

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LA
ACTUACIÓN NO SISTEMÁTICA ANS/1.A
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO DE ANDRATX
MEMORIA
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

Antonio Ramis Ramos
ARQUITECTO

Passeig d'Es Born, 15, 4E
07012 - PALMA
ramis.antonio@gmail.com

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LA ACTUACIÓN NO SISTEMÁTICA ANS/1.A DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ANDRATX**

MEMORIA

ÍNDICE

- 01. INTRODUCCIÓN
- 02. OBJETO Y ÁMBITO DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN
- 03. LEGISLACIÓN APLICABLE
- 04. PLANEAMIENTO MUNICIPAL
- 05. PARCELAS AFECTADAS
- 06. CRITERIOS DE VALORACIÓN

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

- 01. VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL
 - 1.1. Accesibilidad a población y distancia a centros de actividad
 - 1.2 Cálculo del coeficiente de localización
- 02. VALORACIÓN DE LAS CONTRUCCIONES
- 03. VALORACIÓN DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS E INSTALACIONES
- 04. VALORACIÓN DE LAS PLANTACIONES
- 05. RESUMEN DE LA VALORACIÓN

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LA ACTUACIÓN NO SISTEMÁTICA ANS/1.A DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ANDRATX

MEMORIA

01. ANTECEDENTES

Este proyecto tiene por objeto la expropiación de la ANS/1.A de las NN.SS. de planeamiento de Andratx, aprobadas definitivamente con prescripciones el 5 de mayo de 2023 (BOIB n. 62, de 13.05.23), que se encuentra situada entre la calle Aragón y la calle Galicia.

Todo el suelo a expropiar libre de cargas y gravámenes se encuentra comprendido dentro en las siguientes fincas registrales:

FINCA 1

Finca 14807, tomo 4848, libro 318, folio 134, inscripción 2ª

Descripción:

“RUSTICA: Porción de tierra sita en el término de Andratx, denominada “S’Olivar”, con una casa en ruinas, de cabida SESENTA Y SIETE AREAS Y DOS CENTIAREAS. Lindante: por Norte, con tierras de herederos de Margarita Vicens Juan; por Sur, con finca de herederos de Mateo Vich Juan; al Este, con tierras de sucesores de Margarita Alemany Alemany; y al Oeste, con torrente. Se corresponde con las parcelas trescientos ochenta y trescientos ochenta y uno del polígono dieciséis, referencias catastrales 07005A016003800000RZ y 07005A016003810000RU del solar, y en cuanto a la edificación de 07005A016003800001TX. La finca de este número no se halla coordinada gráficamente con el Catastro.”

Cargas:

“Afección a la revisión del Impuesto, por plazo de 5 años, de fecha 14/09/2022, según nota puesta al margen de la inscripción 2ª.

Afección a la revisión del Impuesto, por plazo de 5 años, de fecha 14/09/2022, según nota puesta al margen de la inscripción 2ª.

Afección a la revisión del Impuesto, por plazo de 5 años, de fecha 14/09/2022, según nota puesta al margen de la inscripción 2ª.

Afección a la revisión del Impuesto, por plazo de 5 años, de fecha 14/09/2022, según nota puesta al margen de la inscripción 2ª.”

FINCA 2

Finca 7874, tomo 5434, libro 412, folio 142, inscripción 3ª

Descripción:

“RUSTICA: Porción de tierra consistente en una mitad hacia poniente, de la finca llamada “Son Papa”, sita en el término de Andratx, pago El Viñet, con una casa rústica en la misma existente, hoy derruida, menos una pequeña habitación o cuarto que está hacia levante, que se adjudicó a Doña Francisca Ana Simó Enseñat. Está separada esta porción de la remanente, que fue de la citada Doña Francisca Ana Simó Enseñat, por una línea quebrada que va de Norte a Sur. Su cabida aproximada es de DIECISIETE AREAS SETENTA Y CINCO CENTIAREAS. Es indivisible y linda: por Norte, con tierra de Bartolomé Vich y de Margarita Pujol, hoy de Doña Sebastiana Vich y de Doña Dolores Aleau; por Sur, con una de Onofre Lladó, hoy polideportivo municipal y colegio público Es Vinyet; por Este, con la porción de Doña Francisca Ana Simó Enseñat, hoy de Doña

María Antonia Pedro Pujol; y por Oeste, con camino Público, hoy carretera. No consta la referencia catastral.”

Cargas:

“Servidumbre de paso a favor de la finca registral 7873 según la inscripción 1ª”

FINCA 3

Finca 3094, tomo 4882, libro 322, folio 155, inscripción 7ª

Descripción:

“RUSTICA: Pieza de tierra secano denominada S’Oliva, en termino de Andratx. Tiene una cabida de treinta y cinco áreas cincuenta y una centiáreas. Contiene una casa de planta baja y piso, señalada con el número 68, del Caserío Can Burgos, actualmente señalada con el número 47 de la calle Aragón. Limita; Norte, con tierra de Jorge Balaguer Bauza; Sur, con otra de Antonio Enseñat; Este, con la de herederos de Juan Pujol, alias Juanillo; y al Oeste con el camino del futbol, antes sucesores de Antonio Alemany Valent. No consta la referencia catastral. No consta coordinada gráficamente con el Catastro.”

Cargas:

“No hay cargas registradas.”

FINCA 4

Finca 7873, tomo 5161, libro 379, folio 16, inscripción 7ª

Descripción:

“RUSTICA: Porción de terreno sita en el término de Andratx, conocida por “Son Papa”, pago Es Viñet, almendral. Tiene la cabida de DIECISIETE ÁREAS Y SETENTA Y CINCO CENTIÁREAS. Linda: por Este, con tierra de sucesores de Jaime, Alias Tiana; por Sur, con la de los de Onofre LLadó; por Oeste, con tierra de la misma procedencia que se adjudicó Magdalena Simó Enseñat; y por Norte, con tierra de Margarita Pujol. Tiene a su favor sobre la porción de la finca que se adjudicó a dicha Magdalena Simó servidumbre perpetua de paso para personas, caballerías y carros con camino permanente que arranca del público que existe al Oeste de la finca sirviente y va junto al confín Norte en la misma, hasta la dimanante. No consta la referencia catastral.”

Cargas:

“Afección a la revisión del Impuesto, por plazo de 5 años, de fecha 15-03-2006. Según nota puesta al margen de la inscripción 6ª. Afección caducada, pendiente de cancelación registral. Afección a la revisión del Impuesto, por plazo de 5 años, de fecha 05-03.2008, según nota puesta al margen de la inscripción 7ª. Afección caducada, pendiente de cancelación registral.”

FINCA 5

Finca 13245, tomo 4561, libro 286, folio 112, inscripción 2ª

Descripción:

“RUSTICA: Porción de tierra sita en término municipal de Andratx, denominada “El Vinyet”, conocida con el nombre de “Son Papa”; de cabida cinco áreas, noventa centiáreas. Linda: Norte, con tierra de Antonia Amengual Balaguer, antes de Margarita Balaguer; Sur, finca “Es Pouet” de la

misma titularidad que la de este número; Este, tierra de Miguel Alemany Massot, antes de Miguel Riera; y Oeste, la de Francisca Ana Simó.”

Cargas:

“Dos afecciones a la revisión del Impuesto, por plazo de cinco años, de fecha diez de febrero de mil novecientos noventa y nueve, según nota puesta al margen de la inscripción 2a. Afección caducada, pendiente de cancelación registral.

