PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR URBANIZABLE DIRECTAMENTE ORDENADO SUDO 4A DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ANDRATX
MEMORIA
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Antonio Ramis Ramos
ARQUITECTO

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

ANTONI RAMIS RAMOS (1 de 1)
Arquitecte Assesor Urbanisme
Data Signatura: 15/05/2026
HASH: d6a53106ecb775a520e0bb63d9190ac2

AJUNTAMENT D'ANDRATX

MAYO / 2026

Codi Validació: 92RQ4CGT5JXDMPZE7MAQYKYFC
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 22

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR URBANIZABLE DIRECTAMENTE ORDENADO SUDO/4A 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. VALORACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES Y USUFRUCTOS

06. RESUMEN DE LA VALORACIÓN

ANEXO I
DESCRIPCIÓN REGISTRAL DE LAS FINCAS

ANEXO II
FICHAS INDIVIDUALIZADAS

Codi Validació: 92RQ4CGT5JXDMPZE7MAQYKYFC
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 22

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR URBANIZABLE DIRECTAMENTE ORDENADO SUDO/4A DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ANDRATX

MEMORIA

01. ANTECEDENTES

Este proyecto tiene por objeto la ejecución por expropiación del sector urbanizable directamente ordenado SUDO/4A 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) y cumplimentación de éstas el 24 de julio de 2024 (BOIB n. 99, de 27.07.24)

Todo el suelo objeto de la ejecución por expropiación de este sector está libre de cargas y gravámenes y se encuentra comprendido dentro en las fincas registrales que se describen en el Anexo I y que corresponden a las siguientes fincas catastrales:

DATOS DE LAS FINCAS		Superficies de las fincas		Porcentajes
Fincas	Referencia catastral	Catastro	Real afectada	de origen
1	07005A016002880000RB	2.247,00	395,00	4,29%
	07005A016002880001TZ			
2	07005A016002880000RB		1.264,00	13,73%
3	07005A016002850000RH	222	1.624,00	17,64%
	07005A016002870000RA	1.392,00		
4	07005A016002910000RB	718,00	719,00	7,81%
5	07005A016008470000RD	1.200,00	1.216,00	13,21%
6	07005A016002900000RA	1.829,00	1.855,00	20,15%
7	07005A016002890000RY	2.184,00	2.135,00	23,19%
TOTAL		**9.792,00**	**9.208,00**	**100,00%**

La superficie real afectada ha sido obtenida mediante la toma de datos topográficos sobre el terreno.

Identificación de las fincas objeto de expropiación:

Las fincas 6 y 7 tienen un remanente de superficie de finca fuera del ámbito del SUDO que, de acuerdo con el artículo 23 de la Ley de expropiación forzosa, al no ser los mismos funcionales

Codi Validació: 92RQ4CGT5JXDMPZE7MAQYKYFC
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 22

para desarrollar la actividad en suelo rústico, se incorporan al proyecto de expropiación. Estas dos superficies remanentes son las siguientes:

REMANENTE DE LAS FINCAS FUERA DEL SUDO			Superficies	Porcentaje (*)
6	07005A016002900000RA	1.829,00	54,00	2,95%
7	07005A016002890000RY	2.184,00	27,00	1,24%
TOTAL		**4.013,00**	**81,00**	

(*). Respecto del total de la superficie catastral de la finca.

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 del sector urbanizable SUDO/4A, para su destino como aparcamiento público (AN·A2).

2.2. Ámbito.

La superficie objeto de expropiación, según medición, es de: 9.208 m2 que coincide con la superficie determinada en el planeamiento vigente, más el remanente de 81 m2, es decir: 9.289 m2.

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) y cumplimentación aprobada el 24 de julio de 2024 (BOIB n. 99, de 27.07.24).
- Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, aprobado el 29 de marzo de 2023 (BOIB n. 51, de 22.04.23).

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.

Codi Validació: 92RQ4CGT5JXDMPZE7MAQYKYFC
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 22

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*

Codi Validació: 92RQ4CGT5JXDMPZE7MAQYKYFC
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 22

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."

Finalmente, la expropiación podrá ser de manera individualizada (art. 133 y 137), cuando se trate de actuaciones aisladas, o la administración expropiante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta de acuerdo a los artículos 135 y 136, así como 245 y 246 del reglamento para Mallorca de la LUIB.

En este caso el procedimiento será el de tasación conjunta, por lo que se formula este proyecto de expropiación que se deberá tramitar según el referido artículo 246 del RLUIBM que establece:

"Artículo 246
Tramitación del procedimiento de tasación conjunta

1. El proyecto de expropiación por tasación conjunta, formulado con el contenido establecido en el artículo 245 de este Reglamento, se deberá aprobar inicialmente por la administración actuante con competencia expropiatoria, y se tramitará de acuerdo con lo que determina el artículo 135 de la LUIB y las reglas previstas en los apartados siguientes.

2. El expediente de expropiación se ha de exponer al público en el plazo y al efecto que dispone el apartado 2 del artículo 135 de la LUIB.

Los anuncios de este trámite en el Butlletí Oficial de las Illes Balears deberán señalar oportunamente la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente de la administración expropiadora, en la que se pueda consultar íntegramente el contenido del expediente y del proyecto de expropiación aprobado inicialmente.

3. En el trámite de notificación individual a que se refiere el apartado 4 del artículo 135 de la LUIB, las personas titulares de los bienes y de los derechos afectados podrán formular su propia hoja de aprecio, a efectos de su consideración en la aprobación definitiva del proyecto, así como, en su caso, por parte de la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears.

Cuando el ayuntamiento no sea la administración expropiante, se le deberá conferir audiencia del proyecto, que podrá ser simultánea con la de las personas interesadas.

4. El procedimiento de expropiación de tasación conjunta caducará si la administración expropiadora no dicta una resolución expresa de aprobación definitiva y no la notifica en el plazo de un año desde su iniciación."

