

VALORACIÓN EN EXPEDIENTES DE EXPROPIACIÓN FORZOSA

¿POR QUÉ DE ESTA CHARLA?

► Tema 58. 3ª Parte

Valoración Agraria. **Valoración en expedientes de expropiación forzosa.**

► **Aclaración importante**

Valoración Catastral ≠ Valoración para los Jurados Provinciales de Expropiación Forzosa

Métodos de valoración y finalidades DIFERENTES

Valoración Catastral

Basada en los tipos evaluatorios provinciales

Finalidad fiscal

Valoración del Jurado de Expropiación

Basada en la capitalización de rentas

Finalidad compensatoria de la privación de bienes y/o derechos y afectaciones que se producen al expropiar

¿DE QUÉ VOY A HABLAR HOY?

- ▶ Aclaraciones acerca de la expropiación forzosa (conocimiento general)
 - ▶ Normativa reguladora
 - ▶ Composición del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa
 - ▶ Jurado provincial de Expropiación Forzosa vs Jurados Regionales y similares
 - ▶ ¿De qué depende el jurado provincial de expropiación forzosa?
 - ▶ ¿Por qué realizamos estas labores?
 - ▶ ¿Cuál es nuestra labor exactamente?
- ▶ Ejemplo de valoración → caso práctico

NORMATIVA REGULADORA (VIGENTE)

- ▶ Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa. (En adelante LEF)
- ▶ Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (En adelante REF)
- ▶ Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. (En adelante RVLS). Desarrolla la ley del suelo de 2008
- ▶ 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. (En adelante TRLS)

Disp. Transitoria 3ª: Aplicable a expedientes iniciados a partir de la entrada en vigor de la ley 8/2007

Expedientes con fecha inicio expediente de justiprecio posterior a 1 de julio de 2007: TRLS

Expedientes con fecha de inicio expediente de justiprecio anterior a 1 de julio de 2007: Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones

NORMATIVA REGULADORA

REFLEXIÓN

Valoración suelo

Complejidad + Alta Importancia del Sector inmobiliario → Regulación abundante y cambiante

Mercado de fincas rústicas: Muestras escasas y heterogéneas → Determinante para su valoración

Reflejo normativo:

- Ley 39/1988, dificultad de encontrar fincas análogas (para comparar) y utilización subsidiaria método capitalización de rendimientos.
- Art 26 de la Ley 6/1998, Valor del suelo no urbanizable. Idem

Fuente de litigiosidad

Rentas reales conocidas (comparación) VS potenciales calculadas (capitalización)

COMPOSICIÓN DEL JURADO

Artículo 32 de la LEF

PRESIDENTE: Magistrado de la Audiencia Provincial

VOCALES

- ▶ Abogado del Estado (*Delegación/Subdelegación del Gobierno*)
- ▶ 2 funcionarios técnicos designados por la Delegación de Hacienda de la provincia, según naturaleza de los bienes a expropiar (*Delegación/Subdelegación del Gobierno/ Catastro*)
- ▶ Representante de la Cámara Agraria Provincial, (expropiación rústica) (*Representante del sindicato agrario mayoritario en la provincia*). Organización similar (naturaleza bienes o derechos a expropiar)
- ▶ Notario designado por el Colegio Notarial correspondiente
- ▶ Interventor Territorial de la provincia o sustituto legal

SECRETARIO: Funcionario administrativo de la Delegación/Subdelegación del Gobierno (sin voto)



COMPOSICIÓN DEL JURADO

ÓRGANO ESPECIALIZADO

Composición jurídico-técnica → Función judicial y pericial

Resoluciones presunción de acierto

ÓRGANO COLEGIADO

Varios miembros

Adopción de acuerdos por mayoría o unánimes (BCN busca unanimidad)

Discrepancia hay que justificarla como voto en contra y debe constar en acta

JURADO PROVINCIAL/REGIONAL DE EXPROP. FORZOSA

Jurado Provincial de Expropiación Forzosa. Administración General del Estado

Expropiaciones AGE, CCAA y Entidades locales (cuando no existe Jurado Regional)

“Jurado Regional de Expropiación Forzosa”. Órgano de la CCAA. NO todas tienen

(Diferentes nombres Comisión Territorial de Valoración, Jurado Regional de valoraciones..)

