

ANEJO Nº 17.- EXPROPIACIONES

ÍNDICE

ANEJO Nº 17.- EXPROPIACIONES Y MUTACIONES DEMANIALES	3
1.- OBJETO	3
2.- NORMATIVA	3
3.- DATOS DE PARTIDA	3
4.- DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS	4
4.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS OBRAS.....	4
4.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS ZONA DE AFECCIÓN	5
5.- CRITERIOS DE OCUPACIÓN	7
5.1.- EXPROPIACIÓN DEFINITIVA.....	7
5.2.- IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRES.....	7
5.3.- OCUPACIÓN TEMPORAL	7
6.- BIENES Y DERECHO AFECTADOS	8
6.1.- RELACIÓN CONCRETA E INDIVIDUALIZADA DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.....	8
7.- VALORACIÓN	9
7.1.- CRITERIOS DE VALORACIÓN	9
7.2.- MÉTODOS DE VALORACIÓN.....	9
7.3.- VALORACIÓN OCUPACIÓN DEFINITIVA.....	10
7.4.- VALORACIÓN DE SERVIDUMBRES	10
7.5.- VALORACIÓN DE OCUPACIÓN TEMPORAL	11
7.6.- RELACIÓN VALORADA DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS Y CUADRO RESUMEN.....	11
APÉNDICE 1.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO	19
APÉNDICE 2.- PLANOS	21
APÉNDICE 3.- CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE LA SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO	22
APÉNDICE 4.- CAPITALIZACIÓN DE RENTAS	23
7.7.- CÁLCULO DE LA RENTA DE EXPLOTACIÓN	23
7.8.- CAPITALIZACIÓN DE LAS RENTAS.....	24
7.9.- FACTOR DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN.....	25
APÉNDICE 5.- VALORACIÓN DE LOS TERRENOS SEGÚN EL CRITERIO URBANÍSTICO	26

ANEJO Nº 17.- EXPROPIACIONES Y MUTACIONES DEMANIALES

1.-OBJETO

La finalidad del presente Anejo es servir de base de partida para la incoación y subsiguiente tramitación del expediente de expropiación por el Servicio de Expropiaciones correspondiente, de los bienes y derechos afectados por la ejecución de las obras contenidas en el Proyecto y su valoración. Por consiguiente, este Anejo tiene la finalidad de definir, con toda la precisión posible, los terrenos que son estrictamente necesarios para la correcta ejecución de las obras contempladas en el mismo.

En este Anejo se calculan exclusivamente las servidumbres necesarias para conectar la red de abastecimiento interna de Majarabique con la red de abastecimiento general de EMASESA. Esta información se ha incluido, además, en el *Documento III.-Expropiaciones_DS* incluido dentro de la carpeta *01.-Memoria General*.

2.-NORMATIVA

A la hora de considerar los criterios de expropiación a utilizar aplicados en este documento, se ha tenido en cuenta la siguiente legislación, además de jurisprudencia existente sobre la materia:

- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa
- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.
- 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.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

3.-DATOS DE PARTIDA

La documentación gráfica y escrita necesaria para la elaboración de los planos de expropiaciones se ha obtenido de la Dirección General del Catastro a través de su Gerencia Territorial, así como los aportados por la entidad promotora del proyecto, APPA.

Igualmente, se han obtenido los correspondientes planos catastrales de las parcelas afectadas en formato digital que, junto con la cartografía empleada en el resto del proyecto, constituyen la base cartográfica para la elaboración del presente documento.

4.-DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

4.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS OBRAS

La actuación planteada en el presente proyecto hace referencia a la ejecución de las obras de la DE URBANIZACIÓN DE LA 1ª FASE DEL ÁREA LOGÍSTICA DE INTERÉS AUTONÓMICO DE MAJARABIQUE (SEVILLA).

La promoción de esta área como polo logístico se inició años atrás debido a las necesidades existentes y demandas futuras de la ciudad de Sevilla y su área metropolitana para la implantación de un lugar donde desarrollar una actividad logística. Ésta debía estar dotada de una elevada accesibilidad viaria y ferroviaria, permitiendo la intermodalidad, con espacio suficiente para concentrar diversas áreas logísticas, aprovechando las sinergias entre ellas, y dando cabida también a mercancías peligrosas.