Afección a la revisión del Impuesto, por plaza de cuatro años, de fecha dos de noviembre de dos mil uno, según nota puesta al margen de la inscripción 3a. Afección caducada, pendiente de cancelación registral.”

Dichas fincas registrales, incluidas en el ámbito de la ANS/1.A, se corresponden con las siguientes fincas catastrales:

07005A016003800000RZ
07005A016003770000RZ
07005A016003760000RS
07005A016003590000RT
07005A016008230001TD

De las anteriores fincas resta un remanente de superficie por expropiar que se encuentra fuera del ámbito de la ANS/1.A que está incluido en el ámbito de la ANS/3.A, cuya programación es al 2º cuatrienio, y que no es objeto de este expediente de expropiación. Dicho remanente afecta a las fincas catastrales siguientes:

07005A016003800000RZ
07005A016003770000RZ
07005A016003760000RS

No obstante, de acuerdo con el artículo 23 de la Ley de expropiación forzosa, el propietario siempre podrá solicitar a la administración municipal la expropiación de la superficie de la finca situada fuera de este ámbito por resultar su conservación antieconómica.

Estos remanentes pertenecen a los siguientes titulares:

REMANENTE SUELO EN ANS/3.A (*)		Superficie Catastro	Superficie afectada	Superficie real afectada	Porcentaje de la finca
1	07005A016003800001TX	7.323,00	410,45	410,45	5,60%
2	07005A016003770000RZ	1.403,00	59,3	59,30	4,23%
3	07005A016003760000RS	1.763,00	67,13	67,13	3,81%
TOTAL SUPERFICIE DE SUELO		10.489,00	536,88	536,88	

(*). Suelo libre de edificaciones.

02. OBJETO Y ÁMBITO DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

2.1. Objeto.

El objeto de este proyecto es la obtención por expropiación del suelo privado, que, según lo previsto en las NN.SS., se ha incluido en el ámbito de la ANS/1.A, para su destino como equipamiento deportivo público (AN·E·E).

2.2. Ámbito.

La superficie a expropiar, según los datos catastrales, es de: 7.871,28 m2.

No obstante, del levantamiento topográfico del mismo, ha resultado el siguiente cálculo de superficie afectada por la expropiación: 7.898.86 m2

La superficie del ámbito incluido dentro de la ANS/1.A en las NN.SS. ascendió a: 7.986 m².

La diferencia es de un 1,1%

03. LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley de 16 de diciembre de 1954, 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 (BOE n. 261, de 31.10.15).
- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE n. 270, de 09.11.11).
- ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. (BOE n. 249, de 17.10.07).
- Normas Subsidiarias de planeamiento de Andratx, aprobadas definitivamente con prescripciones el 5 de mayo de 2023 (BOIB n. 62, de 13.05.23).

De acuerdo con el artículo 67 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB):

“La aprobación de los planes implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los bienes, los derechos y los intereses patrimoniales legítimos que sean necesarios para su ejecución, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.”

El artículo 92 de la referida LUIB establece lo siguiente:

“1. El sistema de expropiación se aplicará por unidades de actuación completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

2. Se adjuntará a la delimitación de las unidades de actuación por el sistema de expropiación, cuando no la haya ni resulte del instrumento de planeamiento, una relación de personas propietarias y una descripción de los bienes o derechos afectados, de acuerdo con lo que dispone la legislación estatal de expropiación forzosa.

3. Asimismo, el sistema de expropiación podrá aplicarse también con la finalidad de incrementar el patrimonio público de suelo para satisfacer demandas sociales motivadas por razones de interés general.”

Por otra parte, el artículo 132 establece los siguientes supuestos expropiatorios por razón de urbanismo:

“a) La determinación de este sistema por la unidad de actuación correspondiente.

b) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a dotaciones y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que tengan que ser adquiridos forzosamente por la administración actuante por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita o porque haya una necesidad urgente de anticipar su adquisición. A efectos de la expropiación, la imposición de servidumbres o la ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar las dotaciones, los equipamientos o los servicios previstos en el instrumento de planeamiento o que resulten beneficiados especialmente por estas obras o servicios y se delimiten con esta finalidad.

c) La adquisición de bienes para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para la constitución y la ampliación, de acuerdo con la presente ley.

d) *La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave o muy grave.*

e) *El incumplimiento de la función social de la propiedad, en los siguientes supuestos:*

i. *Inobservancia de los plazos fijados para la formulación o la tramitación del instrumento de planeamiento o por la ejecución total de este o de alguna de las fases en que aquella haya quedado dividida.*

ii. *Transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la finalización de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que hayan sido reservadas en la correspondiente área o sector.*

iii. *Inobservancia de los deberes exigibles legalmente de conservación y rehabilitación de los inmuebles.*

f) *Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación y se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible e inadecuada.*

g) *La inclusión de terrenos, respecto de los que se ha incumplido el deber de edificar, en situación de ejecución por sustitución.*

h) *La aprobación de proyectos de obras públicas ordinarias, respecto a los terrenos que sean necesarios para su ejecución.*

i) *La obtención de terrenos destinados por el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como a usos declarados de interés social.*

j) *Otros previstos por la legislación general aplicable.*

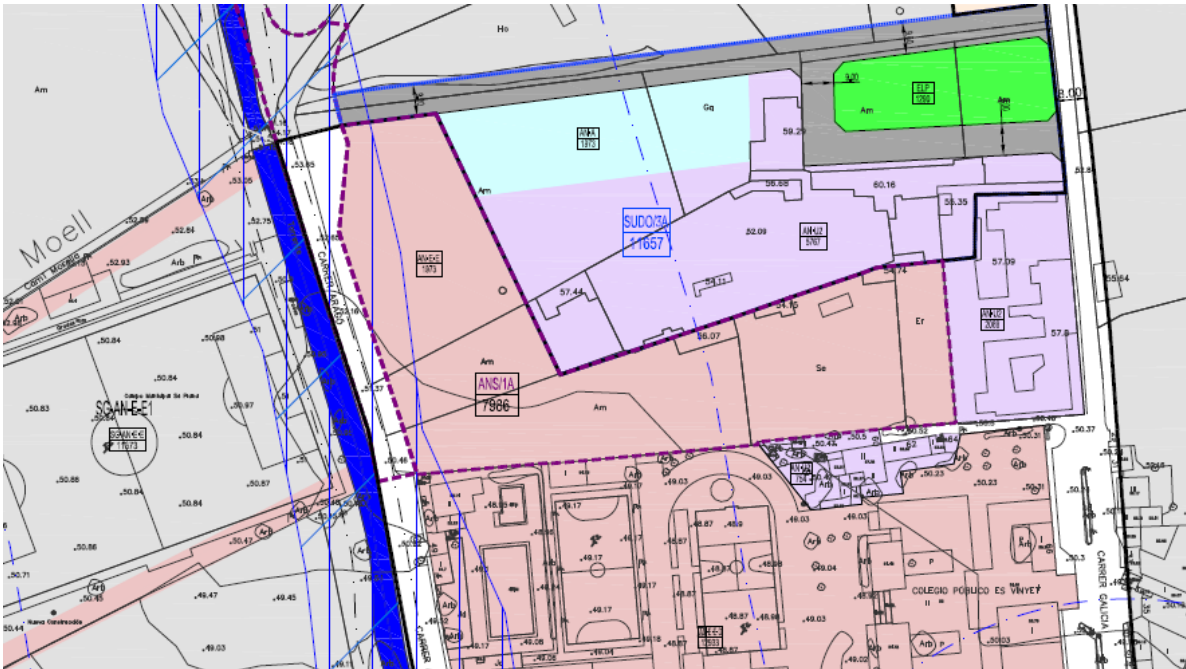
2. *La delimitación de la unidad de actuación o de las zonas o áreas en los supuestos previstos en las letras b), d) y e) del apartado 1 anterior, como también la lista de las personas titulares y la descripción concreta e individualizada de los bienes y los derechos objeto de expropiación en el resto de supuestos que se enumeran en el mismo apartado 1, determinarán que se tenga que declarar la necesidad de ocupación y que se tengan que incoar los correspondientes expedientes expropiatorios.*