Expropiaciones CCAA, Entidades locales (Diputaciones, Ayuntamientos...)

Cada Jurado es **independiente**

Las valoraciones de un jurado

no están condicionadas por las de otro

Establece su propio criterio: **CRITERIO SENTADO**

Decisiones con → **coherencia**
congruencia

Fuente de litigiosidad

Diferentes criterios Jurados Provinciales de Expropiación y los Jurados Autonómicos de Expropiación



¿DE QUÉ DEPENDE EL JURADO PROVINCIAL DE EXPROPIACIÓN FORZOSA?

- ▶ **Órgano dependiente de la Delegación/ Subdelegación de Gobierno de cada provincia**
- ▶ **Vocal técnico**
Ingeniero Agrónomo del Estado destinado en la provincia
Generalmente PIF, en ocasiones (no hay PIF u otras cuestiones) Catastro
- ▶ **Remuneración propia**
APROX 36,5 € / sesión

¿POR QUÉ REALIZAMOS ESTAS LABORES?

- ▶ **Valoración agraria: competencia EXCLUSIVA del Ingeniero Agrónomo / Agrícola**

Ingenieros Técnicos Forestales/Montes: Valoración Forestal

Ingenieros Técnicos Agrícolas/Agrónomos: Valoración Agraria

- ▶ **Agrónomo vs Agrícola** (de acuerdo a lo recogido en el reglamento de la LEF. Habla de Ingeniero)
- ▶ **Agrónomo vs Montes** cada uno en su competencia. Finca mayoritariamente agrícola, Agrónomo

JURISPRUDENCIA, anulación de acuerdos de Jurado Provincial de Expropiación (vocal con formación técnica vs superior, vocal no competente en la materia)

¿CUÁL ES NUESTRA LABOR EXACTAMENTE?

Mero Valorador de los elementos agrarios

- ▶ NO valoras una gasolinera, o una casa → Ingeniero Industrial, Economista, Arquitecto
- ▶ Sí una granja. **Construcción indispensable para la actividad agraria → Valor de reposición**
- ▶ Un matorral monte bajo o pinar sí podría (pequeña parte de la finca)

NO dirimimos propiedad. Desconocido de carácter litigioso (frecuente)

NO ubicamos la finca

- ▶ Correctamente identificada en el expediente de expropiación. Registral y catastralmente
- ▶ Frecuente usar cartografía catastral. Cartografía georreferenciada. Permite su ubicación de forma inequívoca
- ▶ Trámites: Secretario. Nosotros SOLO valorar

CASO PRÁCTICO

Documentación del expediente de Justiprecio

Proyecto: "PROYECTO CONSTRUCCIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DEL ANCHO ESTÁNDAR EN EL CORREDOR MEDITERRÁNEO SUBTRAMO: CASTELLBISBAL -MARTORELL"

EXPROPIACIÓN FORZOSA. PROCEDIMIENTO DE URGENCIA

Expediente: 193ADIF1898

Término Municipal: MARTORELL
Finca nº: Y-08.1141-0036

Titular:
Dirección: AFECTADO POR LA EXPROPIACIÓN

INDICE:

1. RESOLUCIÓN DE LA SECRETARÍA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
2. CITACIÓN PARA LEVANTAMIENTO DE ACTAS PREVIAS A LA OCUPACIÓN Y ACUSE DE RECIBO
3. ACTA PREVIA A LA OCUPACIÓN
4. CITACIÓN PARA LEVANTAMIENTO DE ACTAS DE OCUPACIÓN Y TRÁMITE DE FIJACIÓN DE JUSTIPRECIO Y ACUSE DE RECIBO
5. ACTA DE OCUPACIÓN Y RESGUARDO DE CONSIGNACIÓN DE DEPÓSITO PREVIO
6. HOJA DE APRECIO DE LA PROPIEDAD
7. OFICIO DE REMISIÓN DE HOJA DE APRECIO DE LA ADMINISTRACIÓN Y ACUSE DE RECIBO
8. HOJA DE APRECIO DE LA ADMINISTRACIÓN
9. RECHAZO DE LA HOJA DE APRECIO DE LA ADMINISTRACIÓN
10. OFICIO REMISIÓN EXPEDIENTE JUSTIPRECIO