Esta Fase 1 se corresponde con el desarrollo de la Unidad de Ejecución 1 (UE1) del Plan Especial del Área Logística de Majarabique que desarrolla a su vez el Proyecto de Actuación (aprobado por Acuerdo de 06 de noviembre de 2018 del Consejo de Gobierno, BOJA Extraordinario nº 7 de 01/12/2018)

La Unidad de Ejecución UE1 comprende, además de la urbanización general, la ejecución de diversos sistemas generales de viario, abastecimiento, saneamiento, suministro eléctrico y telecomunicaciones.

- Viario
 - Acceso desde la A-8003 a las Áreas Funcionales 2 y 3
 - Intersección con la carretera A-8002
 - Desdoblamiento de la carretera A-8003 desde la carretera A-8009 hasta el acceso a las Áreas Funcionales 2 y 3
- Abastecimiento de agua
 - Nueva arteria de 500 mm desde el punto de conexión en el depósito de entronque hasta conectar con la red de 300 mm
 - Prolongación de la red de 300 mm existente hasta crear un primer anillo con la nueva red de 500 mm y con la red de 500 mm existente en paralelo a la carretera A-8002

- Saneamiento de residuales
 - Conexión con la EDAR de San Jerónimo desde la intersección de las carreteras A-8003 y A-8002
 - Desvío de la red existente AP-16 12" en el interior del Área Funcional 3.
- Suministro eléctrico
 - Adecuación subestación eléctrica Cross San Jerónimo
 - Conexión exterior desde Subestación Cross San Jerónimo hasta el centro de Distribución en el interior del Área Logística
 - Desvío y soterramiento de la LEAT aérea de 66 KV que atraviesa el Área Funcional 3
 - Desvío y soterramiento de las dos LEATs aérea de 132 KV que atraviesa el Área Funcional 2
 - Construcción de la primera fase de la nueva Subestación
- Telecomunicación
 - Conexión con red existente en la carretera A-8002 hasta el acceso a las Áreas Funcionales 2 y 3

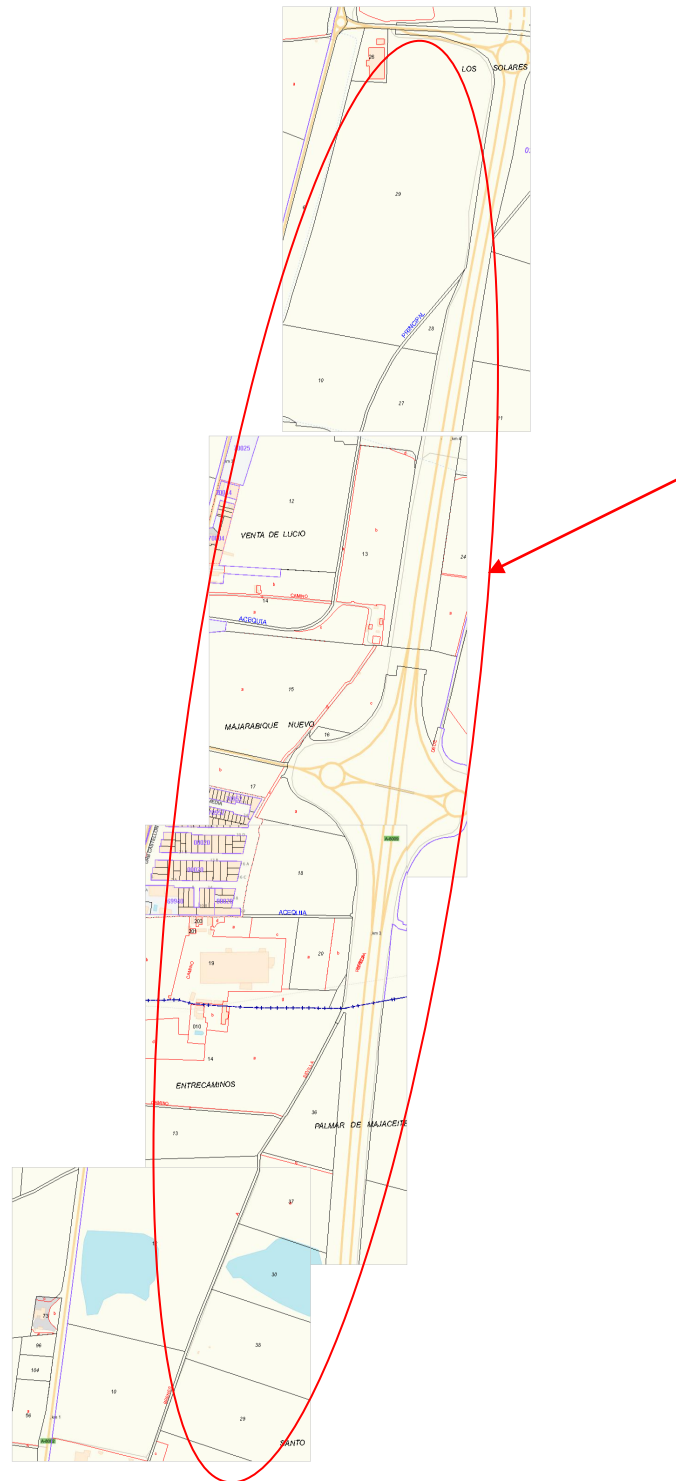
De todas estas actuaciones, el presente anejo calcula las servidumbres de paso necesarias para realizar la conexión de la red de abastecimiento interna de Majarabique a la red de abastecimiento general de EMASESA.

