

Suplemento de Notificaciones
ADMINISTRACIÓN LOCAL
SANTA CRUZ DE TENERIFE
CABILDO INSULAR DE TENERIFE

CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE TENERIFE. Anuncio de notificación de 4 de octubre de 2021 en procedimiento tramitado en el expediente 38-EXPRO.

ID: N2101441363

Es objeto de la presente notificar a D. Domingo Álvarez Ravelo, presunto propietario de la parcela con referencia catastral 38018A020001050000YY hoja de aprecio elaborada por los Servicios Técnicos del Área de Infraestructura en relación al expediente de referencia:

“Visto el expediente de expropiación forzosa, como consecuencia de las obras comprendidas en el Proyecto denominado “INFRAESTRUCTURA PARA LA GESTIÓN Y GARANTÍA DE LOS CAUDALES DE AGUA DE ALIMENTACIÓN Y AGUA DESALINIZADA DE LA EDAS DE CRUZ DE TARIFE (T.M. LA GUANCHA)” y teniendo en cuenta que:

Mediante Resolución de la Gerencia del Consejo Insular de Aguas de Tenerife de fecha 14 de junio de 2021 se acordó el inicio del procedimiento para la determinación del justo precio por la expropiación forzosa de los bienes y derechos afectados por el Proyecto referido, con apertura de, entre otras, la pieza separada nº 6 correspondiente a la parcela catastral 38018A020001050000YY titularidad de D. Domingo Álvarez Ravelo.

En dicha Resolución, se propone la adquisición por mutuo acuerdo de la superficie afectada por un importe de 3.427,52 € otorgando un plazo de quince (15) días hábiles, para presentar su conformidad con la indemnización propuesta

En defecto de acuerdo, se otorga un plazo de veinte (20) días hábiles, contado a partir del día siguiente al de la notificación de la presente resolución, para presentar hoja de aprecio, en la que se concrete el valor en que se estime el terreno objeto de expropiación forzosa, pudiendo aducir cuantas alegaciones estimen pertinentes. La valoración ha de ser forzosamente motivada y puede estar avalada por la firma de un perito.

La citada resolución fue notificada a esa parte mediante publicación en el Tablón Edictal Único del BOE, por desconocer la dirección, con fecha de 5 de julio de 2021, y expuesto en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de la Guancha del 14 de julio de 2021 al 11 de agosto de 2021, así como en el tablón de anuncios de la web del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, sin que se haya recibido en el plazo otorgado al efecto, aceptación de la indemnización propuesta ni alegación alguna.

Atendiendo a lo anterior, ante la falta de respuesta se procede a notificar al propietario de la parcela la siguiente hoja de aprecio elaborada por los Servicios Técnicos del Área de Infraestructura Hidráulica:

“... ”

2. DATOS DE LA FINCA AFECTADA

TITULAR: Domingo Álvarez Ravelo

CLASIFICACIÓN AGRONÓMICA: Cultivo Ordinario Abancalado (C.O.A.)

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Según la Aprobación Definitiva de Adaptación al D.L. 1/2000 de Plan General de Ordenación de La Guancha, publicado el 14/02/2008 en el BOC 033/08 y el 10/03/2008 en el BOP 049/08, los terrenos están clasificados como Suelo Rústico, con la Categoría "Suelo Rústico de Protección Agraria". Todo ello nos hace tratar el Suelo a valorar como "Suelo Rural".

Se trata de la Afección nº6: Polígono 2 Parcela 105 T.M. de La Guancha (Referencia catastral 38018A020001050000YY) (Calle Las Eras s/n. Enfrente de la EDAS Cruz de Tarife)

La parcela afectada tiene una superficie total de 353,28 m². De esta parcela se afecta la totalidad de la misma para la ejecución del Depósito de Alimentación y Agua Desalinizada de la EDAS Cruz de Tarife.

La finca afectada, suele tener cultivo de papa según la época del año. Tiene una pendiente media en borde parcela del 16%, pero la finca esta abancalada. Está a la cota 677m. Se llega mediante la calle El Castillo y Los Alfareros desde la carretera Tf-342.

3. VALORACIÓN

3.1 DESCRIPCIÓN DE LA ZONA.

Los terrenos a valorar se encuentran en el noroeste de la isla de Tenerife, en la zona conocida como Cruz de Tarife, término municipal de La Guancha. En esta zona de suelo mayoritariamente rural, el cultivo predominante es de papa.

Según la Aprobación Definitiva de Adaptación al D.L. 1/2000 de Plan General de Ordenación de La Guancha, publicado el 14/02/2008 en el BOC 033/08 y el 10/03/2008 en el BOP 049/08, los terrenos están clasificados como Suelo Rústico, con la Categoría "Suelo Rústico de Protección Agraria". Todo ello nos hace tratar el Suelo a valorar como "Suelo Rural".

Para analizar el cultivo predominante se ha tomado como base el "Mapa de Cultivos de la Isla de Tenerife 2015/16". Se trata de una zona con mucha diversidad agrícola, por lo que se ha hecho un estudio con un radio de influencia de 500 metros alrededor de las parcelas en donde nos situamos. En la tabla siguiente se muestran los datos obtenidos:

[documento gráfico]

A la vista de la tabla y de la cartografía del Mapa de Cultivos se observa que el primer cultivo es de papa. El Mapa de Cultivos usado sirve de base para elegir el cultivo predominante normalmente, junto con la visita a la zona. Por ello se considerará la papa para la valoración.

3.2 CRITERIOS A SEGUIR PARA EFECTUAR LA VALORACION DE LOS TERRENOS RÚSTICOS

El valor de las fincas debe calcularse conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

En el suelo rural (el que no está urbanizado), la citada Ley no acepta los valores de mercado. Se valora por su valor intrínseco inicial, capitalizando la renta agraria real o potencial despojado de expectativas urbanísticas, aunque con excepciones.