El referido artículo 135 de la LUIB establece el siguiente procedimiento:

"Artículo 135
Tramitación del procedimiento de tasación conjunta

1. El expediente de expropiación, en los supuestos del procedimiento de tasación conjunta, contendrá los siguientes documentos:

a) La determinación del ámbito territorial, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y límites.

Codi Validació: 92RQ4CGT5JXDMPZE7MAQYKYFC
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 6 de 22

b) La fijación de precios, de acuerdo con la legislación general en materia de valoraciones.

c) Las hojas de justiprecio individualizado de cada finca, que contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Las hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El expediente de expropiación se expondrá al público por el plazo de un mes, para que las personas que puedan resultar interesadas formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular con respecto a la titularidad o valoración de sus derechos. Los errores no denunciados ni justificados en el plazo señalado no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando, sin embargo, las personas interesadas el derecho a ser indemnizadas en la forma que corresponda.

3. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

4. Asimismo, la resolución o el acuerdo de aprobación inicial del proyecto y las tasaciones correspondientes se notificarán individualmente a las personas que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante el traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración para que, en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación, puedan formular observaciones y reclamaciones concernientes a la titularidad o la valoración de sus respectivos derechos.

5. Efectuados los trámites previstos en los apartados anteriores, en caso de que la administración expropiante sea un municipio con una población inferior a 25.000 habitantes, se dará traslado de una copia completa del expediente actuado y debidamente diligenciado al correspondiente consejo insular, a fin de que en un plazo máximo de tres meses emita un informe de carácter no vinculante con carácter previo a la aprobación definitiva, que evaluará la suficiencia de la documentación, la corrección en los trámites procedimentales y la adecuación de los valores propuestos en el proyecto.

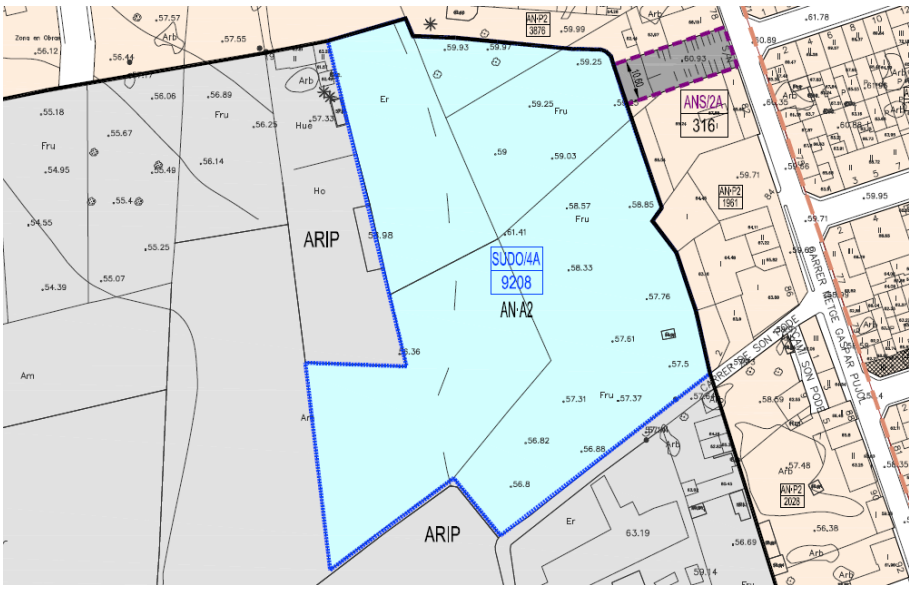
6. La aprobación definitiva del proyecto de expropiación será competencia de la administración expropiante.

7. El órgano competente de la administración expropiante notificará individualmente la resolución definitiva del proyecto de expropiación a las personas titulares de bienes y derechos afectados, a fin de que puedan manifestar por escrito su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado. La notificación advertirá a las personas interesadas que la falta de pronunciamiento en el plazo de los veinte días siguientes se considerará como una aceptación de la valoración fijada, caso en el que se entenderá que el justiprecio ha sido determinado definitivamente. Si las personas interesadas, en el plazo mencionado, manifestaran por escrito su disconformidad con la valoración aprobada, el órgano competente de la administración expropiante enviará el expediente a la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears, para que fije el justiprecio que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación general 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) y cumplimentación de prescripciones aprobada el 24 de julio de 2024 (BOIB n. 99, de 27.07.24).

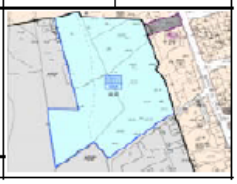
Codi Validació: 92RQ4CGT5JXDMPZE7MAQYKYFC
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 7 de 22



Situación del SUDO/4.A en las NN.SS. (planos: O-AN-1-04 y 06).

Dichas NN.SS. incluyen como área destinada a aparcamiento público a obtener por expropiación, el suelo incluido dentro del ámbito del sector urbanizable SUDO/4.A, según la siguiente ficha de gestión:

ZONA A SUDO/4A (Andratx)	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice Ir o It	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	9.208,00	100,00%		0,00			
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00			
Total usos no lucrativos	9.208,00	100,00%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%		0,00			
Total usos lucrativos	0,00	0,00%		0,00			
ÁMBITO DEL SECTOR	9.208,00	100,00%		0,00			
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			
Sistema de actuación	Expropiación	OBJETO					
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	0,00%						
PROGRAMACION	Plazos (años)	Se trata de un sector destinado a aparcamientos públicos					
Aprobación estatutos y bases	0	al servicio del núcleo urbano y a ajecutar por expropiación.					
Aprobación plan parcial y proyecto de reparcelación	2						
Aprobación proyecto de urbanización	3						
Ejecución de la urbanización	4						
Inicio de las obras de edificación	0	PLANOS O-AN-1-06					



OBSERVACIONES:
Zonificación: A
Los anteriores plazos de programación no serán acumulativos.
Se admitirán variaciones de superficies debidas a una mejor precisión en la escala de trabajo.