Estructura de Informe expediente de Justiprecio

EXPEDIENTE: 6/2020

Administración expropiante: MINISTERIO DE FOMENTO

Proyecto: "PROYECTO CONSTRUCCIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DEL ANCHO ESTÁNDAR EN EL CORREDOR MEDITERRÁNEO SUBTRAMO: CASTELLBISBAL – MARTORELL".

Finca: Y-08.1141-0036 **Municipio:** MARTORELL **Titular:** AFECTADO OR LA EXPROPIACIÓN

Datos del Expediente

Acta previa a la ocupación: 28 de marzo de 2019 **Acta de ocupación:** 13 de junio de 2019

Identificación de las fincas

Acta de ocupación: Polígono 14 parcela 3

La parte a expropiar está calificada como suelo urbano.

Superficie total de la parcela: 11080 m². Se afectan por **ocupación temporal** 164m².

Descripción de la superficie afectada

La superficie afectada describe una franja de terreno longitudinal que discurre desde el linde norte de la parcela catastral. La superficie afectada no divide ni modifica la configuración de la finca matriz.

Se trata de una ocupación temporal de una duración de 24 meses contados desde el día de la firma del Acta de Ocupación.

Cultivo: Improductivo

CASO PRÁCTICO

Estructura de Informe expediente de Justiprecio

HOJA DE APRECIO DE LA PROPIEDAD

Fecha de referencia de la valoración

La hoja presentada tiene fecha de firma del día 17/06/2019

Legislación que aplica

No hace referencia alguna a legislación

Valoración del suelo

Comenta que el valor de la tierra rústica en la zona puede oscilar entre 5 y 7 €/m² y fija un valor medio del suelo resultante de 6€ /m²

Puesto que se trata de una ocupación temporal comenta el criterio de valoración de los diferentes jurados Provinciales de Cataluña de fijar como valor del suelo para ocupación temporal un 10% del valor del suelo.

Considera la ocupación temporal durante 24 meses (2 años).

No justifica nada más acerca de su valoración.

Resumen de la valoración de la propiedad

Conceptos indemnizables	uds	cantidad	valor unitario (€)	Subtotal (€)
Ocupación temporal	m ²	164	(1,2=0,6 *2)	196,80
TOTAL				196,80

HOJA DE APRECIO DE LA ADMINISTRACIÓN

Fecha de inicio de expediente de justiprecio que considera

14/06/2019, día siguiente a la fecha del acta de ocupación

Rechaza la hoja de valoración de la propiedad, por entender que no se ajusta a la realidad del bien afectado y por no estar justificada de acuerdo a la normativa vigente.

Valoración del suelo

Hace un análisis de la situación urbanística de la finca y concluye que se trata de Suelo Rural, ya que en la actualidad (la fecha a la que se refiere la valoración es el 14-06-2019), no se encuentra urbanizado.

Apunta también que su valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan, siendo esta de suelo rural, con uso de inculto, que valora mediante el método de capitalización de rentas

Para el cálculo de la renta del terreno inculto acude a promedios de la renta mínima de la tierra de los suelos dedicados a labor seco y prados naturales de seco. Así calcula el promedio de las rentas de los 3 últimos años, según la encuesta de Cánones de Arrendamiento de la Tierra de la Generalitat de Cataluña.

Considera como tipo de capitalización el promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los 3 años anteriores a la fecha a la que se refiere la valoración. Así, el valor unitario de suelo (V) por capitalización de rentas obtenido es **0,21 €/m²**.

Ocupación temporal

Considera un valor unitario de 0,01 €/m² como los rendimientos anuales que se dejan de percibir por la ocupación temporal.