4.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS ZONA DE AFECCIÓN

La red de abastecimiento a la cual se conecta la fase 1 de Majarabique consiste en una conducción situada al oeste de los terrenos del ámbito de actuación, paralela y cercana a la carretera A-8002.

Para realizar esta conexión, se va a proceder a realizar una zanja a lo largo de todo el recorrido, que requerirá del acceso de mano de obra, y equipos de excavación e instalación de conducciones, por lo cual será necesario solicitar también una ocupación temporal.

En la siguiente figura se muestra una imagen de la zona de actuación desde la web del Catastro, donde puede verse la zona por la que transcurrirá la conducción. Esta imagen se sitúa entre los términos municipales de La Rinconada y de Sevilla.



5.-CRITERIOS DE OCUPACIÓN

La delimitación de la zona de afección deberá seguir la máxima establecida en el art. 15 del Decreto del 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, sobre la necesidad concreta de ocupar los bienes a adquirir los derechos que resulten estrictamente indispensables.

Con carácter general, los criterios adoptados para delimitar las superficies afectadas por las obras son los detallados a continuación.

5.1.- EXPROPIACIÓN DEFINITIVA

Se refiere a las superficies que han de ser expropiadas de pleno dominio por la implantación de elementos que producen una ocupación definitiva, lo que implica la pérdida de los derechos sobre la propiedad del terreno, recibiendo los propietarios de estos la correspondiente compensación económica.

En este proyecto son necesarias expropiaciones definitivas en los puntos donde se proyectan elementos de la red accesibles desde fuera y necesarios para su buen funcionamiento hidráulico (arquetas, pozos, válvulas...).

5.2.- IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRES

Se constituyen por tiempo indefinido, mientras sean necesarias para atender a la ejecución, conservación y mantenimiento de las instalaciones previstas en el proyecto, por parte de la entidad beneficiaria del expediente expropiatorio o de aquella que en el futuro pudiera subrogarse en sus derechos y obligaciones.

El derecho de servidumbre concede a la entidad beneficiaria la facultad de que el personal adscrito a la misma tenga acceso a los terrenos por donde se extiende, para efectuar las labores de instalación, conservación, reparación de averías, inspección y cuantas se juzguen necesarias para el adecuado funcionamiento de sus infraestructuras.

En este proyecto es necesario realizar una imposición de servidumbres de paso para la conexión a la red general de la red de abastecimiento. El área total afectada se calcula como la franja de terreno delimitada por dos líneas paralelas separadas a un metro de las generatrices exteriores del colector, con una anchura mínima de CUATRO (4) metros.

5.3.- OCUPACIÓN TEMPORAL

Es la zona de terreno que resulta estrictamente necesario ocupar temporalmente para llevar a cabo la correcta ejecución de las obras, depósito y acopio de materiales, casetas de obra, así como facilitar el tránsito y maniobra de vehículos, maquinaria y personal de obra, por un espacio de tiempo limitado generalmente coincidente con el plazo de las obras.

En este caso, es necesaria una expropiación temporal para el camino de acceso a las obras, la ocupación de taludes de zanjas y la zona de almacenamiento de materiales de obra.

6.-BIENES Y DERECHO AFECTADOS

6.1.- RELACIÓN CONCRETA E INDIVIDUALIZADA DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Según se establece en el Art. 17 de la Ley del 16 de diciembre de 1954 sobre Explotación Forzosa, es necesario formular una relación concreta e individualizada, en la que se describan, en todos los aspectos, material y jurídico, los bienes o derechos que sean de necesaria expropiación.

Dicha valoración se incluye en el apartado 7.6.