La calificación urbanística de esta infraestructura, situada en el núcleo de Andratx, se regula en el artículo 166 de las normas urbanísticas según los siguientes parámetros:

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

a) Parcela mínima: 400 m2
b) Fachada mínima: 20 m
c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 5%
d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,05 m2/m2
e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0 m2/m2
f) Altura reguladora máxima: 3 m
g) Altura total máxima: 5 m

Codi Validació: 92RQ4CGT5JXDMPZE7MAQYKYFC
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 8 de 22

h) Número máximo de plantas sobre terreno: 1 (PB)
i) Número máximo de plantas bajo terreno: 0
j) Tipo de ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: sí
Adosada sólo a una medianera: sí
k) Retranqueos:
A vial y a ELP: --
A pared medianera: --
l) Área ajardinada mínima: 20% con cobertura vegetal del 50%

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	Prohibido	
	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	Prohibido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

05. PARCELAS AFECTADAS

De acuerdo con este proyecto de gestión por expropiación y según medición topográfica, la relación de las fincas privadas situadas en el ámbito del SUDO 4/A, así como la superficie real afectada, son las siguientes:

Codi Validació: 92RQ4CGT5JXDMPZE7MAQYKYFC
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 9 de 22

EXPROPIACIÓN SUDO 4/A		Superfície Catastro	Superficie real afectada	Porcentaje de la finca	Porcentaje a expropiar
Fincas	Referencia Catastro				
1	07005A016002880000RB	2.247,00	395,00	4,29%	39,50%
	07005A016002880001TZ				
2	07005A016002880000RB		1.264,00	13,73%	73,96%
3	07005A016002850000RH	222	1.624,00	17,64%	100,00%
	07005A016002870000RA	1.392,00			
4	07005A016002910000RB	718,00	719,00	7,81%	100,00%
5	07005A016008470000RD	1.200,00	1.216,00	13,21%	100,00%
6	07005A016002900000RA	1.829,00	1.855,00	20,15%	100,00%
7	07005A016002890000RY	2.184,00	2.135,00	23,19%	100,00%
TOTAL		**9.792,00**	**9.208,00**	**100,00%**	

EXPROPIACIÓN REMANENTE FINCAS		Superfície Catastro	Superficie real afectada	Porcentaje de la finca	Porcentaje a expropiar
Fincas	Referencia Catastro				
6	07005A016002900000RA	1.829,00	54,00	2,95%	100,00%
7	07005A016002890000RY	2.184,00	27,00	1,24%	100,00%
TOTAL		**4.013,00**	**81,00**		

06. CRITERIOS DE VALORACIÓN

El estudio económico del planeamiento municipal califica el suelo incluido en el ámbito del SUDO 4.A, como expropiable, según la siguiente evaluación económica:

COSTOS D'EXPROPIACIÓ SECTORS URBANITZABLES	SISTEMA	TIPUS	SUPERFÍCIE	APR. TEÒRIC	VRS	COST EXPR.	AGENT	PROGRAM.	COST TOTAL
SITUACIÓ	DE GESTIÓ	ACTUAC.	m2	m2/m2	€/m2	€	INVERSOR	EXPROP.	€
Andratx: a l'Oest del nucli	Expropiació	SUDO/4A	9.208,00	0,00	4,42	40.674,50	Ajuntament	1r quadrienni	40.674,50
Andratx: al Sud del cementiri	Expropiació	SUDO/5A	2.442,00	0,00	3,85	9.393,89	Ajuntament	2n quadrienni	9.393,89
Port d'Andratx: al Sud del Port	Expropiació	SUDO/2PA	5.201,00	0,00	4,28	22.269,64	Ajuntament	1r quadrienni	22.269,64
TOTAL			**16.851,00**			**72.338,03**			**72.338,03**
5% premi d'afecció	3.616,90								
TOTAL COSTOS D'EXPROPIACIÓ	**75.954,93**								

Es decir que el coste previsto en las NN.SS. para la total expropiación de los terrenos que ocupan el SUDO es de: 40.674,50 € y su programación es para el 1r cuatrienio desde la aprobación definitiva del planeamiento (2023-2027).

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. En este caso, no existe ninguna edificación.

En resumen, con independencia del valor establecido en el estudio económico del planeamiento que supone un valor mínimo a estos efectos, 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.

Codi Validació: 92RQ4CGT5JXDMPZE7MAQYKYFC
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 10 de 22

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 entendiendo 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:

$$V = VR – (VR – VF). \beta$$

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.

Codi Validació: 92RQ4CGT5JXDMPZE7MAQYKYFC
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 11 de 22

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:

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

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.

Valoración de las servidumbres.

Estas se valoran en función del tipo de gravamen o grado de limitación del pleno dominio impuesto sobre el bien o parcela afectada. Se valora teniendo en cuenta la diferencia entre valor en venta que poseía la parcela inicialmente a la imposición de la servidumbre y el valor en venta que poseerá como consecuencia de la carga o gravamen que se pretende imponer. En atención al gravamen que supone a la finca, se viene considerando el valor de dicha imposición en un rango entre el 40% y 60% del valor de la propiedad afectada.

A estos efectos, se ha adoptado el 40% del valor de la finca.

Valoración de los usufructos.

Estos se valoran según la edad del usufructuario mediante la fórmula: 89-edad del usufructuario, con un mínimo del 10% y un máximo del 70% del valor del bien.

Codi Validació: 92RQ4CGT5JXDMPZE7MAQYKYFC
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 12 de 22

No obstante, hasta obtener estos datos, se estiman en un 2% del valor de los terrenos.

Andratx, firmado en la fecha de la firma electrónica.