Considerando 24 meses (2 años) valora la ocupación temporal en **3,28 €**.

Resumen de la valoración de la beneficiaria:

Conceptos indemnizables	unidades	cantidad	valor unitario (€)	Subtotal (€)
Ocupación Temporal	m ²	164	0,02	3,28
TOTAL				3,28€

VALORACIÓN QUE SE FORMULA

Fecha de inicio del expediente de justiprecio

14 de junio de 2019, día siguiente a la fecha del acta de ocupación.

Aprovechamiento urbanístico

Según el planeamiento vigente a la fecha de inicio del expediente, el suelo está clasificado como **suelo urbano**.

Al igual que la administración se concluye que **se trata de Suelo Rural**, ya que en la actualidad (la fecha a la que se refiere la valoración es el 14-06-2019), no se encuentra urbanizado. Su valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan, siendo esta de suelo rural, con uso de inculto.

De acuerdo a lo recogido en las actas y vista la ortofoto, se observa que el uso del suelo es inculto (concretamente un camino). De acuerdo al criterio previamente establecido en este jurado de expropiación los terrenos incultos se valoran de acuerdo al uso del resto de la parcela, ya que en caso de que se cultivara sería el más probable.

Por tanto, se valora el suelo como MATORRAL.

Se considera una renta similar a la calculada en otras ocasiones para esta zona, determinando un valor unitario (ingresos menos costes) de **81,65€/ha** de acuerdo a lo recogido en el anexo 3.

Tipo de capitalización

El tipo establecido por el Banco de España de la rentabilidad de las obligaciones del Estado a 30 años, correspondiente a los tres años anteriores de la fecha de la valoración (del 13 de junio de 2016 y el 13 de junio de 2019 en este caso) es de 2,57%.

Por tanto el Valor de capitalización cultivo será: $81,65 \text{ €/ha} / 0,0257 = \underline{3177,042 \text{ €/ha}} - 0,31\text{€/m}^2$

Factor de localización

El artículo 17 del R.D. 1492/2011 establece que la valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización. Dicho factor global de localización que resulta del producto de los tres factores de corrección siguientes:

- Por accesibilidad a núcleos de población: en base a la población en un radio de 4 Km y un radio de 40 Km se obtiene un valor de **2,6644**, tal y como se justifica en el anexo 2. (Calculado para el polígono 14 de Martorell)
- Por accesibilidad a centros de actividad económica (u2). El suelo expropiado se encuentra a un kilómetro del polígono industrial de Martorell con lo que factor corrector que se considera es: $1,6 - (0,01 * 1) = 1,59$
- Por ubicación en entornos de singular valor ambiental: solo procede su aplicación cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, que no es el caso, por lo que se aplica el valor de **1,0000**.

El factor global de localización será de: $F_l = u_1 * u_2 * u_3 = 2,6644 * 1,59 * 1,0000 = \underline{4,24}$

El valor final del suelo será: $0,31\text{€/m}^2 * 4,24 = \underline{1,3144 \text{ €/m}^2}$

Ocupación Temporal

Se considera el 10% del valor del suelo ocupado, al igual que en el resto de los expedientes tramitados por este Jurado para las ocupaciones temporales en suelo rústico.

Puesto que la ocupación se producirá durante 24 meses (2 años) el valor ascenderá a $1,3144 * 0,1 * 2 = \underline{0,2629 \text{ €/m}^2}$

Cálculo de la indemnización

Conceptos indemnizables	unidades	cantidad	valor unitario (€)	Subtotal (€)
Ocupación temporal	m ²	164	0,2629	43,12
TOTAL				43,12 €

Justiprecio

El valor del justiprecio correspondiente al Expediente Nº 6/2020, asciende a la cantidad de **43,12 € (cuarenta y tres euros con doce céntimos de euro)**.

ANEXO 1 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Ortofoto de la parcela objeto del expediente. La zona afectada por ocupación temporal es el camino de la parte oeste.