7.-VALORACIÓN

7.1.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

En relación con los terrenos afectados por las obras, para su valoración se seguirán los criterios previstos 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, así como los fundamentos descritos en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, en el Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el reglamento de la ley de expropiación forzosa, así como en toda normativa que resulte de aplicación.

Se realizará una valoración completa del coste de las expropiaciones de fincas y/o edificaciones afectadas, así como de las posibles indemnizaciones, mediante diferentes métodos de valoración, justificando la metodología. Para la valoración de los bienes inmuebles de **naturaleza rústica**, será obligatoria, la valoración mediante capitalización de la renta, tal como indica el RDL 7/2015.

Según se establece en el Art. 21, del RDL 7/2015, se encuentra en 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.*

b) *El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.*

En el suelo rural se deberán distinguir dos tipos de instalaciones (Art. 4 RD 1492/2011)

a) Las necesarias para la actividad económica desarrollada, que se valorarán conjuntamente con el mismo.

b) Las innecesarias para la actividad económica desarrollada, que se valorarán independientemente del mismo.

7.2.- MÉTODOS DE VALORACIÓN

Método analítico o de capitalización de renta

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. Por su extensión, se ha desarrollado su metodología en el apéndice 4.

Método valoración de los terrenos según criterio urbanístico

Aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la ley de catastro inmobiliario. Se desarrolla su metodología en el apéndice 5.

Método de comparación

Muestras de mercado actual de operaciones de compra-venta de fincas de características similares (localización, uso y aprovechamiento, régimen urbanístico...).

Métodos estadísticos

- Encuesta anual de Precios de la Tierra de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía.

La encuesta de precios de la tierra mide la evolución del nivel de precios medios, ponderados, de las clases de tierras agrarias más significativas, aquellas que están libres para su venta y cuyo destino es el de su explotación agraria. Se trata pues de conocer los precios de venta de distintos tipos de tierra agrícola en Andalucía a nivel provincial. Estos precios son medios, se expresan en valor euros por hectárea y se deben tomar a título orientativo. La clasificación de la tierra se realiza atendiendo a varios criterios como son, uso de la tierra, utilidad agrícola y otras especificaciones. Los tipos de tierra en cada provincia son diferentes atendiendo a la representatividad que tengan a nivel andaluz.

- Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados Sucesiones y Donaciones. Agencia Tributaria de Andalucía. Consejería de Hacienda, Industria y Energía.

Otros más específicos: Métodos de valoración de árboles ornamentales, de valoración medioambiental, de valoración de infraestructuras agrarias, de valoración de industrias agrarias...

7.3.- VALORACIÓN OCUPACIÓN DEFINITIVA

La valoración de la ocupación definitiva, con carácter general, se ajustará a:

Valoración Ocupación Definitiva = Superficie (m²) x Valor según naturaleza y uso del terreno (Rústico - Urbano) (€/m²)

7.4.- VALORACIÓN DE SERVIDUMBRES

La valoración de servidumbres, con carácter general, se ajustará a:

Valoración Servidumbre = Superficie (m²) x Valor según naturaleza y uso del terreno (Rústico - Urbano) (€/m²) x coeficiente de minoración (0,2)

7.5.- VALORACIÓN DE OCUPACIÓN TEMPORAL

En el caso de ocupación temporal, con carácter general, se ajustará a:

Valoración Ocupación Temporal = Superficie (m²) x Valor según naturaleza y uso del terreno (Rústico – Urbano) (€/m²) x coeficiente de minoración (0.1)

7.6.- RELACIÓN VALORADA DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS Y CUADRO RESUMEN

P ₁	
Núcleo	Habitantes
Rinconada, La	39 062
Sevilla	691 395
Total	730 457

P ₂	
Núcleo	Habitantes
Albaida del Aljarafe	3 201
Alcalá de Guadaíra	75 533
Alcalá del Río	12 186
Algaba, La	16 503
Almensilla	6 175
Aznalcóllar	6 083
Benacazón	7 222
Bollullos de la Mitación	10 931
Bormujos	22 180
Brenes	12 501
Burguillos	6 766
Camas	27 560
Cantillana	10 736
Carmona	28 834
Castilblanco de los Arroyos	4 899