3. *La aprobación de un plan urbanístico o la declaración de la existencia de alguno de los supuestos del apartado 1 anterior determinará la declaración de la utilidad pública.*

4. *Las personas ocupantes legales de inmuebles afectados por una expropiación urbanística que tengan su residencia habitual tendrán el derecho de realojo o de retorno, en los términos establecidos por la legislación aplicable.”*

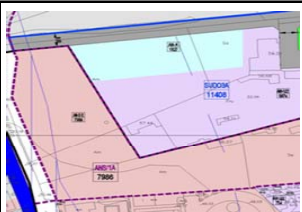
04. PLANEAMIENTO MUNICIPAL

El planeamiento municipal vigente son las Normas Subsidiarias de planeamiento de Andratx, aprobadas definitivamente con prescripciones el 5 de mayo de 2023 (BOIB n. 62, de 13.05.23).



Situación de la ANS/1.A en las NN.SS. (plano: O-AN-1-05).

Dichas NN.SS. incluyen como equipamiento público deportivo (AN·E·E) a obtener por expropiación, el suelo incluido dentro del ámbito de la ANS/1.A, según la siguiente ficha:

ANS/1A	TIPUS	Superficie	
USOS NO LUCRATIUS	AN·E·E	m2	
Superficie		7.986,00	
ÀMBIT		7.986,00	
APROFITAMENT NO LUCRATIU	2,10	16.770,60	
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació		
PROGRAMACIÓ	1r quadrienni		
OBSERVACIONS: Andratx: carrer Aragó.			

La calificación urbanística de equipamiento en el núcleo de Andratx se regula en el artículo 163 de las normas urbanísticas según los siguientes parámetros:

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 600 m²
- b) Fachada mínima: 10 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 70%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 2,10 m²/m²
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 1,40 m²/m²
- f) Altura reguladora máxima: 10,50 m., excepto la torre del Castillo de Son Mas
- g) Altura total máxima: 13,50 m., excepto la torre del Castillo de Son Mas
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 3 (PB+2PP)
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 2
- j) Tipo de ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: sí
- k) Retranqueos:
A vial y a ELP: --
A pared medianera: --
- l) Área ajardinada mínima: 20 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar anexo	Admitido	Sólo 1 vivienda anexa a los otros usos de 150 m ² como máximo.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	Sólo se admite como uso complementario a los otros usos admitidos.
Equipamientos	Religioso	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·RL
	Socio cultural	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·SC
	Docente	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·D
	Asistencia social	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·AS
	Administrativo-Institucional	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·AI
	Deportivo	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·E
	Seguridad	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·Se
	Sanitario	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·Sa
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·RE
	Funerario	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·C
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50...m ² para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Admitido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
Espacios libres	Estaciones de servicios	Prohibido	
	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

05. PARCELAS AFECTADAS

De acuerdo con este proyecto de expropiación y según medición topográfica, la relación de las fincas privadas situadas en el ámbito de la ANS/1.A, así como la superficie real afectada, son las siguientes:

EXPROPIACIÓN ANS/1.A		Superficie Catastro	Superficie afectada	Superficie real afectada	Porcentaje de la finca
Fincas	Referencia Catastro				
1	07005A016003800001TX	7.323,00	2.409,44	2.409,44	32,90%
2	07005A016003770000RZ	1.403,00	785,97	785,97	56,02%
3 (*)	07005A016003760000RS	1.763,00	1.695,87	2.093,06	118,72%
4 (*)	07005A016003590000RT	2.394,00	2.394,00	2.028,46	84,73%
5	07005A016008230001TD	586,00	586,00	581,93	99,31%
TOTAL SUPERFICIE DE SUELO		13.469,00	7.871,28	7.898,86	

(*). Parte de la superficie catastral de la finca 07005A016003760000RS está en la finca catastral 07005A016008230001TD

La expropiación del remanente de la superficie de toda o parte de las anteriores fincas que está afectado por el ámbito de la ANS/3.A y que no forma parte de esta expropiación por estar la misma prevista para el 2º cuatrienio, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 23 de la Ley de expropiación forzosa, es la siguiente: ** m².

06. CRITERIOS DE VALORACIÓN

El estudio económico del planeamiento municipal califica el suelo incluido en el ámbito de la ANS/1.A, como “actuaciones en suelo rústico a obtener por expropiación”, con una superficie total de 7.986 m² y un valor de expropiación, antes de aplicar el 5% de premio de afección, de 18.967,43 €, según los siguientes cuadros justificativos:

CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO DEL SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN	SUPERFICIE m ²	SISTEMA DE GESTIÓN		TIPO DE SUELO	VALOR (€/m ²)	COEFICIENTE LOCALIZACIÓN	VALOR UNITARIO
		Cereal sec.	Frutal reg.				
Andratx: carrer Aragó.	7.986,00	47,80%	0,00%	Improductivo	1,457	1,630	2.375
Andratx: connexió carrer Andaluçia i carrer Aragó	4.000,00	96,19%	0,00%	Frutal reg.	2,697	1,630	4.396
Andratx: connexió camí es Vinyet i MA-1	3.228,00	97,26%	0,00%	Improductivo	2,700	1,630	4.402
Andratx: camí sa Rectoria.	22.261,00	23,79%	0,00%	Improductivo	0,801	1,630	1.305
Andratx: connexió carrer Tarragona i crta al NR d'es Vidals	5.113,00	57,93%	26,98%	Improductivo	2,010	1,630	3.276
Andratx: camí Morella.	4.785,00	100,00%	0,00%	Improductivo	2,710	1,630	4.417
Sa Coma: carrer s'Estanyera.	2.064,00	73,33%	26,67%	Improductivo	2,070	1,630	3.374
Sa Coma: connexió carrer s'Estanyera i camí son Lluís.	8.998,00	81,56%	16,84%	Improductivo	2,300	1,630	3.750
Sa Coma: connexió carrer Pere Seriol i carrer son Lluís.	7.248,00	41,88%	0,00%	Improductivo	2,506	1,630	4.085
S'Arracó: camí d'es Castellás.	5.887,00	100,00%	0,00%	Improductivo	2,710	1,550	4.201
S'Arracó: camí d'es Castellás.	919,00	100,00%	0,00%	Improductivo	2,710	1,550	4.201
Sant Elm: connexió Av La Trapa i c. Rector Joanillo.	5.607,00	0,00%	0,00%	Improductivo	0,288	1,550	0.446
Sant Elm: carrer de sa Torre i cra Sant Elm a s'Arracó.	3.915,00	0,00%	0,00%	Improductivo	2,360	1,550	3.658
Port d'Andratx: camí d'es Comellar.	1.075,00	0,00%	0,00%	Improductivo	1,025	1,580	1.620
Andratx: a l'Oest del nucli	9.208,00	100,00%	0,00%	Improductivo	2,710	1,630	4.417
Andratx: al Sud del cementiri	2.442,00	0,00%	0,00%	Improductivo	2,360	1,630	3.847
Port d'Andratx: al Sud del Port	5.201,00	100,00%	0,00%	Improductivo	2,710	1,580	4.282

(*) Incluidos los sectores urbanizables a obtener por expropiación.

