

INDICE

1	OBJETO	2
2	MARCO LEGAL	2
3	AFECCIONES	2
4.1.	EXPROPIACIÓN EN PLENO DOMINIO	2
4.2.	OCUPACIONES TEMPORALES.....	2
4	PLANOS PARCELARIOS	3
5	CRITERIOS DE EXPROPIACION	3
6	ESTUDIO Y JUSTIFICACIÓN DE PRECIOS	4
7.1.	VALORACIÓN SUELO OBJETO DE EXPROPIACIÓN	4
7.2.	VALORACIÓN DE LAS OCUPACIONES TEMPORALES	5
7	BIENES AFECTADOS	5
8.1.	DETERMINACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.....	5
8.2.	VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS	6
8.3.	VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES	6
8	RESUMEN DE LA VALORACIÓN	6
	APENDICE 1. PLANOS PARCELARIOS	7
	APENDICE 2. LISTADO DE PROPIETARIOS	8

1 OBJETO

En el presente anejo se recoge el resultado de los trabajos de identificación, medición y obtención del presupuesto de Expropiaciones e Indemnizaciones correspondiente al proyecto de construcción: ENSANCHE Y MEJORA DE LA E.P. 0405 XESTEIRA – ALMOFREI DEL P.K. 0+000 AL P.K. 0+750 (COTOBADÉ).

Los trabajos desarrollados se han estructurado de la siguiente forma: en primer lugar se ha procedido a la confección del Plano Parcelario, que se centra en la definición de los linderos (término municipal, polígono y parcela catastral) , y en la delimitación de la franja de expropiación sobre los mismos; a continuación, se ha llevado a cabo la tipificación de la zona a expropiar desde el punto de vista de su situación urbanística y de su cultivo o aprovechamiento actual; por último, se ha elaborado un cuadro de precios unitarios que aplicado a las mediciones de superficies afectadas ha servido de base en la tasación de los bienes y derechos objeto de expropiación.

1 MARCO LEGAL

Se detalla a continuación la normativa seguida en la redacción del presente anejo:

Legislación Estatal:

- Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de Diciembre de 1954 y su Reglamento, aprobado por Decreto de 26 de Abril de 1957.
- Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones.
- R.D.L 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- R.D.L 2/ 2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.
- R.D.L 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Legislación Autonómica:

- Ley 4/1994, de 14 de Septiembre, de estradas de Galicia, en función de lo indicado en su artículo nº 30 se ha fijado el límite de expropiación.
- Ley 15/2004, del 29 de Diciembre de modificación de la Ley 9/2002, del 30 de Diciembre de Ordenación Urbanística e protección do medio rural de Galicia.

2 AFECCIONES

4.1. EXPROPIACIÓN EN PLENO DOMINIO

Se expropia el pleno dominio de las superficies que requiere la actuación conforme a la vigente Ley de Carreteras, sus elementos funcionales y las instalaciones permanentes que tengan por objeto una correcta explotación, así como de todos los elementos y obras anexas o complementarias definidas en el proyecto que coincidan con la rasante del terreno o sobresalgan de él , y en todo caso las superficies que sean imprescindibles para cumplimentar la normativa legal vigente para este tipo de Obras.

La fijación de la línea perimetral de la expropiación (poligonal de expropiación) con relación a la arista exterior de la explanación, queda estrictamente definida en los planos parcelarios.

Los criterios para la fijación de los límites de expropiación quedan definidos en la Ley de Estradas de Galicia, Ley 4/1994 publicado en el BOE 20/12/1994 y en el DOG el 31/10/94.

4.2. OCUPACIONES TEMPORALES

Se definen de este modo aquellas franjas de terreno que resulta estrictamente necesario ocupar para llevar a cabo la correcta ejecución de las obras contenidas en el proyecto y por un espacio de tiempo determinado, generalmente coincidente con el periodo de finalización de las mismas.

Para la ejecución de las obras contempladas en el presente proyecto, no se han previsto ocupaciones temporales.

3 PLANOS PARCELARIOS

El presente Anejo de Expropiaciones incluye una colección de planos parcelarios en los que se definen todas y cada una de las parcelas catastrales afectadas por la ejecución de las obras contenidas en el proyecto, cualesquiera que sea su afección.

Se ha utilizado como plano base, para la elaboración de los planos parcelarios, el soporte digital de información catastral facilitado por los respectivos Centros de Gestión Catastral de las correspondientes Delegaciones Provinciales de Hacienda con petición expresa.