Castilleja de Guzmán	2 833
Castilleja de la Cuesta	17 516
Coria del Río	30 908
Dos Hermanas	135 050
Espartinas	15 824
Garrobo, El	782
Gelves	10 193
Gerena	7 674
Gines	13 428
Guillena	12 903
Mairena del Alcor	23 698
Mairena del Aljarafe	46 555
Olivares	9 466
Palomares del Río	8 843
Rinconada, La	39 062
Salteras	5 564
San Juan de Aznalfarache	21 774
Sanlúcar la Mayor	13 943
Santiponce	8 538
Sevilla	691 395
Tocina	9 486
Tomares	25 455
Umbrete	9 000
Valencina de la Concepción	7 776
Villanueva del Ariscal	6 591
Villaverde del Río	7 842
Viso del Alcor, El	19 324
Total	1 452 733

Cálculo del valor de las expropiaciones		
P ₁	730.457	[hab]
P ₂	1.452.733	[hab]

d	29	[km]
u ₁	2,21	[-]
u ₂	1,32	[-]
u ₃	1	[-]
Canon arrendamiento	685	[€/ha-año]
Rentabilidad obligaciones a 30 años	1,60	[%]
Tipo de interés a aplicar	1,60	[%]
Capitalización de las rentas	42.812,50	[€/ha]
Encuesta de la Tierra	124.210,14	[€/ha]
Área ocupación definitiva valorable	81,00	[m ²]
Área ocupación temporal valorable	29.538,80	[m ²]
Área servidumbre valorable	11.734,52	[m ²]
Valoración ocupación definitiva	1006,10	[€]
Valoración ocupación temporal	36.690,18	[€]
Valoración servidumbre	29.150,92	[€]
Total expropiaciones	66.847,20	[€]

RESUMEN DE LA VALORACIÓN POR PARCELAS

Referencia catastral	41081A020000060000DA
Ocupación temporal (m2)	4.339,22
Servidumbre (m2)	1.726,69
Ocupación definitiva (m2)	9,00
Valoración ocupación temporal (euros)	5.389,75
Valoración servidumbre (euros)	4.289,44
Valoración ocupación definitiva (euros)	111,79
TOTAL (EUROS)	9.790,98

Referencia catastral	41081A020000290000DE
Ocupación temporal (m2)	929,01
Servidumbre (m2)	371,61
Ocupación definitiva (m2)	0,00
Valoración ocupación temporal (euros)	1.153,93
Valoración servidumbre (euros)	923,14
Valoración ocupación definitiva (euros)	0,00
TOTAL (EUROS)	2.077,07

Referencia catastral	41081A020000100000DB
Ocupación temporal (m2)	1943,49
Servidumbre (m2)	777,40
Ocupación definitiva (m2)	0,00
Valoración ocupación temporal (euros)	2.414,02
Valoración servidumbre (euros)	1.931,21
Valoración ocupación definitiva (euros)	0,00
TOTAL (EUROS)	4.345,23

Referencia catastral	41081A020000270000DI
Ocupación temporal (m2)	1.180,62
Servidumbre (m2)	472,25
Ocupación definitiva (m2)	0,00
Valoración ocupación temporal (euros)	1.466,45
Valoración servidumbre (euros)	1.173,16
Valoración ocupación definitiva (euros)	0,00
TOTAL (EUROS)	2.639,60

Referencia catastral	41081A020000130000DQ
Ocupación temporal (m2)	3.970,14
Servidumbre (m2)	1.579,06
Ocupación definitiva (m2)	9,00
Valoración ocupación temporal (euros)	4.931,32
Valoración servidumbre (euros)	3.922,70
Valoración ocupación definitiva (euros)	111,79
TOTAL (EUROS)	8.965,81

Referencia catastral	41081A020000150000DL
Ocupación temporal (m2)	3.128,95

Servidumbre (m2)	1.224,58
Ocupación definitiva (m2)	27,00
Valoración ocupación temporal (euros)	3.886,47
Valoración servidumbre (euros)	3.042,10
Valoración ocupación definitiva (euros)	335,37
TOTAL (EUROS)	7.263,94

Referencia catastral	41081A020000160000DT
Ocupación temporal (m2)	483,68
Servidumbre (m2)	193,47
Ocupación definitiva (m2)	0,00
Valoración ocupación temporal (euros)	600,78
Valoración servidumbre (euros)	480,63
Valoración ocupación definitiva (euros)	0,00
TOTAL (EUROS)	1.081,41

Referencia catastral	41081A020000170000DF
Ocupación temporal (m2)	1.809,67
Servidumbre (m2)	714,87
Ocupación definitiva (m2)	9,00
Valoración ocupación temporal (euros)	2.247,79
Valoración servidumbre (euros)	1.775,88
Valoración ocupación definitiva (euros)	111,79
TOTAL (EUROS)	4.135,46