COSTOS D'EXPROPIACIÓ EN SÒL RÚSTIC

SITUACIÓN	SISTEMA DE GESTIÓN	TIPUS ACTUAC.	SUPERFICIE m ²	APR. TEÒRIC m ² /m ²	VRS €/m ²	COST EXPR. €	AGENT INVERSOR	PROGRAM. EXPROP.	COST TOTAL €
Andratx: connexió carrer Andaluçia i carrer Aragó	Expropiació	ANS/3A	4.000,00	0,00	4,40	17.582,28	Ajuntament	2n quadrienni	17.582,28
Andratx: connexió camí es Vinyet i MA-1	Expropiació	ANS/4A	3.228,00	0,00	4,40	14.208,50	Ajuntament	2n quadrienni	14.208,50
Andratx: camí sa Rectoria.	Expropiació	ANS/6A	22.261,00	0,00	1,31	29.050,84	Ajuntament	2n quadrienni	29.050,84
Andratx: connexió carrer Tarragona i crta al NR d'es Vidals	Expropiació	ANS/7A	5.113,00	0,00	3,28	16.748,16	Ajuntament	2n quadrienni	16.748,16
Andratx: camí Morella.	Expropiació	ANS/8A	4.785,00	0,00	4,42	21.136,78	Ajuntament	1r quadrienni	21.136,78
Sa Coma: carrer s'Estanyera.	Expropiació	ANS/13C	2.064,00	0,00	3,37	6.964,19	Ajuntament	2n quadrienni	6.964,19
Sa Coma: connexió carrer s'Estanyera i camí son Lluís.	Expropiació	ANS/23C	8.998,00	0,00	3,749517606	33.738,16	Ajuntament	2n quadrienni	33.738,16
Sa Coma: connexió carrer Pere Seriol i carrer son Lluís.	Expropiació	ANS/43C	7.248,00	0,00	4,084566776	29.604,87	Ajuntament	2n quadrienni	29.604,87
S'Arracó: camí d'es Castellás.	Expropiació	ANS/13A	5.887,00	0,00	4,2005	24.728,34	Ajuntament	2n quadrienni	24.728,34
S'Arracó: camí d'es Castellás.	Expropiació	ANS/23A	919,00	0,00	4,2005	3.860,26	Ajuntament	2n quadrienni	3.860,26
Sant Elm: connexió Av La Trapa i c. Rector Joanillo.	Expropiació	ANS/23E	5.607,00	0,00	0,446073986	2.501,14	Ajuntament	2n quadrienni	2.501,14
Sant Elm: carrer de sa Torre i cra Sant Elm a s'Arracó.	Expropiació	ANS/43E	3.915,00	0,00	3,658	14.321,07	Ajuntament	2n quadrienni	14.321,07
Port d'Andratx: camí d'es Comellar.	Expropiació	ANS/23A	1.075,00	0,00	1,619801443	1.741,29	Ajuntament	2n quadrienni	1.741,29
TOTAL			83.086,00			235.153,30			235.153,30
5% premi d'afeció						11.757,66			
TOTAL COSTOS D'EXPROPIACIÓ						246.910,96			

A los efectos del cálculo de los costes de expropiación de los bienes y derechos afectados, consideramos, al igual que el estudio económico del planeamiento aprobado, el suelo en situación básica de rural. Ello, según determina el artículo 21 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, que establece lo siguiente:

“... 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.”

En cuanto a las construcciones existentes, éstas se calcularán por su valor de reposición en función de su uso y antigüedad, según se señala más adelante.

Por lo tanto, con independencia del valor establecido en el estudio económico del planeamiento, se procede a calcular su valor de expropiación a día de hoy de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, que determina lo siguiente:

“Artículo 7. Valoración en situación de suelo rural.

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

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

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

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

4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rural, cuando deban valorarse con independencia del mismo, se tasarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de este Reglamento. Para valorar las plantaciones y sembrados preexistentes a que alude el Artículo 45 de la Ley de Expropiación Forzosa se estará a lo dispuesto en el Artículo 26 del Reglamento para la aplicación de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, sobre seguros agrarios combinados, aprobado por Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, y la Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo, por la que se aprueba la Norma general de peritación de los daños ocasionados sobre producciones agrícolas.

5. En ninguno de los casos previstos en este artículo, podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun efectivamente realizados.”

Las edificaciones existentes, según se determina en el artículo anterior, se determina según lo establecido en el artículo 18 de este Reglamento.

“Artículo 18. Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural.

1. La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, 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 construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

4. El coeficiente corrector β , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

Siendo:

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

Fc = fecha de construcción o implantación.

Fr = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.”

Finalmente, para la valoración de las plantaciones y sembrados preexistentes, del artículo 45 de la LEF, se debe estar a lo dispuesto en el Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre sobre seguros agrarios combinados y la Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo.

Andratx, firmado en la fecha de la firma electrónica.

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

01. VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

La determinación del valor unitario de suelo en situación de rural está en función del tipo de cultivo que de forma potencial se desarrolla, por lo que se ha localizado el tipo de cultivo de cada parcela a partir de lo que establece el Catastro, es decir:

TIPOS DE CULTIVO EN EL SUELO RÚSTICO

Fincas	Referencia Catastro	Superficie	Cereal sec.	Frutal regad.	Improductivo	Pinar mader.	Trasformado
1	07005A016003800001TX	7.323,00	6.926,00	0,00	0,00	0,00	397,00
2	07005A016003770000RZ	1.403,00	1.088,00	0,00	315,00	0,00	0,00
3	07005A016003760000RS	1.763,00	1.763,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	07005A016003590000RT	2.394,00	0,00	0,00	2.394,00	0,00	0,00
5	07005A016008230001TD	586,00	0,00	0,00	586,00	0,00	0,00
TOTAL SUPERFICIE DE SUELO		13.469,00	9.777,00	0,00	3.295,00	0,00	397,00

Cálculo de la renta neta.

Al considerarse el suelo en situación de rural, este se calculará mediante la capitalización de la renta anual potencial, ya que será superior a la real. Así deberán considerarse los usos y actividades más probables, de acuerdo con la legislación y normativa aplicable, considerando como referentes los estadísticamente más significativos y viables del ámbito territorial.

Cálculo de la renta de la explotación.

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

Para el cálculo de la renta de explotación se utilizará la fórmula:

$$R = I - C$$

Donde:

R: renta anual potencial de explotación, en euros por hectárea.

I: ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea.

C: costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.

Se considerarán como ingresos anuales de la explotación (I) los indicados como margen bruto de los distintos cultivos en el anexo III de la Resolución de la presidenta del Fondo de Garantía Agraria y Pesquera de las Islas Baleares (FOGAIBA) de 7 de marzo de 2008 por la cual se aprueban los nuevos modelos de solicitud, la documentación a aportar y las nuevas tablas de márgenes brutos y criterios de cálculo de UTA para la inscripción en el Registro general de explotaciones agrarias de las Islas Baleares, regulado mediante la Ley agraria de les Illes Balears.