Codi Validació: 92RQ4CGT5JXDMPZE7MAQYKYFC
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 13 de 22

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 puede desarrollar en la finca, 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 SEGÚN CATASTRO

Fincas	Referencia Catastro	Superficie (*)	Cereal sec.	Frutal regadio	Improductivo	Pinar maded.	Transformado
1	07005A016002850000RH	222,00	222,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	07005A016002880000RB	2.247,00	2.247,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	07005A016002880001TZ						
3	07005A016002870000RA	1.392,00	1.392,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	07005A016002910000RB	718,00	718,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	07005A016008470000RD	1.200,00	1.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	07005A016002900000RA	1.829,00	1.829,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	07005A016002890000RY	2.184,00	2.184,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL		**9.792,00**	**9.792,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

(*). Según Catastro.

Cálculo de la renta neta.

Al tratarse de 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 a la "*información técnica, económica y contable de la explotación actua*l". 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

Codi Validació: 92RQ4CGT5JXDMPZE7MAQYKYFC
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 14 de 22

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	13.822,11	19.720,00	9.462,12	6755,03
Coliflor, pimiento, judías, lechuga	16.937,31	15.149,60	17.523,25	12.760,00
Brócoli, melón, lentejas, acelgas	3.190,00	6.258,43	435,00	19.209,05
Zanahoria, berenjena, guisante, ajos	5.202,14	12.854,13	7.649,46	1.006,82
MARGEN BRUTO MEDIO (€/ha)	**9.787,89**	**13.495,54**	**8.767,46**	**9.932,73**

MARGEN BRUTO POTENCIAL ROTACIÓN	**Rotación 1**	**Rotación 2**	**Rotación 3**	**Rotación 4**
MARGEN BRUTO POTENCIAL (€/ha)	**12.439,82**	**15.592,54**	**7.273,12**	**6.678,14**
MARGEN BRUTO POTENCIAL HORTALIZAS	**10.672,42**			
MARGEN BRUTO POTENCIAL MEDIO (€/ha)	**10.531,21**			

HORTÍCOLA REGADÍO	VALOR MEDIO GASTOS GENERALES Y COSTES INDIRECTOS						
VALOR ANUAL	**2.016**	**2.017**	**2.018**	**2.019**	**2.020**	**2.021**	**2.022**
Margen bruto	10.408,49	10.675,99	17.058,69	18.737,14	20.430,02	19.689,08	31.160,19
Margen neto	4.830,54	4.688,66	7.517,81	8.337,33	8.649,85	8.847,17	10.177,93
GG + CI	9.591,16	8.770,97	14.414,15	15.837,27	16.460,79	15.695,13	25.603,58
(GG + CI) / MB	92,15%	82,16%	84,50%	84,52%	80,57%	79,71%	82,17%
GASTOS GENERALES Y COSTES INDIRECTOS (MAGRAMA 2016 a 2022)				PROMEDIO	**83,68%**		
MARGEN NETO EXPLOTACION REGADÍO (MAGRAMA 2016 a 2022)				PROMEDIO	**7.578,47**		

CULTIVOS DE REGADÍO: RENTA ANUAL

MARGEN BRUTO POTENCIAL MEDIO (€/ha)	10.531,21
(GG + CI) / MB	83,68%
Media (GG + CI)	7.578,47
SUBVENCIONES	0,00
Margen neto medio potencial (€/m2)	**7.578,47**
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	**0,7578**

HORTÍCOLA DE SECANO	**MARGEN BRUTO MEDIO (€/ha)**			
Tomate, habas, trigo, barbecho pastizal	11.600,00	191,69	444,29	35,96
Melón, garbanzos, cebada, barbecho pastizal	4.140,04	144,77	184,32	35,96
Sandía, lenteja, triticale, barbecho pastizal	3.150,00	435,00	377,58	35,96
Pimiento, avena forraje, avena, barbecho	4.060,00	378,90	203,00	35,96
MARGEN BRUTO MEDIO (€/ha)	**5.737,51**	**287,59**	**302,30**	**35,96**

MARGEN BRUTO POTENCIAL ROTACIÓN	**Rotación 1**	**Rotación 2**	**Rotación 3**	**Rotación 4**
MARGEN BRUTO POTENCIAL (€/ha)	3.067,99	1.126,27	999,64	1.169,47
MARGEN BRUTO POTENCIAL MEDIO (€/ha)	**1.590,84**			

HORTÍCOLA DE SECANO	VALOR MEDIO GASTOS GENERALES Y COSTES INDIRECTOS						
VALOR ANUAL	**10.408**	**10.676**	**17.059**	**18.737**	**20.430**	**19.689**	**31.160**
Margen neto	445,01	391,41	329,24	311,14	255,38	260,38	362,54
GG + CI	190,62	155,39	72,11	-17,14	13,86	12,03	83,75
(GG + CI) / MB	371,61	334,72	379,99	425,31	318,71	299,58	336,19
GASTOS GENERALES Y C(	83,50%	85,52%	115,41%	136,69%	124,80%	115,06%	92,73%
MARGEN NETO EXPLOTACION REGADÍO (MAGRAMA 2016 a 2022)				PROMEDIO	**107,67%**		
GASTOS GENERALES Y COSTES INDIRECTOS (MAGRAMA 2016 a 2022)				PROMEDIO	**72,95**		

CULTIVOS DE SECANO	**RENTA ANUAL**
MARGEN BRUTO POTENCIAL MEDIO (€/ha)	1.590,84
(GG + CI) / MB	107,67%
Media (GG + CI)	72,95
SUBVENCIONES	85,00
Margen neto medio potencial (€/m2)	**157,95**
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	**0,0158**

Codi Validació: 92RQ4CGT5JXDMPZE7MAQYKYFC
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 15 de 22

RENTA POTENCIAL CEREAL DE SECANO

CULTIVOS	Anual (€/ha)
Trigo. Labor secano	184,32
Cebada. Labor secano	377,58
Triticale. Labor secano	203,00
Veza-avena (forraje)	302,30
Zulla (enclova)	316,46
MEDIA MARGEN BRUTO	893,20
SUBVENCIONES	418,51
Margen neto medio potencial (€/m2)	**893,20**
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	**0,0893**