Referencia catastral	41081A020000180000DM
Ocupación temporal (m2)	1.971,28
Servidumbre (m2)	779,51
Ocupación definitiva (m2)	9,00
Valoración ocupación temporal (euros)	2.448,53
Valoración servidumbre (euros)	1.936,46
Valoración ocupación definitiva (euros)	111,79
TOTAL (EUROS)	4.496,78

Referencia catastral	41081A020090090000DF
Ocupación temporal (m2)	50,21
Servidumbre (m2)	20,08
Ocupación definitiva (m2)	0,00
Valoración ocupación temporal (euros)	62,36

Valoración servidumbre (euros)	49,89
Valoración ocupación definitiva (euros)	0,00
TOTAL (EUROS)	112,25

Referencia catastral	41081A020000200000DF
Ocupación temporal (m2)	1.432,90
Servidumbre (m2)	573,16
Ocupación definitiva (m2)	0,00
Valoración ocupación temporal (euros)	1.779,81
Valoración servidumbre (euros)	1.423,85
Valoración ocupación definitiva (euros)	0,00
TOTAL (EUROS)	3.203,66

Referencia catastral	41081A020000190000DO
Ocupación temporal (m2)	180,32
Servidumbre (m2)	72,13
Ocupación definitiva (m2)	0,00
Valoración ocupación temporal (euros)	223,97
Valoración servidumbre (euros)	179,18
Valoración ocupación definitiva (euros)	0,00
TOTAL (EUROS)	403,15

Referencia catastral	41081A020090130000DM
Ocupación temporal (m2)	179,95
Servidumbre (m2)	71,98
Ocupación definitiva (m2)	0,00
Valoración ocupación temporal (euros)	223,52
Valoración servidumbre (euros)	178,81
Valoración ocupación definitiva (euros)	0,00
TOTAL (EUROS)	402,33

Referencia catastral	41900A009000140000IR
Ocupación temporal (m2)	487,82
Servidumbre (m2)	195,13
Ocupación definitiva (m2)	0,00
Valoración ocupación temporal (euros)	605,92
Valoración servidumbre (euros)	484,74
Valoración ocupación definitiva (euros)	0,00

TOTAL (EUROS)	1.090,65
---------------	----------

Referencia catastral	41900A009090030000IM
Ocupación temporal (m2)	177,34
Servidumbre (m2)	70,94
Ocupación definitiva (m2)	0,00
Valoración ocupación temporal (euros)	220,27
Valoración servidumbre (euros)	176,22
Valoración ocupación definitiva (euros)	0,00
TOTAL (EUROS)	396,49

Referencia catastral	41900A009000360000IP
Ocupación temporal (m2)	2.599,45
Servidumbre (m2)	1.030,78
Ocupación definitiva (m2)	9,00
Valoración ocupación temporal (euros)	3.228,78
Valoración servidumbre (euros)	2.560,67
Valoración ocupación definitiva (euros)	111,79
TOTAL (EUROS)	5.901,24

Referencia catastral	41900A009000370000IL
Ocupación temporal (m2)	1.806,08
Servidumbre (m2)	722,43
Ocupación definitiva (m2)	0,00
Valoración ocupación temporal (euros)	2.243,33
Valoración servidumbre (euros)	1.794,66
Valoración ocupación definitiva (euros)	0,00
TOTAL (EUROS)	4.037,99

Referencia catastral	41900A009000120000IO
Ocupación temporal (m2)	2.868,67
Servidumbre (m2)	1.138,47
Ocupación definitiva (m2)	9,00
Valoración ocupación temporal (euros)	3.563,18
Valoración servidumbre (euros)	2.828,19
Valoración ocupación definitiva (euros)	111,79
TOTAL (EUROS)	6.503,16

RESUMEN DE LA VALORACIÓN

Referencias catastrales	Las mencionadas anteriormente
Ocupación temporal (m2)	29.538,80
Servidumbre (m2)	11.734,52
Ocupación definitiva (m2)	81,00
Valoración ocupación temporal (euros)	36.690,18
Valoración servidumbre (euros)	29.150,92
Valoración ocupación definitiva (euros)	1.006,10
TOTAL (EUROS)	66.847,20

Las referencias catastrales 41081A020000130000DQ, 41081A020000190000DO y 41900A009000140000IR comparten parcelas con otras referencias catastrales de naturaleza urbana no afectadas en ningún caso por el presente proyecto.