Se ha realizado un análisis exhaustivo previo para determinar las necesidades de caminos de servicio y caminos agrícolas, garantizando que con la solución adoptada todas las fincas afectadas por el trazado tendrán un acceso.

Una vez insertada la poligonal de la línea de expropiación (generada por los criterios que se especifican en el apartado nº 6.1), así como el trazado de planta junto con sus caídas de taludes y caminos de servicio sobre dicho soporte se identifican las parcelas afectadas mediante una elipse dividida en tres sectores, correspondiendo el sector superior al nº de orden de cada parcela, e incluyendo e los sectores inferiores el número de polígono y parcela catastral.

Las superficies tales como cauces públicos, vías de comunicación, etc...no se han numerado debido a que ya constituyen dominio público.

Tras haberse realizado todo lo anteriormente expuesto se obtiene un parcelario y listado de titulares iniciales que de su exhaustiva comprobación en campo, resulta el parcelario, listado de titulares y de bienes y derechos afectados definitivos que se incluyen en este anejo.

4 CRITERIOS DE EXPROPIACION

Los criterios de expropiación vienen definidos por la legislación vigente para este tipo de obras, en este caso la Ley 4/1994, del 14 de Septiembre, de Estradas de Galicia.

Con carácter general la línea de expropiación se ha delimitado con una línea paralela a 1.5 metros, a cada lado del borde de ocupación de la obra o arista exterior de la carretera.

Esta línea paralela se transformó en una poligonal para su correcta definición por coordenadas, de tal forma que se pueda materializar en el terreno.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural. Por lo anteriormente expuesto se ha seguido el criterio de ocupar el suelo necesario para ubicar la obra con las siguientes consideraciones:

“Nos casos especiais de pontes, viaductos, túneles, estruturas ou obras similares, poderase fixar como arista exterior da explanación a liña de proxección vertical do bordo das obras sobre o terreo. Será en todo caso de dominio público, como mínimo, o terreo ocupado po los soportes da estrutura.” (Artículo 30_ Apartado 1)

Cuando el trazado atraviesa superficies que actualmente constituyen dominio público, tales como cauces públicos, vías pecuarias, etc... no se ha valorado la ocupación de los mismos.

A partir de todos los datos recabados, se han realizado los planos parcelarios correspondientes, en los que se delimita la franja de expropiación, calculando la superficie afectada a cada parcela.

En el Apéndice nº 1 se recogen los planos parcelarios a escala 1:1000, en los que queda definida la línea perimetral de la expropiación.

Asimismo se ha confeccionado la relación de propietarios a expropiar. Dicha Relación comprende, de forma ordenada y a modo de resumen, todas las fincas o parcelas catastrales afectadas. En el Apéndice nº 2 se recoge dicha relación.

La superficie total a expropiar es de 4.378,73 m².

5 ESTUDIO Y JUSTIFICACIÓN DE PRECIOS

7.1. VALORACIÓN SUELO OBJETO DE EXPROPIACIÓN

La aprobación del RD 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo L 2/2008, supone un cambio de gran envergadura en las valoraciones de los suelos afectados por las expropiaciones.

El R.D. determina la desvinculación entre clasificación y valoración del suelo: “Debe valorarse lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto” (Preámbulo).

Queda derogado lo establecido en la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, en lo que a la valoración del suelo no urbanizable se refiere, no pudiendo utilizar el método comparativo que hasta este momento era el más utilizado en la fijación del justiprecio por la Administración y en las resoluciones dictadas por los jurados de Expropiación.

En cuanto a la valoración e indemnizaciones por la expropiación definitiva u ocupación temporal de terrenos, se han seguido los criterios de expropiación definidos por la legislación vigente para este tipo de obras, en este caso, el Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 1492/2011, de 24 de Octubre, en particular de sus artículos 12 y 21 a 24, así como la Ley de Expropiación Forzosa, en particular de sus artículos 36 a 47 y concordantes de su Reglamento.

En el Art. 12 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, se parte de dos situaciones básicas de suelo:

Suelo Rural: No está funcionalmente integrado en la trama urbanística.

Está 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 mínimos los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o política 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 (...)
- b) El suelo que para los elementos de ordenación territorial y urbanística provean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización (...)

Suelo Urbanizado

Está en situación de suelo urbanizado:

- a) Las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones [...].En ningún caso podrán considerarse a estos efectos, las carreteras de circunvalación, ni las vías de comunicación interurbanas que no tengan, de acuerdo con el instrumento de ordenación correspondiente, la consideración de viales urbanos.
- b) Esté incluido en un ámbito para el que el instrumento de ordenación prevea una actuación de reforma interior o de renovación urbana.

Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el punto anterior, la legislación urbanística podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural.”

La fijación del valor del suelo que corresponde a cada finca, se determinará como resultado de aplicar a su superficie un valor unitario, conforme a su clasificación urbanística y situación.

La obra discurre por Suelo Rural, por lo que para determinar su valor, se siguen el artículo 7 del Real Decreto 1492/ 2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

“Artículo 7. Valoración en situación de suelo rural.

- a) Cuando el suelo sea rural, los terrenos se valorarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación calculada de acuerdo con lo dispuesto 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.”

“Artículo 8. Renta real y renta potencial.

- a) Se entenderá por renta potencial, aquella que puede ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción. (...).”

El valor del suelo rural así obtenido deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización.

El factor global de corrección no podrá ser superior a dos y deberá obtenerse del producto de tres factores de corrección tales como:

- La accesibilidad a núcleos de población
- La accesibilidad a centros de actividad económica.
- Por la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico tal y como se dispone en el Art.17 del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

En base a lo expuesto anteriormente y del resultado de las mediciones efectuadas, después de ampliar el método de capitalización de rentas a efectos valorativos, el valor estimado para las expropiaciones asciende a CINCUENTA MIL SESENTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA Y SEIS CENTIMOS (50.068,46€).

7.2. VALORACIÓN DE LAS OCUPACIONES TEMPORALES

Su tasación se realizará de conformidad con lo establecido en el Art. 115 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa , es decir “...Se referirán siempre a la apreciación de los rendimientos que el propietario haya dejado de percibir por las ventas vencidas durante la ocupación , sumando , además los perjuicios estimados que se causen a la finca o los gastos que supongan restituirla a su estado primitivo...”, obviamente con la salvedad de que los perjuicios irrogados en ningún caso puedan ser superiores al valor del bien.

En el presente proyecto no se contemplan ocupaciones temporales.

6 BIENES AFECTADOS

8.1. DETERMINACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

A los efectos que establece el Artículo 17 de la Vigente Ley de Expropiación Forzosa de 16 de Abril de 1954 y concordantes con su reglamento de 26 de Abril de 1957, se elabora la preceptiva relación concreta e individualizada, en la que se describen todos los aspectos materiales y jurídicos de los bienes o derechos que se consideran de necesaria expropiación.

8.2. VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Las plantaciones, obras e instalaciones que existan en el suelo se tasarán con independencia del mismo, con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa.

Con respeto a las construcciones se seguirá el método de valoración del coste de reposición o reemplazamiento; es decir, el cálculo del coste de construcción a precios actuales de un inmueble de utilidad idéntica al objeto de tasación, con materiales actuales, de acuerdo con los estándares constructivos, de organización y de vida vigentes en el momento actual.

8.3. VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES

Además de los terrenos ocupados por las construcciones y edificaciones afectadas, proceden indemnizaciones por otra serie de afecciones:

- Arrendamientos y usuarios
- División de fincas , restitución de infraestructuras
- Disminución de la superficie explotada
- Indemnizaciones por rápida ocupación (Artículo 52.5ª L.E.F)

El importe de las indemnizaciones se fija en aplicación del artículo 52.5ª de la Ley de Expropiación Forzosa “La administración fijará las cifras de indemnización por el importe de los perjuicios derivados de la rápida ocupación, tales como mudanzas, pérdidas de cosechas y otras igualmente justificadas”. En el presente proyecto, se ha estimado dicho importe en los precios de las expropiaciones.

Por último, y de acuerdo con el Artículo 47 del Reglamento de la Ley de Expropiación, se incluye en la valoración el 5% correspondiente al premio de afección.

7 RESUMEN DE LA VALORACIÓN

Total EXPROPIACIÓN	47.684,25
5% Premio Afección	2.384,21
TOTAL	50.068,46

El presupuesto estimado del suelo y construcciones de la presente expropiación, debido a ocupaciones derivadas del trazado, teniendo en cuenta para su cálculo la situación básica del suelo, su clasificación urbanística y su aprovechamiento agrícola en el término municipal afectado, aplicando los precios recogidos en las tablas anteriores, sumándole la partida destinada a mejoras y otros y aplicándole el Premio de Afección regulado por el Art. 47 LEF alcanza el valor total **de CINCUENTA MIL SESENTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA Y SEIS CENTIMOS (50.068,46 €)**.

APENDICE 1. PLANOS PARCELARIOS

APENDICE 2. LISTADO DE PROPIETARIOS