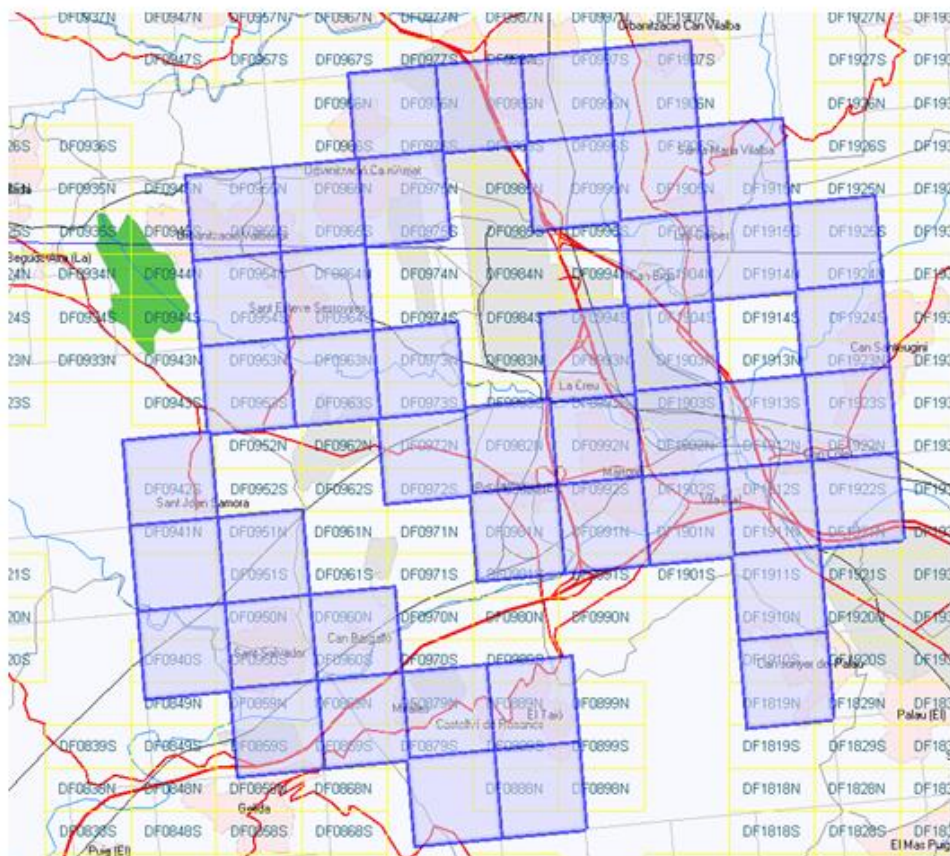
ANEXO 3 CÁLCULO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

CAPITALIZACIÓN RENTAS MATORRAL		
INGRESOS	Cabezas	€
Carga ganadera	4	
Nº reproductoras	4	
Corderos nacidos	10	
Corderos a la venta	8	1,5 parideras/año
Ingresos desvieje (a)		38,21 €
Ingresos por ventas (b)		308,48 €
TOTAL INGRESOS		346,69 €
COSTES (c)		€/Ha
Adquisición cabaña/7años		25,37 €
Alimentación complementaria		121,74 €
Personal		70,01 €
Asistencia Sanitaria		15,01 €
Otros (costes indirectos, amortizaciones, etc)		32,92 €
TOTAL COSTES		265,04 €
INGRESOS - COSTES		€/Ha
		81,65

