (plásticos solarización, acolchado y otros)	883
	Herramientas y utensilios	239
Total Insumos		22.069

EXPLOTACION DE PIMIENTO

Datos medios de las encuestas

- **Superficie media explotación:** 28.327 m²
- **1 finca/explotación**
- **Superficie media invernada:** 25.760 m²
- **Nº invernaderos:** 3
- **Tamaño medio invernadero:** 8.587 m²
- Invernaderos tipo **raspa y amagado**
- **Localización:** poniente de Almería, Municipios de El Ejido, Adra y Balanegra

Distribución del gasto en insumos de pimiento California (%)

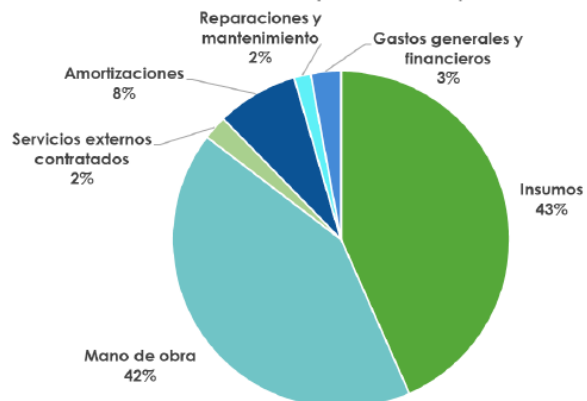
OBSERVATORIO
DE PRECIOS Y MERCADOS

COSTES DE PRODUCCIÓN DE PIMIENTO CALIFORNIA ROJO. CAMPAÑA 2020/21

Costes de producción	€/ha
Insumos	22.069
Mano de obra	21.382
Servicios externos contratados	1.182
Total costes directos	44.633
Amortizaciones	3.970
Reparaciones y mantenimiento	810
Gastos generales y financieros	1.470
Total costes indirectos	6.250
Total costes	50.883

Rendimiento
8,63 kg/m² *Coste unitario:
0,59€/kg

Distribución de los costes de producción de pimiento California (%)



ESPECIFICACIONES DEL CULTIVO

- **Tipo comercial:** California Rojo
- **Variedades:** varias (Melchor, Abraham y Arnon)
- **Época de trasplante:** mediados de junio a mediados de julio
- **Época de arranque:** febrero hasta abril
- **Duración media del ciclo:** 234 días ciclo corto
- **Ciclo corto**
- **Recolección:** en rojo

*Resultado obtenido en las encuestas realizadas a propietarios y/o gestores de explotaciones de invernaderos de hortalizas de las provincias de Almería en 2020 y 2021, incluidas en el estudio de "Costes de producción de hortalizas de invernadero en Andalucía. Campaña 2019/20" (CAGPDR)

OBSERVATORIO
DE PRECIOS Y MERCADOS

GASTO EN INSUMOS DEL PIMIENTO CALIFORNIA ROJO

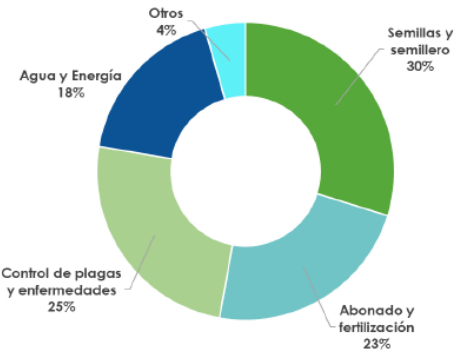
Partida	Subpartida	Importe €/ha
Semillas y semillero	Semillas	7.214
	Semillero	1.070
Abonado y fertilización	Fertilizantes y abonos	6.385
	Fitosanitarios	3.689
Control de plagas y enfermedades	Insectos auxiliares	2.506
	Material auxiliar de control biológico	712
	Agua	1.999
Agua y Energía	Electricidad	1.065
	Combustible	1.907
Otros	Materiales (plásticos solarización, acolchado y otros)	968
	Herramientas y utensilios	262
Total Insumos		27.777

EXPLOTACION DE PIMIENTO

Datos medios de las encuestas

- Superficie media explotación: 28.327 m²
- 1 finca/explotación
- Superficie media invernada : 25.760 m²
- Nº invernaderos: 3
- Tamaño medio invernadero: 8.587 m²
- Invernaderos tipo raspa y amagado
- Localización: poniente de Almería. Municipios de El Ejido, Adra y Balanegra

Distribución del gasto en insumos de pimiento California (%)



-Incremento del gasto en insumos de pimiento en la campaña 2021/22-2020/21:

25,9%



OBSERVATORIO
DE PRECIOS Y MERCADOS

COSTES DE PRODUCCIÓN DE PIMIENTO CALIFORNIA ROJO. CAMPAÑA 2021/22

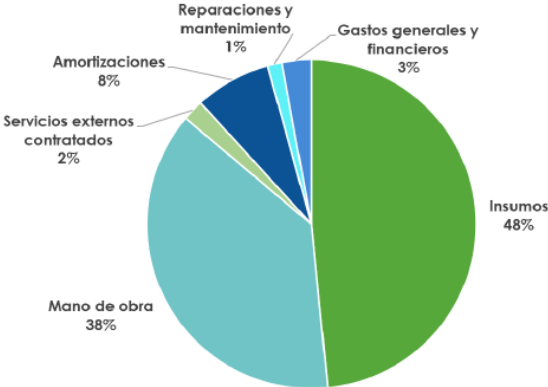
Costes de producción	€/ha
Insumos	27.777
Mano de obra	21.635
Servicios externos contratados	1.196
Total costes directos	50.608
Amortizaciones	4.281
Reparaciones y mantenimiento	805
Gastos generales y financieros	1.662
Total costes indirectos	6.748
Total costes	57.356