Para la renta real, se debe calcular en base "información técnica, económica y contable de la explotación actual". Esta documentación de datos económicos o contables que permiten calcular la renta real no se aporta ni se dispone de ellas, por lo que se deberá calcular un rendimiento teórico sobre el aprovechamiento normal y probable para cultivos en las zonas expropiadas, según las características de la zona.

HORTÍCOLA REGADÍO	(€/ha)	(€/ha)	(€/ha)	(€/ha)
Col, tomates, habas, cebollas	11.915,61	11.830,30	8.157,00	5.823,30
Coliflor, pimiento, judías, lechuga	14.601,13	13.060,00	15.106,25	11.000,00
Brócoli, melón, lentejas, acelgas	2.750,00	5.395,20	375,00	16.559,53
Zanahoria, berenjena, guisante, ajos	4.484,60	11.081,15	6.594,36	8.626,57
MARGEN BRUTO MEDIO (€/ha)	8.437,84	10.341,66	7.558,15	10.502,35
MARGEN BRUTO POTENCIAL ROTACIÓN	Rotación 1	Rotación 2	Rotación 3	Rotación 4
MARGEN BRUTO POTENCIAL (€/ha)	9.431,55	13.441,85	6.269,93	7.696,67
MARGEN BRUTO POTENCIAL HORTALIZAS	9.200,36			
MARGEN BRUTO POTENCIAL MEDIO (€/ha)	9.208,07			

HORTÍCOLA REGADÍO	VALOR MEDIO GASTOS GENERALES Y COSTES INDIRECTOS				
VALOR ANUAL	2010	2011	2012	2013	2014
Margen bruto	3.313,32	3.394,27	2.970,28	3.603,54	3.896,12
Margen neto	1.919,07	1.965,96	1.720,39	2.087,17	2.256,63
GG + CI	1.394,25	1.428,31	1.249,89	1.516,37	1.639,49
(GG + CI) / MB	42,08%	42,08%	42,08%	42,08%	42,08%
GASTOS GENERALES Y COSTES INDIRECTOS (MAGRAMA 2010 a 2014)	PROMEDIO				42,08%

CULTIVOS DE REGADÍO	RENTA ANUAL
MARGEN BRUTO POTENCIAL MEDIO (€/ha)	9.208,07
(GG + CI) / MB	42,08%
Media (GG + CI)	3.874,76
SUBVENCIONES	0,00
Margen neto medio potencial (€/m2)	5.333,32
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	0,5333

HORTÍCOLA DE SECANO	MARGEN BRUTO MEDIO (€/ha)			
	Rotación 1	Rotación 2	Rotación 3	Rotación 4
Tomate, habas, trigo, barbecho pastizal	10.000,00	165,25	383,01	31,00
Melón, garbanzos, cebada, barbecho pastizal	3.569,00	124,80	158,90	31,00
Sandía, lenteja, triticale, barbecho pastizal	3.000,00	375,00	325,50	31,00
Pimiento, avena forraje, avena, barbecho	3.000,00	298,80	175,00	31,00
MARGEN BRUTO MEDIO (€/ha)	4.892,25	240,96	260,60	31,00
MARGEN BRUTO POTENCIAL ROTACIÓN	Rotación 1	Rotación 2	Rotación 3	Rotación 4
MARGEN BRUTO POTENCIAL (€/ha)	2.644,82	970,93	932,88	876,20
MARGEN BRUTO POTENCIAL MEDIO (€/ha)	1.356,21			

HORTÍCOLA DE SECANO	VALOR MEDIO GASTOS GENERALES Y COSTES INDIRECTOS				
VALOR ANUAL	2010	2011	2012	2013	2014
Margen bruto	581,12	430,60	647,02	512,24	391,91
Margen neto	365,39	212,31	315,01	271,58	151,91
GG + CI	215,73	218,29	332,01	240,66	240,00
(GG + CI) / MB	37,12%	50,69%	51,31%	46,98%	61,24%
GASTOS GENERALES Y COSTES INDIRECTOS (MAGRAMA 2010 a 2014)	PROMEDIO				49,47%

CULTIVOS DE SECANO	RENTA ANUAL
MARGEN BRUTO POTENCIAL MEDIO (€/ha)	1.356,21
(GG + CI) / MB	49,47%
Media (GG + CI)	670,92
SUBVENCIONES	85,00
Margen neto medio potencial (€/m2)	600,29
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	0,0600

RENTA POTENCIAL CEREAL DE SECANO	
CULTIVOS	Anual (€/ha)
Trigo. Labor secano	383,01
Cebada. Labor secano	158,90
Triticale. Labor secano	325,50
Veza-avena (forraje)	298,80
Zulla (enclova)	770,00
MEDIA MARGEN BRUTO	387,24
SUBVENCIONES	0,00
Margen neto medio potencial (€/m2)	387,24
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	0,0387

RENTA POTENCIAL PASTOS E IMPRODUCTIVOS

CULTIVOS	Anual (€/ha)
Media rotaciones 2 a 3 hortícola secano	926,67
MEDIA MARGEN BRUTO	926,67
SUBVENCIONES	0,00
Margen neto medio potencial (€/m2)	926,67
Productividad barbecho pastizal	15,00%
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	0,0139

RENTA POTENCIAL EXPLOTACIÓN FORESTAL

APROVECHAMIENTOS	Anual (€/ha)
Producción media forestal (Pino carrasco T/Ha.año)	4,50
Ingresos medios madera (30 €/T)	135,00
Coste medios madera (20 €/T)	-90,00
Margen neto medio potencial (€/ha)	45,00
RENTA UNTARIA ANUAL (€/m2)	0,0045

Cálculo medio de las obligaciones del Estado a 30 años:

OBLIGACIONES DEL ESTADO

2.018	2,62%
2.019	1,31%
2.020	0,86%
PROMEDIO	1,60%

Correctores según tipos de cultivo y localización.

A tal efecto, a consecuencia que el párrafo 1.º, apartado b, del artículo 12 y el anexo I del Reglamento de valoraciones de la LS, aprobado por el RD 1492/2011, fueron anulados por el TC en la sentencia 689, de 8 de junio de 2020, y hasta que la administración competente establezca los coeficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales, éstos no existen oficialmente, por lo que de manera provisional, se consideran y adoptan los siguientes coeficientes:

TIPO DE CULTIVO	CORRECTOR
Tierras de labor secano y explotaciones cinegéticas extensivas	0,49
Tierras de labor de regadío	0,78
Hortalizas al aire libre	0,78
Cultivos protegidos de regadío	0,78
Frutales cítricos	0,61
Frutales no cítricos	0,72
Viñedo	0,59
Olivar	0,43
Platanera	0,75
Prados naturales de secano	0,39
Prados naturales de regadío	0,39
Pastizales	0,51
Otras explotaciones agropecuarias	0,64
Explotaciones forestales	0,58

r2 = r1.Cc	r1	Cc	r
r1/prado = r1.Cc	2,74%	0,39	1,069%
r2/secano = r2.Cc	2,74%	0,49	1,343%
r3/huerto = r3.Cc	2,74%	0,78	2,137%

Cálculo del corrector de localización:

ACCESIBILIDAD A POBLACIÓN Y DISTANCIA A CENTROS DE ACTIVIDAD

ACCESIBILIDAD A POBLACIÓN

MENOS DE 4 Km

	POBLACIÓN	CORRECCIÓN
Andratx	20.651,00	11.735,00
Calvià	52.458,00	52.458,00

ENTRE 4 Y 40 Km

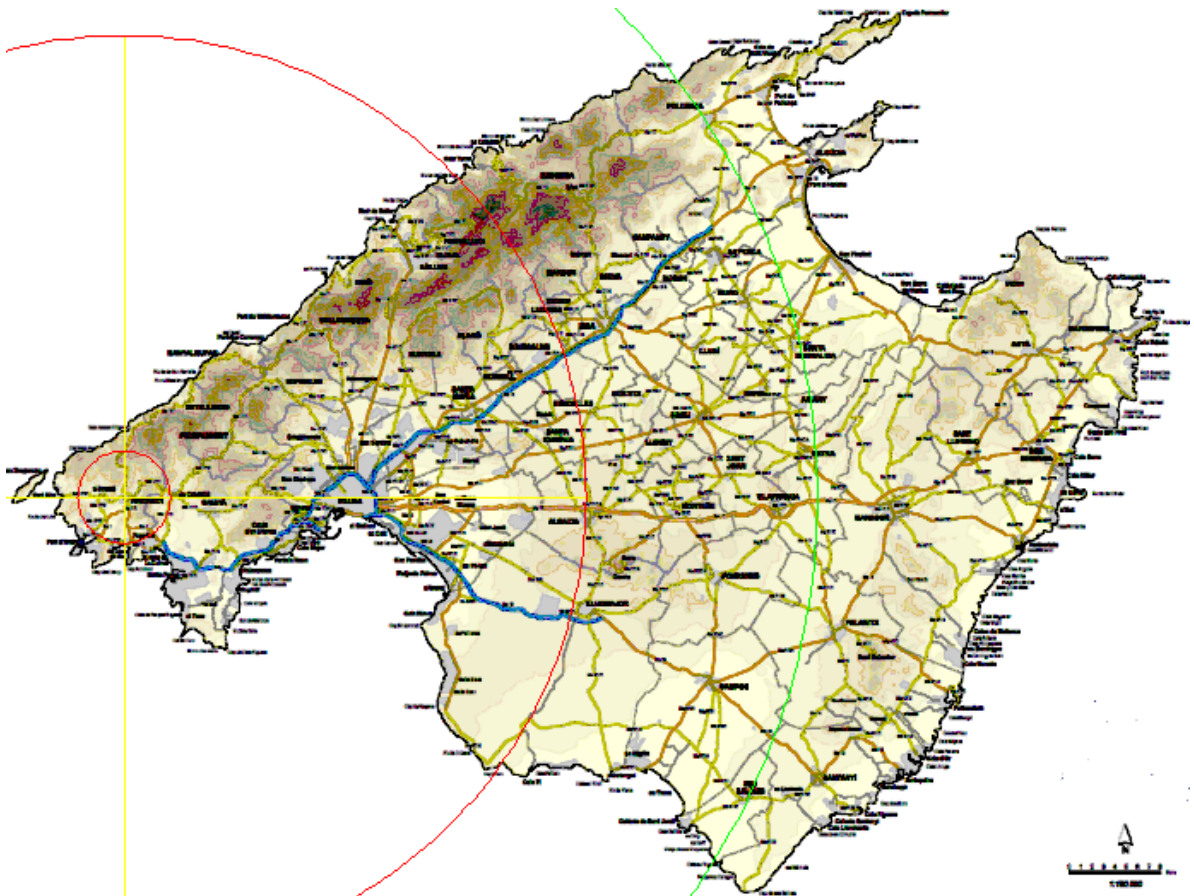
TODOS LOS MUNICIPIOS

	POBLACIÓN	CORRECCIÓN	1.000,00
100% Alaró	9.477,00	9.477,00	9,48
0% Alcúdia	20.651,00	0,00	0,00
50% Algaida	5.963,00	2.981,50	2,98
100% Andratx	11.735,00	11.735,00	11,74
0% Ariany	897,00	0,00	0,00
0% Artà	7.984,00	0,00	0,00
100% Banyalbufar	566,00	566,00	0,57
100% Binissalem	8.895,00	8.895,00	8,90
0% Búger	1.084,00	0,00	0,00
100% Bunyola	7.037,00	7.037,00	7,04
100% Calvià	52.458,00	52.458,00	52,46
0% Campanet	2.684,00	0,00	0,00
0% Campos	11.425,00	0,00	0,00
0% Capdepera	12.003,00	0,00	0,00
100% Consell	4.243,00	4.243,00	4,24
0% Costitx	1.379,00	0,00	0,00
100% Deià	674,00	674,00	0,67
0% Escorca	181,00	0,00	0,00
100% Esporles	5.134,00	5.134,00	5,13
100% Estellencs	175,00	175,00	0,18
0% Felanitx	18.164,00	0,00	0,00
100% Fornalutx	682,00	682,00	0,68
0% Inca	33.726,00	0,00	0,00
0% Lloret	1.465,00	0,00	0,00
20% Lloseta	6.250,00	1.250,00	1,25
0% Llubí	2.385,00	0,00	0,00
10% Llucmajor	38.224,00	3.822,40	3,82
0% Manacor	44.809,00	0,00	0,00
0% Mancor de la Vall	1.569,00	0,00	0,00
100% Marratxí	38.357,00	38.357,00	38,36
100% Maria de la Salut	2.242,00	2.242,00	2,24
0% Montuïri	3.087,00	0,00	0,00
0% Muro	7.515,00	0,00	0,00
100% Palma	419.366,00	419.366,00	419,37
0% Petra	3.028,00	0,00	0,00
0% Pollença	16.969,00	0,00	0,00
100% Puigpunyent	2.075,00	2.075,00	2,08
0% Porreres	5.624,00	0,00	0,00
0% Sa Pobla	14.005,00	0,00	0,00
0% Santanyí	12.321,00	0,00	0,00
0% Sant Joan	2.185,00	0,00	0,00
0% Sant Llorenç	8.920,00	0,00	0,00
100% Santa Eugènia	1.724,00	1.724,00	1,72
0% Santa Margalida	12.767,00	0,00	0,00
100% Santa Maria	7.507,00	7.507,00	7,51
0% Selva	4.126,00	0,00	0,00
100% Sencelles	3.542,00	3.542,00	3,54
0% Ses Salines	5.039,00	0,00	0,00
0% Sineu	4.122,00	0,00	0,00
100% Sóller	13.491,00	13.491,00	13,49
0% Son Servera	11.835,00	0,00	0,00
100% Valldemossa	2.142,00	2.142,00	2,14
0% Vilafranca	3.558,00	0,00	0,00
TOTAL	917.466,00	599.575,90	

DISTANCIA A CENTROS DE ACTIVIDAD

MENOS DE 60 km	POLÍGONOS	DISTANCIA	CORRECCIÓN	1.000,00
0%	Alcúdia	3.776,00	0,00	0
0%	Artà	25.290,00	0,00	0
100%	Binissalem	27.797,00	27.797,00	27,797
100%	Bunyola	37.685,00	37.685,00	37,685
100%	Campos	45.115,00	45.115,00	45,115
0%	Capdepera	30.796,00	0,00	0
100%	Consell	52.216,00	52.216,00	52,216
100%	Inca	27.134,00	27.134,00	27,134
100%	Lloseta	27.222,00	27.222,00	27,222
100%	Llucmajor	48.900,00	48.900,00	48,9
0%	Manacor	29.924,00	0,00	0
100%	Marratxí	52.200,00	52.200,00	52,2
100%	Palma	59.200,00	59.200,00	59,2
0%	Pollença	8.386,00	0,00	0
100%	Andratx	34.184,00	34.184,00	34,184
0%	Santa Margalida	16.093,00	0,00	0
100%	Santa Maria	39.448,00	39.448,00	39,448
100%	Sóller	35.038,00	35.038,00	35,038
	TOTAL	600.404,00	486.139,00	27.007,72

PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD A POBLACIÓN Y DISTANCIA A CENTROS DE ACTIVIDAD



CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN

ACCESIBILIDAD POBLACIÓN

Según fórmula: $u1=1+(P1+P2/3) \times 1/1.000.000$

P1: nº habitantes núcleos situados a menos de 4 km en línea recta.