Establece el artículo 36.1 del citado Texto Refundido que "Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

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

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.”

La Disposición Adicional Séptima del Texto Refundido establece las siguientes reglas para la capitalización de rentas en suelo rural

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

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

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

Lo que supone:

$V_s = R / i$

i

siendo:

V_s = Valor del suelo en euros

R = Renta anual o potencial de la tierra en euros

i = Interés (rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años)

Diciembre 2016

	Porcentaje
Media de Rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años	2,91

Entonces la Renta de la tierra es:

$R = R_b - B_c$

Siendo:

R_b = Rendimiento bruto de la tierra (Producto bruto + Subvenciones, a los que hay que deducir los gastos directos e indirectos)

B_c = Beneficio del cultivador (Renta del trabajo)

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

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

En ninguno de los casos previstos podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

3.3 MÉTODO A SEGUIR PARA REALIZAR LA VALORACIÓN

Para obtener el valor agrícola de los terrenos se sigue el método de Analítico Clásico, por lo que se deduce al valor de los productos obtenidos en la explotación el valor de los gastos necesarios para la obtención de aquellos. La diferencia entre el valor de los productos y los gastos invertidos en la explotación, fija el valor del rendimiento bruto, que a su vez está formado por dos factores, renta de la tierra y beneficio del cultivador.

Los datos se obtienen analizando una parcela teórica tipo, en la que se supone se efectúa una explotación viable en la zona, con una producción media y unos gastos medios, con un cultivo cuyos rendimientos son máximos.

El beneficio del cultivador es el tanto por ciento del rendimiento bruto obtenido que se fija en función de una mayor o menor participación del cultivador en la productividad, es el beneficio normal por su actividad de empresario y que a su vez depende del sistema de explotación que utilice.

En este caso cifraremos en un 60% el beneficio del cultivador, debido a la constante y asidua atención del mismo.

El tipo de capitalización que estima el valor de mercado depende de la seguridad y de la liquidez de la inversión. Puede afirmarse que, a igualdad de otras circunstancias, el tipo de capitalización tanto o más bajo cuanto mayor sea la seguridad.

En este caso establecemos el 2,91% (media de rentabilidad de las Obligaciones del Estado a30 años), legalmente establecido, debido fundamentalmente a lo antes mencionado.

3.4 COSTES DE IMPLANTACIÓN DEL CULTIVO DE LA PAPA POR METRO CUADRADO

GASTOS 1)	Mano de Obra.....	0,8700
2)	Agua.....	0,2500
3)	Planta	0,1400
4)	Fitosanitarios.....	0,0100
5)	Abono+Estiercol.....	0,2900
6)	Varios, Combust., agua, luz... ..	0,0381
7)	Seguro Agrario.....	0,0300
8)	Servicios externos.....	0,0200

TOTAL GASTOS 1,6481 €/m2

INGRESOS 1)	Producción	22.500 kg /Ha
2)	Precio Venta.....	1 €/kg
3)	Subvenciones.....	0,07 €/ m2

TOTAL INGRESOS 2,320 €/m2

	Gastos €	Ingresos €	Rendimiento Bruto €
Rendimiento/m ²	1,648	2,320	0,672

Renta de la tierra = 40% rendimiento bruto.

Tanto por ciento capitalización 2,91 %.

Valor del suelo = Renta de la tierra x 100

i

Vs= R 100

i

Vs = (0,672 x 0,4) x 100

2,91

Valor m2 del cultivo ordinario abancalado (C.O.A.) 9,24 €

4. IMPORTE FINAL DE LA AFECCIÓN

El importe total de la expropiación en la parcela 105 del polígono 2 en el T.M. de La Guancha asciende a la expresada cantidad de TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS (3.264,31€), a lo que hay que sumarle el premio de afección del 5%, por tanto, el importe final asciende a TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS (3.427,52€).

[ver anexo]

En atención a lo expuesto, se otorga a los propietarios un plazo de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la notificación del presente escrito, al objeto de que manifieste su aceptación o rechazo a la misma, en cuyo caso tendrá derecho a hacer las alegaciones que estime pertinentes, empleando los métodos valorativos que juzgue más adecuados para justificar su propia valoración y asimismo a aportar las pruebas que considere oportunas en justificación de dichas alegaciones.

Teniendo en cuenta que se desconoce la dirección, a efectos de notificación, se procede a la publicación la presente Hoja de Aprecio de conformidad con lo previsto en el art. 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, surtiendo los mismos efectos que la notificación.

Esta publicación es un extracto, podrá recogerse copia o consultar el citado oficio con la documentación gráfica contenida en el mismo, en las Dependencias del Consejo Insular de Aguas de Tenerife situadas en la Calle Leoncio Rodríguez, nº 3, de Santa Cruz de Tenerife.

Santa Cruz de Tenerife, 4 de octubre de 2021.- Loreto Morales Cañada, Secretaria Delegada del Consejo Insular de Aguas.

AFECCIÓN NÚMERO	POLG	PARC	REF. CATASTRAL	Categoría de Suelo según Plan General	Situación Básica del Suelo para expropiación según RDL 7/2015	T.M.	PROPIETARIO		APROV.	SUPERFICIE AFECTADA (m ²)	TIPO DE AFECCIÓN	PRECIO (€/m ²)	VALORACION (€)	Premio Afección incluido 5% (€)
							APELLIDOS Y NOMBRE	DNI/ NIF						
6	2	105	38018A020001050000YY	Suelo Rústico Agrario	Rural	LA GUANCHA	ALVAREZ RAVELO, DOMINGO	-	C.O.A.	353,28	EXPROPIACIÓN	9,24	3.264,31	3.427,52