Rendimiento
8,63 kg/m² *

Coste unitario:
0,66€/kg



Distribución de los costes de producción de pimiento California (%)



ESPECIFICACIONES DEL CULTIVO

- Tipo comercial: California Rojo
- Variedades: varias (Melchor, Abraham y Arnon)
- Época de trasplante: mediados de junio a mediados de julio
- Época de arranque: febrero hasta abril
- Duración media del ciclo: 234 días ciclo corto
- Ciclo corto
- Recolección en rojo

*Resultado obtenido en las encuestas realizadas a propietarios y/o gestores de explotaciones de invernaderos de hortalizas de las provincias de Almería en 2020 y 2021, incluidas en el estudio de "Costes de producción de hortalizas de invernadero en Andalucía. Campaña 2019/20" (CAPADR)



OBSERVATORIO
DE PRECIOS Y MERCADOS



GASTO EN INSUMOS DEL PIMIENTO CALIFORNIA ROJO



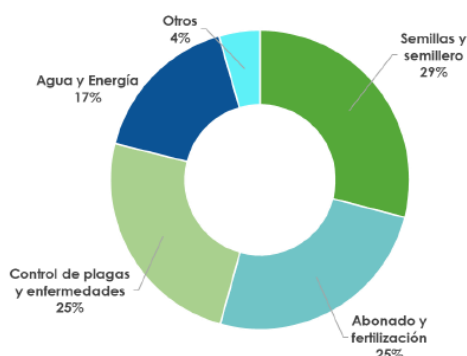
Partida	Subpartida	Importe €/ha
Semillas y semillero	Semillas	7.695
	Semillero	1.103
Abonado y fertilización	Fertilizantes y abonos	7.654
	Fitosanitarios	4.129
Control de plagas y enfermedades	Insectos auxiliares	2.546
	Material auxiliar de control biológico	777
Agua y Energía	Agua	1.818
	Electricidad	851
	Combustible	2.382
Otros	Materiales (plásticos solarización, acolchado y otros)	1.056
	Herramientas y utensilios	286
Total Insumos		30.297

EXPLOTACION DE PIMIENTO

Datos medios de las encuestas

- **Superficie media explotación:** 28.327 m²
- **1 finca/explotación**
- **Superficie media invernada :** 25.760 m²
- **Nº invernaderos:** 3
- **Tamaño medio invernadero:** 8.587 m²
- **Invernaderos tipo** raspa y amagado
- **Localización:** poniente de Almería. Municipios de El Ejido, Adra y Balanegra

Distribución del gasto en insumos de pimiento California (%)



Incremento del gasto en insumos de pimiento en la campaña 2022/23-2021/22:

↑ +9,1%



A

OBSERVATORIO
DE PRECIOS Y MERCADOS

COSTES DE PRODUCCIÓN DE PIMIENTO CALIFORNIA ROJO. CAMPAÑA 2022/23



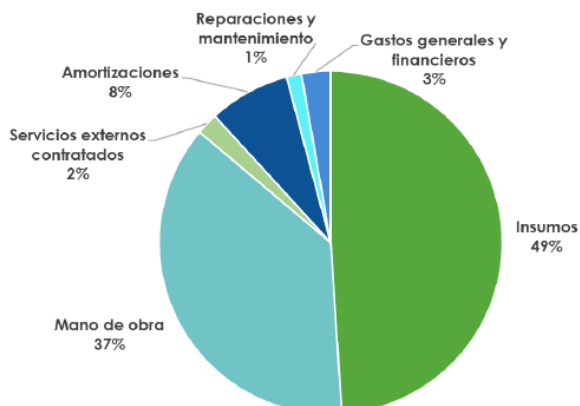
Costes de producción	€/ha
Insumos	30.297
Mano de obra	23.054
Servicios externos contratados	1.275
Total costes directos	54.626
Amortizaciones	4.746
Reparaciones y mantenimiento	850
Gastos generales y financieros	1.689
Total costes indirectos	7.285
Total costes	61.911

Rendimiento
8,63 kg/m² *

Coste unitario:
0,72€/kg



Distribución de los costes de producción de pimiento California (%)



ESPECIFICACIONES DEL CULTIVO

- **Tipo comercial:** California Rojo
- **Variedades:** varias (Melchor, Abraham y Arnon)
- **Época de trasplante:** mediados de junio a mediados de julio
- **Época de arranque:** febrero hasta abril
- **Duración media del ciclo:** 234 días ciclo corto
- **Ciclo corto**
- **Recolección en rojo**

*Resultado obtenido en las encuestas realizadas a propietarios y/o gestores de explotaciones de invernaderos de hortícolas de las provincias de Almería en 2020 y 2021, incluidas en el estudio de "Costes de producción de hortalizas de invernadero en Andalucía. Campaña 2019/20" (CAPADR)

A

OBSERVATORIO
DE PRECIOS Y MERCADOS



INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS:

Responsable: JAIME ANTONIO SÁNCHEZ LÓPEZ. **Finalidad:** Prestar los servicios solicitados y realizar la gestión contable, fiscal y administrativa, así como enviarle comunicaciones comerciales sobre nuestros productos y /o servicios. **Legitimación:** Ejecución de un contrato. Interés legítimo del responsable. **Destinatarios:** No se cederán datos a terceros, salvo obligación legal. **Derechos:** Tiene derecho a acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, indicados en la información adicional, que puede ejercer enviando un correo electrónico con copia de NIF a nuestra dirección electrónica: jaim@ingeniavalora.com. **Procedencia:** El propio interesado.