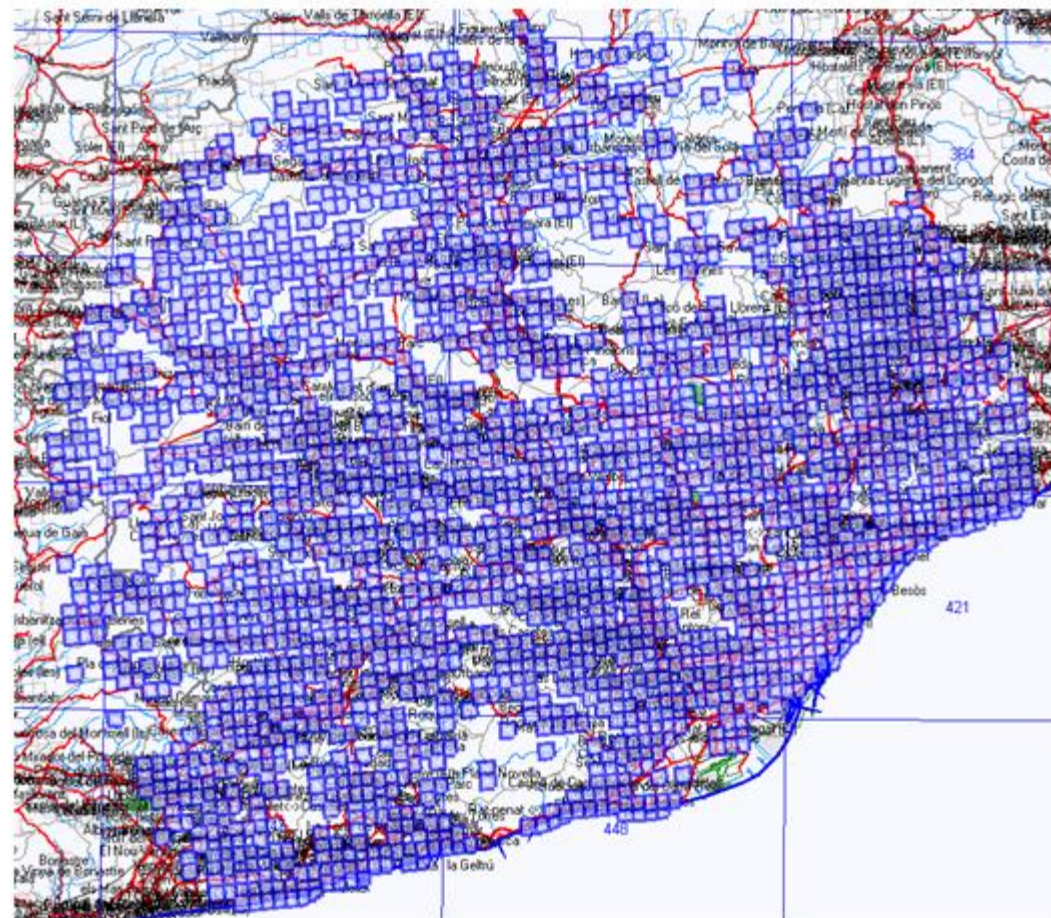
- (a) Promedio anual Oveja (Periodo 2016-2018) precios percibidos agrarios Observatorio Precios Cataluña (Generalitat Cataluña) y Lonja Agropecuaria Mancha-Referec nacional (MAPA)
- (b) Promedio últimas publicaciones (periodo 2016-2018) Precios percibidos agrarios Observatorio Precios Cataluña (Generalitat Cataluña) e indicadores Precios percibidos agricultores (MAPA)
- (c) Estudios de costes y rentas de las Explotaciones Agrarias. Ovino carne (ECREA)

ANEXO 2 CÁLCULO DEL FACTOR CORRECTOR POR ACCESIBILIDAD A NÚCLEOS DE POBLACIÓN DE LOCALIZACIÓN (U_1)

Para el cálculo se utilizan los datos del último "Censo de Población y Vivienda", noviembre 2011, se trata de la operación estadística de mayor envergadura que realiza el INE cada 10 años. Eurostat difunde la información a través de una rejilla de 1km², para ello el INE facilita información para aquellas celdas de 1km² que contienen al menos una vivienda (principal o no principal). Partiendo de esta información gráfica se pueden conocer las celdas que se encuentran en un radio de 4 km y en otro de 40 km, y hacer el conteo de población para calcular P_1 y P_2 según el artículo 17 del RVLS. Cálculos realizados para el polígono 14 de Martorell.



Celdas de 1km² en un radio de 4km. La población es de 42.380 habitantes



Celdas de 1km² en un radio de 40 km. La población es de 4.908.550 habitantes.