Sevilla, Octubre de 2024

Los ingenieros autores del Proyecto:



Fdo.: David Gistau Cosculluela
 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
 Colegiado nº 12.806

Fdo.: Pedro Choza Sotelo
 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
 Colegiado nº 9.910

APÉNDICE 1.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO



1. Terrenos de la fase 1 de Majarabique, lado norte, ya expropiados



2. Terrenos de la fase 1 de Majarabique, lado sur, ya expropiados, a aplicarle mutación demanial.

APÉNDICE 2.- PLANOS

Se indican a continuación los planos del proyecto necesarios para la documentación del presente anejo:

- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- PLANTA DE ABASTECIMIENTO.
- PLANTA DE EXPROPIACIONES.
- PLANTA DE EXPROPIACIONES DE RESOLUCIÓN DE 15 DE FEBRERO DE 2010

APÉNDICE 3.- CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE LA SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO

Se presenta a continuación la ficha catastral de las parcelas afectadas por las obras de la conexión de abastecimiento de Majarabique.

APÉNDICE 4.- CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

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.

Artículo 36. Valoración en el suelo rural.

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

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

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada. El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

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

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

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

Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

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

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

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

7.7.- CÁLCULO DE LA RENTA DE EXPLOTACIÓN

Según lo establecido en el art 9. Cálculo de la renta de explotación, del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, la renta anual, real o potencial, de la explotación, que podrá estar referida al año natural o al año agrícola o de campaña, se determinará a partir de la información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural.

El Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, establece a través de la Encuesta de cánones de arrendamientos rústicos, la evolución del canon medio de arrendamiento de las clases de tierras agrarias más significativas.

7.8.- CAPITALIZACIÓN DE LAS RENTAS

El art. 11 Criterios generales de capitalización de la renta de explotación del RD 1492/2011, establece para una renta de la explotación, R, constante a lo largo del tiempo, la expresión:

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

V: Valor de capitalización, en euros.

R: Renta anual constante de la explotación, en euros.

r: Tipo de capitalización [media de los valores anuales de los 3 últimos años marcados por el Banco de España (promedio obligaciones a 30 años de los últimos 3 años anteriores)].

Cabe señalar que el Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana en su Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural, establece lo siguiente:

1. *Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.*
2. *Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.*

Asimismo, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, establece en su artículo 12 “b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r2, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento.”

Por todo ello se podría aplicar el coeficiente de cultivo reflejado en el Anexo I del reglamento.

No obstante, El Tribunal Supremo en la sentencia 689/2020 de 8 de junio de la Sala de lo contencioso del Tribunal Supremo, establece en el apartado segundo del fallo:

Segundo. - Se declara nulo de pleno derecho el artículo 12, párrafo primero, parágrafo b) y el Anexo I del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011.

La no aplicación de dicho coeficiente se sustenta en el principio de que los valores del terreno obtenidos por el método de capitalización de rentas, no se aleje de los precios reales del terreno.

Por todo ello no se deberá tener en cuenta dicho coeficiente corrector de cultivo r2 en el tipo de capitalización a emplear, aplicando únicamente el tipo r1.

7.9.- FACTOR DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN

El art. 17 del RD 1492/2011 establece un factor global de localización, producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

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

$$Fl = u1 . u2 . u3$$

Obteniéndose el valor final de expropiación (VF) en euros.

$$VF = FL.V$$

Según se establece en el art. 17, del RD 1492/2011, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección **no resulte de aplicación** tomará como valor la **unidad**.

APÉNDICE 5.- VALORACIÓN DE LOS TERRENOS SEGÚN EL CRITERIO URBANÍSTICO

Para la valoración de los terrenos según criterio urbanístico, se estima aplicar el criterio establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la ley de catastro inmobiliario, que en su artículo 30 apartado h, establece:

h) Cuando, con motivo de la aprobación o modificación de instrumentos de ordenación territorial y urbanística se clasifiquen suelos como urbanizables o se prevea o permita su paso a la situación de suelo urbanizado y se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados, y en tanto no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, los inmuebles rústicos afectados se valorarán considerando, en todo caso, su localización.

Asimismo, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, modifica el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, estableciendo:

Veintiuno. Se modifica la disposición transitoria segunda, que queda redactada del siguiente modo:

«1. Lo establecido en el Título II de esta Ley para la determinación del valor catastral queda en suspenso respecto a los bienes inmuebles rústicos hasta que mediante ley se establezca la fecha de su aplicación.