PASTOS E IMPRODUCTIVOS

MARGEN BRUTO MEDIO	**Anual (€/ha)**
Rotación 2	1.126,27
Rotación 3	999,64
Rotación 4	1.169,47
PROMEDIO M.B.	**1.098,46**
% de mejora media produc.	20%
MB gracias al barbecho	**219,69**

RENTA POTENCIAL PASTOS E IMPRODUCTIVOS (*)

CULTIVOS	Anual (€/ha)
Barbecho pastizal	162,40
MEDIA MARGEN BRUTO	162,40
SUBVENCIONES	85,00
Margen neto medio potencial (€/m2)	**247,40**
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	**0,0247**

(*). Descanso de la tierra entre cultivos. Su beneficio redunda en la producción posterior de cultivos en rotación. Se toma el valor promedio de repercusión de mejora de productividad en los cultivos cerealísticos de secano en un promedio de 3 años. Se toma el valor representativo de las rotaciones 2, 3 y 4 al soler asociarse a las prácticas prolongadas de barbecho.

RENTA POTENCIAL EXPLOTACIONES FORESTALES

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 (*)	
2.021	1,24%
2.022	2,79%
2.023	4,02%
2.024	3,79%
2.025	4,02%
PROMEDIO	**3,17%**

(*). Obligaciones a 30 años.

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:

Codi Validació: 92RQ4CGT5JXDMPZE7MAQYKYFC
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 16 de 22

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%

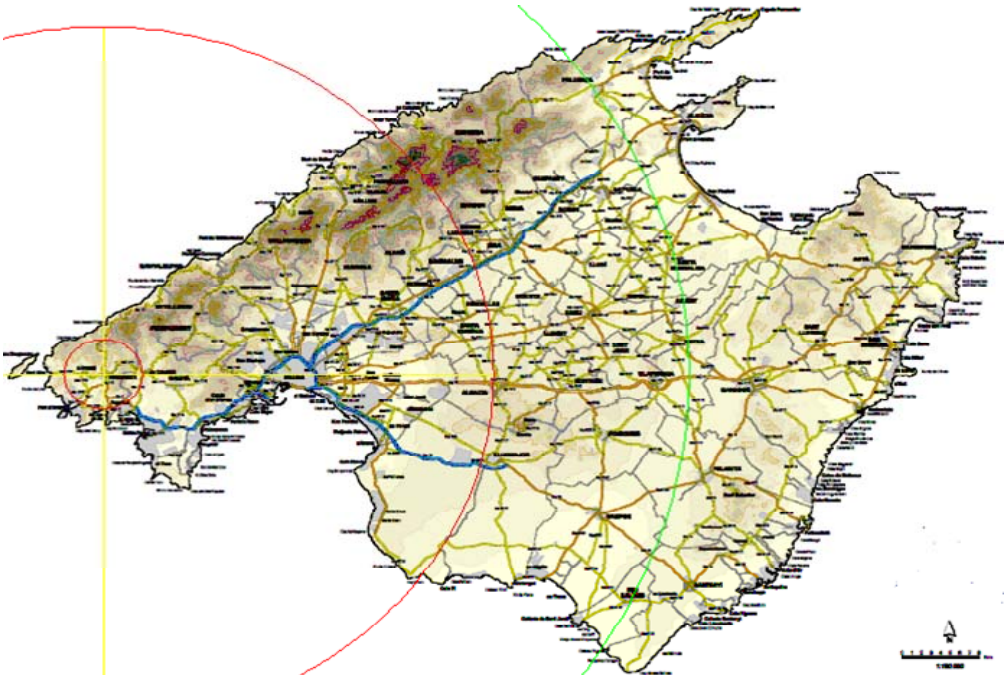
Cálculo del corrector de localización:

ACCESIBILIDAD A POBLACIÓN Y DISTANCIA A CENTROS DE ACTIVIDAD

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

ACCESIBILIDAD POBLACIÓN Y DISTANCIA A CENTROS DE ACTIVIDAD

Art. 17 Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones.



ACCESIBILIDAD A POBLACIÓN **2025**

MENOS DE 4 Km

MUNICIPIOS	POBLACIÓN	CORRECCIÓN	POBLACIÓN
Andratx	12.195,00	12.195,00	12,20
Calvià	53.793,00	53.793,00	53,79

Codi Validació: 92RQ4CGT5JXDMPZE7MAQYKYFC
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 17 de 22

ENTRE 4 Y 40 Km

	MUNICIPIOS	POBLACIÓN	CORRECCIÓN	POBLACIÓN
100%	Alaró	6.121,00	6.121,00	6,12
0%	Alcúdia	21.907,00	0,00	0,00
50%	Algaida	6.357,00	3.178,50	3,18
100%	Andratx	1.072,00	12.195,00	12,20
0%	Ariany	8.629,00	0,00	0,00
0%	Artà	573,00	0,00	0,00
100%	Banyalbufar	9.350,00	573,00	0,57
100%	Binissalem	1.215,00	9.350,00	9,35
0%	Búger	7.642,00	0,00	0,00
100%	Bunyola	53.793,00	7.642,00	7,64
100%	Calvià	2.859,00	53.793,00	53,79
0%	Campanet	12.485,00	0,00	0,00
0%	Campos	13.135,00	0,00	0,00
0%	Capdepera	4.521,00	0,00	0,00
100%	Consell	1.591,00	4.521,00	4,52
0%	Costitx	741,00	0,00	0,00
100%	Deià	199,00	741,00	0,74
0%	Escorca	5.264,00	0,00	0,00
100%	Esporles	369,00	5.264,00	5,26
100%	Estellencs	19.146,00	369,00	0,37
0%	Felanitx	743,00	0,00	0,00
100%	Fornalutx	36.262,00	743,00	0,74
0%	Inca	1.691,00	0,00	0,00
0%	Lloret	6.463,00	0,00	0,00
20%	Lloseta	2.589,00	1.292,60	1,29
0%	Llubí	40.502,00	0,00	0,00
10%	Llucmajor	49.153,00	4.050,20	4,05
Datos de población:		2025		