$P_1 = 42.380$
 $P_2 = 4.866.170$
 $u_1 = 2,6644$

CASO PRÁCTICO

Importante

Fecha se refiere la valoración = Fecha inicio expediente justiprecio

Determina: Normativa a aplicar (diapositiva 4)

Qué se valora (elementos, cultivo, tipo de suelo VARÍAN)

Fecha de inicio de expediente de expropiación \neq Fecha de inicio expediente de justiprecio

- ▶ Expediente de expropiación: De todas las fincas afectadas
- ▶ Expediente de justiprecio: De las que son valoradas en el Jurado Prov de Exp.

Procedimiento de Urgencia \rightarrow Día después al acta de Ocupación
(lo más frecuente)



CASO PRÁCTICO

Importante

Tipo de suelo

Suelo rural

Suelo rústico + suelo urbanizable delimitado, pendiente de urbanización con plan parcial **NO aprobado**
art 21.3.a) TRLS: “Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, haya sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación”

- ▶ No está aprobado ese instrumento de ordenación: Suelo Rural a efectos valorativos

Efectos en: Metodología de Valoración (Rural Capitalización de rentas)
Técnico que lo realiza (Agrónomo/ Arquitecto)

CASO PRÁCTICO

Importante

Elementos a Valorar

Los que consten en el acta de Ocupación y solicite el expropiado

Renta real o Potencial → Real

Si se acredita un cultivo anterior en la parcela habrá que calcular ambos y el más favorable al expropiado

NO está en Acta, NO se acredita.

Polémico: Cultivo, elementos de riego en regadíos ilegales, otros elementos adicionales no demandados o con características no especificadas en las hojas de aprecio.

El jurado está limitado hasta en los conceptos por lo solicitado por el expropiado en su hoja de aprecio

CASO PRÁCTICO

Importante

Valoración administración/ Beneficiaria < Valoración del Jurado < Valoración del Expropiado
(jurisprudencia)

Determinación de renta: Cuenta analítica basada en fuentes oficiales

Terrenos incultos (camino no asfaltado que atraviesa una parcela): Uso más probable del terreno (criterio BCN)

Tipo de capitalización: Web Banco de España

Factor de Localización: Es potestativo. Se aplica prácticamente siempre

Ocupación temporal y Servidumbre de paso: % del valor del suelo capitalizado. A criterio del Jurado (lo más frecuente)

Ocupación temporal < Valor del suelo. Servidumbre de paso NO

Demérito por partición de la finca: Sólo se aplica cuando el expropiado solicita la expropiación del total de la parcela y la administración la deniega. Cálculo: Criterio del jurado.

Perjuicios rápida ocupación: Sólo procedimiento de urgencia (ej: cosecha pendiente)

Premio de afección: NO aplica ni al demérito ni a la ocupación temporal.

CASO PRÁCTICO

Importante

Fórmulas de cálculo (artículos 11-18 del RVLS)

Valor suelo capitalizado: Matorral

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

Frutal

$$V = \left[\frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_k}{(1+r_2)^k} \right] \cdot \left(\frac{(1+r_2)^k}{(1+r_2)^k - 1} \right)$$

Factor corrector por localización:

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

$$V_f = V \cdot FI$$

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d \quad u_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$$

Servidumbre de paso: Valor capitalización* % variable (criterio del jurado, aérea ≠ subterránea)

CASO PRÁCTICO

Importante

Fórmulas de cálculo (Criterio BCN)

Demérito

Ejemplo

Según el catastro inmobiliario la parcela catastral 13/103 tiene un único aprovechamiento como pasto, y una superficie total es de 925 m², mientras que la parte expropiada tiene una cabida de 163 m². Por tanto el porcentaje de la parte no expropiada de la finca es:

$$(925 - 163) * 100 / 925 = 82,39\%$$

La indemnización resultante será un **5%** del valor estimado de la parte no expropiada multiplicado por un factor corrector de **0,90** en función de su superficie.