Hasta ese momento, el valor catastral de los referidos bienes será el resultado de capitalizar al tres por ciento el importe de las bases liquidables vigentes para la exacción de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria correspondiente al ejercicio 1989, obtenidas mediante la aplicación de los tipos evaluatorios de dicha contribución, prorrogados en virtud del Real Decreto-Ley 7/1988, de 29 de diciembre, sobre prórroga y adaptación urgentes de determinadas normas tributarias o de los que se hayan aprobado posteriormente en sustitución de ellos, y sin perjuicio de su actualización anual mediante los coeficientes establecidos y los que establezcan las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, una vez incorporadas las alteraciones catastrales que hayan experimentado o experimenten en cada ejercicio.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, tratándose de inmuebles rústicos cuyo suelo haya sido clasificado como urbanizable por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados o cuando éstos prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y en tanto no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, la valoración catastral se realizará mediante la aplicación de los módulos que, en función de su localización, se establezcan por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.

En tanto se dicta dicha orden ministerial, el valor catastral del suelo de la parte del inmueble afectada por dicha clasificación y no ocupada por construcciones, será el resultado de multiplicar la citada superficie por el valor unitario obtenido de aplicar un coeficiente de 0,60 a los módulos de valor unitario de suelo determinados para cada municipio para los usos distintos del residencial o industrial, de acuerdo a los artículos 1 y 2 de la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo y por el coeficiente de referencia al mercado de 0,5.”

Aplicaremos, según la normativa la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Artículo 1. Aprobación del Cuadro de Módulos Específicos de Valor Unitario de Suelo.

La valoración de los bienes que reúnan las condiciones establecidas en el artículo 30.2.c) del Texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, podrá realizarse mediante la aplicación de los siguientes Módulos Específicos de Valor Unitario de Suelo:

Cuadro de Módulos Específicos de Valor Unitario de Suelo Bruto (MEV)

Edificabilidades brutas m ² /m ² (E)	Grupo	Uso		
		Residencial	Industrial	Otros
		Euros/m ²	Euros/m ²	Euros/m ²
E < 0,35	1	16,83	8,41	8,41
	2	7,81	4,81	5,41
	3	4,21	2,40	3,61
	4	1,20	0,90	1,20
0,35 ≤ E < 0,45	1	18,63	8,41	8,41
	2	8,41	4,81	5,41
	3	4,81	2,40	3,61
	4	1,80	0,90	1,20
0,45 ≤ E < 0,55	1	27,05	14,42	8,41
	2	13,22	9,02	5,41
	3	7,81	5,41	3,61
	4	3,01	2,40	1,20
0,55 ≤ E < 0,65	1	36,06	14,42	8,41
	2	18,03	9,02	5,41
	3	12,02	5,41	3,61
	4	5,41	2,40	1,20
E ≥ 0,65	1	43,87	14,42	8,41
	2	22,84	9,02	5,41
	3	15,03	5,41	3,61
	4	7,21	2,40	1,20

Para obtener el grupo al cual pertenece el Municipio, debemos saber el año de aprobación de la Ponencia de Valores del Municipio, según los datos obtenidos de la Dirección General de Catastro, y con ello atendiendo a lo establecido en el Artículo 2 de la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, se determina el Grupo al que pertenece.

Artículo 2. Adscripción de municipios al Cuadro de Módulos.

1. A efectos de lo previsto en el apartado anterior, cada municipio se adscribirá a uno de los grupos del Cuadro de Módulos específicos de Valor unitario de suelo, atendiendo al Módulo de Valor M y al Módulo Básico de Construcción (MBC) conforme al que se elaboró la Ponencia de valores vigente, de acuerdo con la siguiente tabla:

Disposición por la que se aprueba el módulo de valor M	Grupo del Cuadro de Módulos Específicos de Valor Unitario de Suelo que corresponde de acuerdo con el MBC aplicado en el municipio			
	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3	Grupo 4
OM de 13 de junio de 1983.	-			
OM de 31 de julio de 1985.	-	MBC1	MBC2 y MBC3	MBC4 y MBC5
OM de 6 de abril de 1988.	-			
OM de 28 de diciembre de 1989.				
RD 1020/1993, de 25 de junio.				
OM de 24 de enero de 1995.				
OM de 14 de octubre de 1998.	MBC1	MBC2 y MBC3	MBC4 y MBC5	MBC6 y MBC7
OM de 18 de diciembre de 2000.				
Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril.				