	MUNICIPIOS	POBLACIÓN	CORRECCIÓN	POBLACIÓN
0%	Manacor	1.692,00	0,00	0,00
0%	Mancor de la V	40.422,00	0,00	0,00
100%	Marratxí	2.461,00	40.422,00	40,42
100%	Maria de la Salı	3.289,00	2.461,00	2,46
0%	Montuïri	8.398,00	0,00	0,00
0%	Muro	434.786,00	0,00	0,00
100%	Palma	3.231,00	434.786,00	434,79
0%	Petra	17.807,00	0,00	0,00
0%	Pollença	5.892,00	0,00	0,00
0%	Porreres	2.049,00	0,00	0,00
100%	Puigpunyent	14.990,00	2.049,00	2,05
0%	Sa Pobla	12.887,00	0,00	0,00
0%	Santanyí	2.336,00	0,00	0,00
0%	Sant Joan	9.231,00	0,00	0,00
0%	Sant Llorenç	1.902,00	0,00	0,00
100%	Santa Eugènia	14.056,00	1.902,00	1,90
0%	Santa Margalid	7.744,00	0,00	0,00
100%	Santa Maria	4.326,00	7.744,00	7,74
0%	Selva	3.973,00	0,00	0,00
100%	Sencelles	5.248,00	3.973,00	3,97
0%	Ses Salines	4.537,00	0,00	0,00
0%	Sineu	13.882,00	0,00	0,00
100%	Sóller	12.417,00	13.882,00	13,88
0%	Son Servera	2.038,00	0,00	0,00
100%	Valldemossa	3.929,00	2.038,00	2,04
0%	Vilafranca	960.090,00	0,00	0,00
TOTAL		**960.090,00**	**619.090,30**	**619,09**
Datos de población:		2025		

DISTANCIA A CENTROS DE ACTIVIDAD

MENOS DE 60 km

	POLÍGONOS	DISTANCIA	CORRECCIÓN	DIST. MEDIA
0%	Alcúdia	3.776,00	0,00	0,00
0%	Artà	25.290,00	0,00	0,00
100%	Binissalem	27.797,00	27.797,00	27,80
100%	Bunyola	37.685,00	37.685,00	37,69
100%	Campos	45.115,00	45.115,00	45,12
0%	Capdepera	30.796,00	0,00	0,00
100%	Consell	52.216,00	52.216,00	52,22
100%	Inca	27.134,00	27.134,00	27,13
100%	Lloseta	27.222,00	27.222,00	27,22
100%	Llucmajor	48.900,00	48.900,00	48,90
0%	Manacor	29.924,00	0,00	0,00
100%	Marratxí	52.200,00	52.200,00	52,20
100%	Palma	59.200,00	59.200,00	59,20
0%	Pollença	8.386,00	0,00	0,00
100%	Andratx	34.184,00	34.184,00	34,18
0%	Santa Margalid	16.093,00	0,00	0,00
100%	Santa Maria	39.448,00	39.448,00	39,45
100%	Sóller	35.038,00	35.038,00	35,04
TOTAL		**600.404,00**	**486.139,00**	**27,01**

CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN

ACCESIBILIDAD POBLACIÓN

Según fórmula: u1=1+(P1+P2/3)x1/1.000.000

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)	12.195,00	
	Menos de 4 km	> 4 km < 40 km
	65.988,00	553.102,30

Accesibilidad población **1,2504**

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 x d

d: distancia en kilómetros no superior a 60 km.

Distancia a centro actividad (< 60 Km)	27,01
Accesisibilidad a centros de actividad	**1,3299**

Codi Validació: 92RQ4CGT5JXDMPZE7MAQYKYFC
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 18 de 22

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 x (p+t)

p: coefiente ponderación según calidad ambiental o paisajística.

t: coeficiente ponderación según régimen de usos y actividades.

Valoración calidad ambiental o paisajística	1,50	Entre 0 y 2
Valoración régimen de usos y actividades (*)	7,00	Entre 0 y 7
Coeficiente por situación en entorno singular	**1,9500**	

(*). Si los terrenos permiten un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuários o forestales que incrementan su valor

CORRECTOR DE LOCALIZACIÓN

Accesibilidad poblacion	1,2504
A centros de actividad	1,3299
En entornos singulares	1,9500
Corrector promedio	**3,2426**
VALOR ADOPTADO	**3,2426**

VALOR UNITARIO DEL SUELO	Renta anual (€/m2)	Valor capitaliz. (r1.Cc)	Valor del suelo (Vsc-cultivo)	Coeficiente de localización	Valor unitario (€/m2)
Huerto regadío	0,7578	2,47%	30,63	3,24	99,32
Huerto secano	0,0893	1,55%	5,75	3,24	**18,63**
Cereal secano	0,0893	1,55%	5,75	3,24	18,63
Pastos improductivos	0,0247	1,55%	1,59	3,24	5,16
Explotaciones forestales	0,0045	1,84%	0,24	3,24	0,79

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

TIPOS DE CULTIVO SEGÚN CATASTRO

Fincas	Referencia Catastro	Superficie (*)	Cereal sec.	Frutal regadio	Improductivo	Pinar maded.	Transformado
1	07005A016002880000RB	2.247,00	2.247,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	07005A016002880001TZ						
2	07005A016002880000RB						
3	07005A016002850000RH	1.614,00	1.614,00				
	07005A016002870000RA						
4	07005A016002910000RB	718,00	718,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	07005A016008470000RD	1.200,00	1.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	07005A016002900000RA	1.829,00	1.829,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	07005A016002890000RY	2.184,00	2.184,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL		**9.792,00**	**9.792,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

(*). Según Catastro.