El valor unitario de la indemnización por demérito será:

$$2,6415 \text{ €/m}^2 * 0,05 * 0,9 = 0,1189 \text{ €/m}^2$$

Indemnización por demérito resto de finca

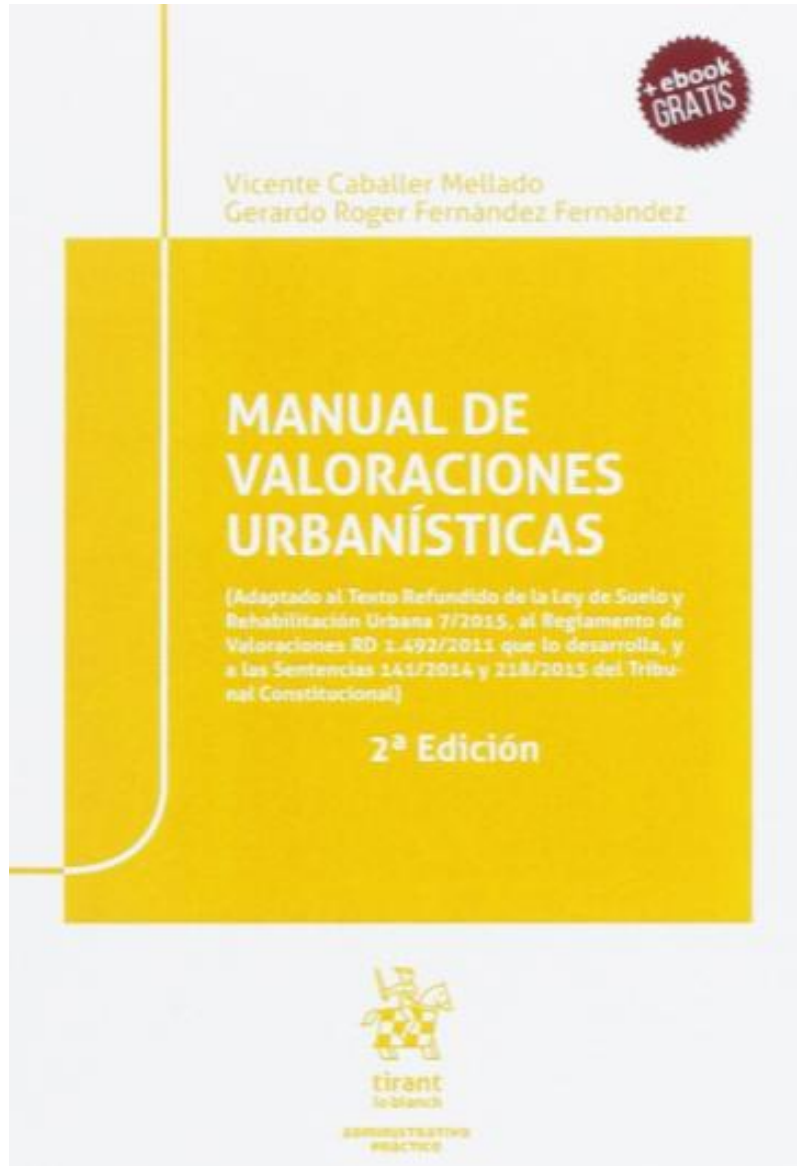
% Superficie resto de finca sobre superficie original	% indemnización sobre el valor agrícola
	90%
De 10 a 20	70 %
De 20 a 30	60 %
De 30 a 40	50 %
De 40 a 50	40 %
De 50 a 60	30 %
De 60 a 70	20 %
De 70 a 80	10 %
De 80 a 90	5 %
De 90 a 100	0 %

Factor corrector según superficie resto

Superficie resto de finca	Factor corrector
< 1 Ha	0,90
De 1 a 2 Ha	0,60
De 2 a 3 Ha	0,40
De 3 a 4 Ha	0,30
De 4 a 5 Ha	0,20
> de 5 Ha	0,10

CASO PRÁCTICO

Para consultar



Vicente Caballero Mellado

Gerardo Roger Fernandez Fernández

Incluye CASOS PRÁCTICOS