P2: nº habitantes núcleos situados a más de 4 km y menos de 40 km o 50 minutos de trayecto.

Población (habitantes)	11.735,00	
	Menos de 4 km	> 4 km < 40 km
	64.193,00	535.382,90

Accesibilidad población **1,2427**

A CENTROS DE ACTIVIDAD

Proximidad a: centros comunicaciones y transporte, puertos, aeropuertos, estaciones de tren, grandes complejos urbanizados, etc.

Según fórmula: $u2=1,6-0,01 \times d$

d: distancia en kilómetros no superior a 60 km.

Distancia a centro actividad (< 60 Km) **27,01**

Accesibilidad a centros de actividad **1,3299**

EN ENTORNOS SINGULARES

Proximidad a terrenos de valor cultura, ambiental, histórico, arqueológico, científico o paisajístico y red natura 2000.

Según fórmula: $u3=1,1+0,1 \times (p+t)$

p: coeficiente ponderación según calidad ambiental o paisajística.

t: coeficiente ponderación según régimen de usos y actividades.

Valoración calidad ambiental o paisajística **1,30**

Valoración régimen de usos y actividades **1,30**

Coficiente por situación en entorno singular **1,3600**

CORRECTOR DE LOCALIZACIÓN

Accesibilidad población	1,2427
A centros de actividad	1,3299
En entornos singulares	1,3600
Corrector promedio	2,2476
VALOR ADOPTADO	2,25

VALOR UNITARIO DEL SUELO RÚSTICO

	Renta anual (€/m ²)	Valor capitaliz. (r1.Cc)	Valor del suelo (Vsc-cultivo)	Coficiente por localización	Valor unitario (€/m ²)
Huerto regadío	0,5333	1,25%	42,82	2,25	96,35
Huerto seco	0,0600	0,78%	7,67	2,25	17,26
Cereal seco	0,0600	0,78%	7,67	2,25	17,26
Pastos improductivos	0,0139	0,81%	1,71	2,25	3,84
Explotaciones forestales	0,0045	0,93%	0,49	2,25	1,09

En base a los cálculos anteriores se realiza la siguiente valoración del suelo a expropiar a favor de la administración pública:

TIPOS DE CULTIVO EN EL SUELO RÚSTICO

Fincas	Referencia Catastro	Superficie	Cereal sec.	Frutal regad.	Improductivo	Pinar mader.	Trasformado
1	07005A016003800001TX	0,00	6.926,00	0,00	0,00	0,00	397,00
2	07005A016003770000RZ	0,00	1.088,00	0,00	315,00	0,00	0,00
3	07005A016003760000RS	0,00	1.763,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	07005A016003590000RT	0,00	0,00	0,00	2.394,00	0,00	0,00
5	07005A016008230001TD	0,00	0,00	0,00	586,00	0,00	0,00
TOTAL SUPERFICIE DE SUELO		0,00	9.777,00	0,00	3.295,00	0,00	397,00

Fincas	Referencia Catastro	TIPO DE SUELO				Valor medio (€/m ²)	Coficiente localización	VALOR UNITARIO
		Cereal sec.	Frutal regad.	Improductivo	Pinar mader.			
1	07005A016003800001TX	94,58%	0,00%	0,00%	0,00%	16,324	2,25	36,730
2	07005A016003770000RZ	77,55%	0,00%	22,45%	0,00%	14,247	2,25	32,056
3	07005A016003760000RS	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	17,260	2,25	38,835
4	07005A016003590000RT	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	3,840	2,25	8,640
5	07005A016008230001TD	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	3,840	2,25	8,640

CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO A EXPROPIAR

Fincas	Referencia Catastro	Superficie	Valor medio	Valor total
1	07005A016003800001TX	2.409,44	36,73	88.497,88
2	07005A016003770000RZ	785,97	32,06	25.194,78
3	07005A016003760000RS	2.093,06	38,84	81.283,99
4	07005A016003590000RT	2.028,46	8,64	17.525,89
5	07005A016008230001TD	581,93	8,64	5.027,88
TOTAL SUPERFICIE DE SUELO		7.898,86		217.530,42

Finalmente, de acuerdo con el artículo 47 de la Ley de expropiación forzosa, al valor anterior se le debe aplicar el 5% de premio de afección, resultando:

CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO A EXPROPIAR

Fincas	Referencia Catastro	Superficie	Valor medio	Valor total	Premio afec.	Valor final
1	07005A016003800001TX	2.409,44	36,73 €	88.497,88	4.424,89	92.922,78
2	07005A016003770000RZ	785,97	32,06 €	25.194,78	1.259,74	26.454,52
3	07005A016003760000RS	2.093,06	38,84 €	81.283,99	4.064,20	85.348,18
4	07005A016003590000RT	2.028,46	8,64 €	17.525,89	876,29	18.402,19
5	07005A016008230001TD	581,93	8,64 €	5.027,88	251,39	5.279,27
TOTAL SUPERFICIE DE SUELO		7.898,86		217.530,42	10.876,52	228.406,94

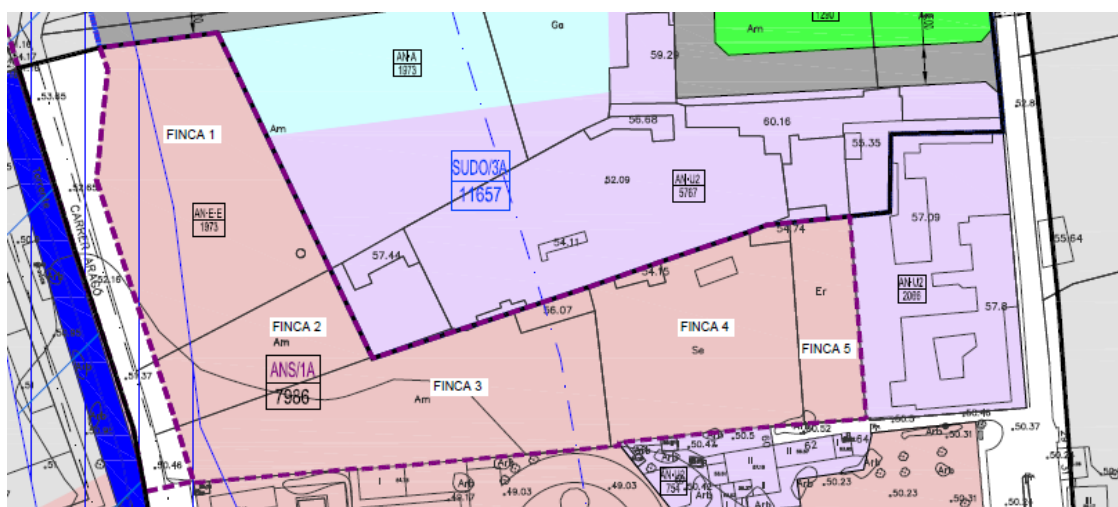
02. VALORACIÓN DE LAS CONTRUCCIONES

La determinación del valor de las edificaciones existentes, según se ha señalado, se determina de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, es decir por su valor de reposición en función de su superficie y uso, corregido según su estado de conservación y antigüedad.