VALOR UNITARIO SUELO RÚSTICO (*)		**TIPO DE SUELO**					Valor medio
Fincas	Referencia Catastro	Cereal sec.	Frutal regadio	Improductivo	Pinar maded.	Transformado	(€/m2)
1	07005A016002880000RB	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	18,63
	07005A016002880001TZ						
2	07005A016002880000RB	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	18,63
3	07005A016002850000RH	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	18,63
	07005A016002870000RA						
4	07005A016002910000RB	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	18,63
5	07005A016008470000RD	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	18,63
6	07005A016002900000RA	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	18,63
7	07005A016002890000RY	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	18,63

(*). Valor medio unitario del suelo rústico por fincas en función del tipo de cultivo.

CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO A EXPROPIAR DENTRO DEL SUDO

Fincas	Referencia Catastro	Superficie	Valor medio	Valor total	Premio afecc.	Valor final
1	07005A016002880000RB	395,00	18,63	7.358,85 €	367,94 €	7.726,79 €
	07005A016002880001TZ					
2	07005A016002880000RB	1.264,00	18,63	23.548,32 €	1.177,42 €	24.725,74 €
3	07005A016002850000RH	1.624,00	18,63	30.255,12 €	1.512,76 €	31.767,88 €
	07005A016002870000RA					
4	07005A016002910000RB	719,00	18,63	13.394,97 €	669,75 €	14.064,72 €
5	07005A016008470000RD	1.216,00	18,63	22.654,08 €	1.132,70 €	23.786,78 €
6	07005A016002900000RA	1.855,00	18,63	34.558,65 €	1.727,93 €	36.286,58 €
7	07005A016002890000RY	2.135,00	18,63	39.775,05 €	1.988,75 €	41.763,80 €
TOTAL		**9.208,00**		**171.545,04 €**	**8.577,25 €**	**180.122,29 €**

Codi Validació: 92RQ4CGT5JXDMPZE7MAQYKYFC
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 19 de 22

CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO A EXPROPIAR FUERA DEL SUDO

Fincas	Referencia Catastro	Superficie	Valor medio	Valor total	Premio afecc.	Valor final
6	07005A016002900000RA	54,00	18,63	1.006,02 €	50,30 €	1.056,32 €
7	07005A016002890000RY	27,00	18,63	503,01 €	25,15 €	528,16 €
TOTAL		**81,00**		**1.509,03 €**	**75,45 €**	**1.584,48 €**

Incluido, de acuerdo con el artículo 47 de la Ley de expropiación forzosa, el valor del 5% de premio de afección.

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.

No existe ninguna construcción afectada por esta expropiación.

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 son los siguientes:

CÁLCULO DEL VALOR DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS		Reja metálica y postes	Bancal de piedra	Reja metálica y muro marés	Reja metálica y muro marés	Bancal piedra y reja	Total x coef. antigüedad +
Fincas	Referencia Catastro	1 m	1 m	1 + 0,60 m	1,50 + 0,40 m	1,50 + 1 m	5%
1	07005A016002880000RB	39,66	22,37	0,00	0,00	0,00	1.821,93 €
	07005A016002880001TZ						
2	07005A016002880000RB	40,49	33,73	0,00	0,00	0,00	2.557,04 €
3	07005A016002850000RH	35,50	33,57	0,00	0,00	0,00	2.497,67 €
	07005A016002870000RA						
4	07005A016002910000RB	21,81	21,76	0,00	0,00	0,00	1.607,16 €
5	07005A016008470000RD	22,93	0	0,00	0,00	42,92	3.394,78 €
6	07005A016002900000RA	0,00	52,1	0,00	0,00	0,00	3.333,94 €
7	07005A016002890000RY	70,61	0	38,17	13,78	0,00	2.731,36 €
TOTAL		**231,00**	**163,53**	**38,17**	**13,78 €**	**42,92 €**	**17.943,89 €**

CÁLCULO DEL VALOR DE LOS ELEMENTOS FUERA DEL SUDO		Reja metálica y postes	Bancal de piedra	Reja metálica y muro marés	Reja metálica y muro marés	Bancal piedra y reja	Total x coef. antigüedad +
Fincas	Referencia Catastro	1 m	1 m	1 + 0,60 m	1,50 + 0,40 m	1,50 + 1 m	5%
6	07005A016002900000RA	0,00	1,57	0,00 €	0,00 €	0,00 €	100,47 €
7	07005A016002890000RY	0,00	0	0,00 €	74,13 €	0,00 €	2.637,48 €
TOTAL		**0,00**	**1,57**	**0,00**	**74,13**	**0,00**	**2.737,95 €**

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.

Codi Validació: 92RQ4CGT5JXDMPZE7MAQYKYFC
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 20 de 22

CÁLCULO DEL VALOR DE LAS PLANTACIONES		Tipos de árboles					Resumen + 1,50 + 1 m
Fincas	Referencia Catastro	Almendros	Acebuches	Algarrobos	Palmitos	Yucas	
1	07005A016002880000RB	2	1	1	0	1	504,00
	07005A016002880001TZ						
2	07005A016002880000RB	2	13	3	0	0	1.155,00
3	07005A016002850000RH	23	0	0	0	0	2.898,00
	07005A016002870000RA						
4	07005A016002910000RB	6	4	0	0	0	840,00
5	07005A016008470000RD	21	0	0	0	0	2.646,00
6	07005A016002900000RA	9	2	2	0	0	1.596,00
7	07005A016002890000RY	18	0	2	0	0	2.688,00
TOTAL		**81**	**20**	**8**	**0**	**1**	**12.327,00 €**

CÁCULO DEL VALOR DE LAS PLANTACIONES FUERA DEL SUDO		Tipos de árboles					Resumen + 1,50 + 1 m
Fincas	Referencia Catastro	Almendros	Acebuches	Algarrobos	Palmitos	Yucas	
6	07005A016002900000RA	1	0	0	0	0	126,00
7	07005A016002890000RY	0	0	0	0	0	0,00
TOTAL		**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**126,00 €**

05. VALORACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES Y USUFRUCTOS.

5.1. Valoración de las servidumbres.

VALORACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES		Superficie servidumbre	Valor unitario €/m2	Valor final servidumbre
Fincas	Referencia Catastro			
1	07005A016002880000RB	0,00	0,00 €	0,00
	07005A016002880001TZ			
2	07005A016002880000RB	0,00	0,00 €	1.263,86
3	07005A016002870000RA	169,60	7,45 €	-1.263,86
	07005A016002850000RH			
4	07005A016002910000RB	32,13	7,45 €	-239,42
5	07005A016008470000RD	0,00	0,00 €	239,42
6	07005A016002900000RA	227,20	7,45 €	-1.693,09
7	07005A016002890000RY	0,00	0,00 €	1.693,09
TOTAL		**428,93 €**		**0,00**

5.2. Valoración de los usufructos.

VALORACIÓN DE LOS USUFRUCTOS		Valor del suelo	Valor usufr. 2%
Fincas	Referencia Catastro		
1	07005A016002880000RB	7.358,85	-147,18
	07005A016002880001TZ		147,18
2	07005A016002880000RB	23.548,32	(*)
3	07005A016002870000RA	30.255,12	0,00
	07005A016002850000RH		
4	07005A016002910000RB	13.394,97	0,00
5	07005A016008470000RD	22.654,08	0,00
6	07005A016002900000RA	34.558,65	0,00
7	07005A016002890000RY	39.775,05	(*)
TOTAL		**171.545,04 €**	**0,00**

(*). Usufructo extinguido por fallecimiento.

06. RESUMEN DE LA VALORACIÓN

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

Codi Validació: 92RQ4CGT5JXDMPZE7MAQYKYFC
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 21 de 22

RESUMEN DE LA VALORACIÓN (*)		Valor del suelo	Valor de las edificaciones	Valor de los elementos	Valor de las plantaciones	Total valor expropiación
Fincas	Referencia Catastro					
1	07005A016002880000RB	7.726,79 €	0,00 €	1.821,93 €	504,00 €	10.052,72 €
	07005A016002880001TZ					
2	07005A016002880000RB	24.725,74 €	0,00 €	2.557,04 €	1.155,00 €	28.437,78 €
3	07005A016002850000RH	31.767,88 €	0,00 €	2.497,67 €	2.898,00 €	37.163,55 €
	07005A016002870000RA					
4	07005A016002910000RB	14.064,72 €	0,00 €	1.607,16 €	840,00 €	16.511,88 €
5	07005A016008470000RD	23.786,78 €	0,00 €	3.394,78 €	2.646,00 €	29.827,57 €
6	07005A016002900000RA	37.342,90 €	0,00 €	3.333,94 €	1.722,00 €	42.398,85 €
7	07005A016002890000RY	42.291,96 €	0,00 €	2.731,36 €	2.688,00 €	47.711,33 €
TOTAL		**181.706,77 €**	**0,00 €**	**17.943,89 €**	**12.453,00 €**	**212.103,67 €**

(*). Incluida la expropiación de las fincas 6 y 7 y el 5% de premio de afección.

Se comprueba si el valor catastral es superior al cálculo del valor de expropiación por si es más favorable al administrado adoptar éste. A estos efectos comparan ambos valores, resultando:

VALORACIÓN DEL CATASTRO		Valor catastro de las fincas	Valor por expropiación
Fincas	Referencia Catastro		
1	07005A016002880000RB	191,22 €	7.358,85 €
	07005A016002880001TZ	(*)	
2	07005A016002880000RB	191,22 €	23.548,32 €
3	07005A016002850000RH	23,91 €	30.255,12 €
	07005A016002870000RA	151,45 €	
4	07005A016002910000RB	78,03 €	13.394,97 €
5	07005A016008470000RD	130,53 €	22.654,08 €
6	07005A016002900000RA	198,98 €	34.558,65 €
7	07005A016002890000RY	237,63 €	39.775,05 €
TOTAL		**1.202,97 €**	**171.545,04 €**

(*). La superficie en suelo urbano no es objeto de expropiación.

En este caso no se altera el valor por expropiación al ser notoriamente superior al valor catastral de las fincas.

Corrección en función del valor de las servidumbres y usufructos:

RESUMEN DE LA VALORACIÓN (*)		Valor del suelo	Valor de las edificaciones	Valor de los elementos	Valor de las plantaciones	Valor servid. y usufructos	Total valor expropiación
Fincas	Referencia Catastro						
1	07005A016002880000RB	7.726,79 €	0,00 €	1.821,93 €	504,00 €	-147,18 €	9.905,54 €
	07005A016002880001TZ					147,18 €	147,18 €
2	07005A016002880000RB	24.725,74 €	0,00 €	2.557,04 €	1.155,00 €	1.263,86 €	29.701,63 €
3	07005A016002870000RA	31.767,88 €	0,00 €	2.497,67 €	2.898,00 €	-1.263,86 €	35.899,69 €
	07005A016002850000RH						
4	07005A016002910000RB	14.064,72 €	0,00 €	1.607,16 €	840,00 €	-239,42 €	16.272,46 €
5	07005A016008470000RD	23.786,78 €	0,00 €	3.394,78 €	2.646,00 €	239,42 €	30.066,98 €
6	07005A016002900000RA	37.342,90 €	0,00 €	3.333,94 €	1.722,00 €	-1.693,09 €	40.705,75 €
7	07005A016002890000RY	42.291,96 €	0,00 €	2.731,36 €	2.688,00 €	1.693,09 €	49.404,42 €
TOTAL		**181.706,77 €**	**0,00 €**	**17.943,89 €**	**12.453,00 €**	**0,00 €**	**212.103,67 €**

(*). Incluida la expropiación del remanente fuera del SUDO de las fincas 6 y 7. Incluido el 5% de premio de afección.

Andratx, firmado en la fecha de la fecha electrónica.

Codi Validació: 92RQ4CGT5JXDMPZE7MAQYKYFC
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 22 de 22