A los efectos del cálculo de construcción se utiliza el baremo orientativo de precios de la construcción editado por el Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears a la fecha de esta valoración.

Las construcciones afectadas por esta expropiación son las siguientes:

EXPROPIACIÓN ANS/1.A		Uso de la edificación	Superficie vivienda	Superficie porches	Superficie terrazas	Superficie piscina	Superficie otros usos	Año de construcción	Años transcurridos
1	07005A016003800001TX	No afectada	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2	07005A016003770000RZ	Viv. y almac.	126,00	0,00	0,00	0,00	5,00	1.981	42
3	07005A016003760000RS	No afectada	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
4	07005A016003590000RT	Viv. y almac.	142,00	0,00	0,00	30,00	109,00	2.002	21
5	07005A016008230001TD	No afectada	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA A EXPROPIAR			268,00	0,00	0,00	30,00	114,00		



Identificación de las fincas.

En cuanto al cálculo del valor de expropiación, éste, de acuerdo con lo señalado anteriormente, es el siguiente:

CÁLCULO COSTE DE REPOSICIÓN		Superficie edificada afectada por usos					Otros usos	Precio unitario	Coste reposición de las construcciones				Coste de reposición
		Residencial	Porches	Terrazas	Piscina				Coeficientes correctores según tipología y uso				
Fincas	Referencia Catastro	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	535,79 €	0,00	0,00	0,15	1,40	1,15	0,00 €
1	107005A016003800001TX	126,00	0,00	0,00	0,00	5,00	535,79 €	2,50	1,25	0,15	1,40	1,15	171.854,64 €
2	107005A016003770000RZ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	535,79 €	0,00	0,00	0,15	1,40	1,15	0,00 €
3	107005A016003760000RS	142,00	0,00	0,00	30,00	109,00	535,79 €	2,80	1,40	0,15	1,40	1,15	302.694,56 €
4	107005A016003590000RT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	535,79 €	0,00	0,00	0,15	1,40	1,15	0,00 €
5	107005A016008230001TD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	535,79 €	0,00	0,00	0,15	1,40	1,15	0,00 €
TOTAL		268,00	0,00	0,00	30,00	114,00							474.549,20 €

CÁLCULO GASTOS Y CORRECTORES		Otros gastos asociados a la construcción				Coste final reposición	Estado de conservación	Antigüedad (años)	Coeficiente antigüedad	Coeficiente corrector	Valor de las edificaciones	Premio de adjudicación	Valor final construcciones
		GG + BI	Honorarios	Licencia									
Fincas	Referencia Catastro	0,00 €	19%	12,50%	4,00%	0,00 €	0	0	0,52	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1	107005A016003800001TX	171.854,64 €	19%	12,50%	4,00%	61.008,40 €	1	42	0,70	0,00	42.815,69 €	2.140,78 €	44.956,48 €
2	107005A016003770000RZ	0,00 €	19%	12,50%	4,00%	0,00 €	0	0	0,00	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3	107005A016003760000RS	302.694,56 €	19%	12,50%	4,00%	107.456,57 €	1	21	0,87	0,87	93.798,84 €	4.689,94 €	98.488,78 €
4	107005A016003590000RT	0,00 €	19%	12,50%	4,00%	0,00 €	0	0	0,00	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
5	107005A016008230001TD	0,00 €	19%	12,50%	4,00%	0,00 €	0	0	0,00	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL		474.549,20 €				168.464,97 €					136.614,53 €	6.830,73 €	143.445,26 €

03. VALORACIÓN DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS E INSTALACIONES

Estos se valoran también de acuerdo con su coste de reposición obtenido a partir de los valores del Libro de precios de la construcción para Baleares del Colegio Oficial de aparejadores y

arquitectos técnicos de Mallorca o, en su caso, de otra base de datos oficial (Colegio Oficial de Arquitectos, Administración, etc.), también depreciados en cuanto a su estado de conservación y antigüedad.

En este caso, no se han considerado.

04. VALORACIÓN DE LAS PLANTACIONES

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, estos se deben valorar según lo dispuesto en el Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre sobre seguros agrarios combinados y la Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo.

En este caso, no se han considerado.

05. RESUMEN DE LA VALORACIÓN

El resumen de la valoración del suelo más las construcciones e instalaciones existentes es el siguiente:

RESUMEN VALORACIÓN		Valor del suelo	Valor de las construcciones	Valor suelo + construcciones	5% de premio de afección	Total valor expropiación
Fincas	Referencia Catastro					
1	07005A016003800001TX	88.497,88	0,00	88.497,88	4.424,89	92.922,78 €
2	07005A016003770000RZ	25.194,78	42.815,69	68.010,47	3.400,52	71.411,00 €
3 (*)	07005A016003760000RS	81.283,99	0,00	81.283,99	4.064,20	85.348,18 €
4 (*)	07005A016003590000RT	17.525,89	93.798,84	111.324,73	5.566,24	116.890,97 €
5	07005A016008230001TD	5.027,88	0,00	5.027,88	251,39	5.279,27 €
TOTAL		217.530,42	136.614,53	354.144,95	17.707,25	371.852,20 €

OBSERVACIONES

Superficie reales según topográfico.

Construcciones anteriores a 1956 o legales.

No obstante, en caso de ser superior el valor catastral se deberá adoptar éste, por lo que se calcula y comparan ambos valores resultando:

VALOR CATASTRAL		Superficie de la finca	Valor del suelo	Valor de las construcciones	Valor suelo + construcciones	Superficie afectada	Total valor Catastro (*)
Fincas	Referencia Catastro						
1	07005A016003800001TX	7.323,00	10,11	0,00	10,11	2.858,53	3,95 €
2	07005A016003770000RZ	1.403,00	39.732,69	28.273,02	68.005,71	938,87	54.861,64 €
3 (*)	07005A016003760000RS	1.763,00	145.833,59	0,00	145.833,59	1.763,00	145.833,59 €
4 (*)	07005A016003590000RT	2.394,00	41.063,18	60.018,71	101.081,89	2.394,00	101.081,89 €
5	07005A016008230001TD	586,00	13.001,85	0,00	13.001,85	586,00	13.001,85 €
TOTAL		13.469,00	239.641,42	88.291,73	327.933,15	8.540,40	314.782,91 €

OBSERVACIONES

Superficie de suelo afectada + construcciones afectadas.

EXPROPIACIÓN ANS/1.A		Valor suelo + construcciones	5% de premio de afección	Total valor expropiación
Fincas	Referencia Catastro			
1	07005A016003800001TX	88.497,88 €	4.424,89 €	92.922,78 €
2	07005A016003770000RZ	68.010,47 €	3.400,52 €	71.411,00 €
3 (*)	07005A016003760000RS	145.833,59 €	7.291,68 €	153.125,27 €
4	07005A016003590000RT	111.324,73 €	5.566,24 €	116.890,97 €
5 (*)	07005A016008230001TD	13.001,85 €	650,09 €	13.651,94 €
TOTAL		426.668,53 €	21.333,43 €	448.001,96 €

OBSERVACIONES

(*). Se adopta el valor Catastral al ser superior al resultado de la valoración.

Andratx, firmado en la fecha de la fecha electrónica