



D. JOSE LUIS SERRANO BORRAZ, Secretari del Ajuntament de Riba-roja de Túria, Valencia

CERTIFICA: Que según consta en los antecedentes obrantes en esta secretaría de mi cargo, se ha emitido resolución nº 727/2023 de fecha 19 de febrero de 2023, la cual se transcribe a continuación:

“RESOLUCIÓN 727/2023:

Visto que por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Riba-roja en sesión ordinaria celebrada en fecha 14 de noviembre de 2022, acordó acordar la declaración de utilidad pública del Proyecto y someter a información pública Proyecto Expropiación Forzosa por el Procedimiento de Tasación Conjunta de conexión áreas industriales de El Oliveral y Casanova

Resultando I: Que con fecha 12.03.2008, la EPSAR, GTP (actualmente EVVS) y el Ayuntamiento de Riba-roja de Túria, suscribieron un convenio (CV080139) para la ejecución de las infraestructuras de saneamiento y depuración en Riba-roja de Túria (Valencia), el cual armonizó el proceso de redacción de proyecto, ejecución y financiación de las obras para la construcción de los colectores generales necesarios y la nueva EDAR El Oliveral, todo ello por un importe estimado de 5.000.000,00 € (IVA incluido).

En el referido convenio se establecía que la EPSAR financiaba y ejecutaba las obras descritas, no obstante, GTP debía reintegrar a la EPSAR el coste del 20% de las obras de construcción, hasta un límite máximo de 1.000.000,00 €.

Correspondía al Ayuntamiento de Riba-roja de Túria poner a disposición de la EPSAR los terrenos necesarios para la ejecución de las obras, cediendo la titularidad de los mismos a la Generalitat.

La EPSAR remite a este Ayuntamiento en fecha 16 de febrero de 2019 y nº de registro 2019000716, proyecto de ejecución de nuevas instalaciones de depuración que recogen la conversión de la actual estación depuradora de El Oliveral en una estación de bombeo, procediendo a su vez a la ampliación de las actuales instalaciones de depuración sitas en la estación depuradora Sector 13, con un presupuesto base de licitación que asciende a 14.889.352,77 € (IVA incluido).

Para la ejecución de las obras descritas en el proyecto citado y la puesta en marcha de las nuevas instalaciones, el Ayuntamiento de Riba-roja de Túria, debe poner a disposición los terrenos necesarios, de manera que la nueva EDAR ampliada será de 15.906 m² (7.201 m² de la parcela de la EDAR original más 8.705 m² de la zona ampliada).

Siendo necesaria la modificación de las instalaciones existentes en la parcela donde actualmente se emplaza la EDAR Oliveral, donde se pretende instalar una estación de bombeo cuyas dimensiones serán sustancialmente menores, ocupando una superficie de 2.105 m² de la parcela municipal con Referencia Catastral 2124402YJ1722N0001TF, quedando el resto de la parcela quedará libre de instalaciones relacionadas con el saneamiento.



Además de las instalaciones anteriores, es necesario ejecutar las instalaciones relativas a conducciones de aguas fecales, el Ayuntamiento deberá también poner a disposición los terrenos afectados. Que todas las parcelas afectadas por la modificación son de titularidad municipal, a excepción del tramo de las conducciones de impulsión y retorno que afecta al suelo no urbanizable.

Mediante acuerdo plenario de 25 de julio de 2022, se acordó entre otros "Dar la conformidad al "Proyecto de construcción de las obras de saneamiento y depuración del Oliveral en Ribarroja de Túria. Ampliación de la EDAR Setrece (Valencia)", con presupuesto base de licitación de 12.305.250,22 € al que le corresponde un IVA de 2.584.102,55 € (21%), autorizando la contratación y ejecución del mismo a través de EPSAR de la Comunitat Valenciana."

A la vista del proyecto anterior, y ante la necesidad de disponer de una evacuación alternativa de las áreas industriales, el Ayuntamiento contrató la redacción del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE CONEXIÓN DE EMERGENCIA ENTRE LAS ÁREAS INDUSTRIALES DE EL OLIVERAL Y CASANOVA (FASE I) EN RIBA-ROJA DE TÚRIA redactado por ICOSA Ingeniería Civil, S.A.

La JGL de fecha 20 de julio de 2022 acordó "*La aprobación del proyecto de PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE CONEXIÓN DE EMERGENCIA ENTRE LAS ÁREAS INDUSTRIALES DE EL OLIVERAL Y CASANOVA (FASE I) EN RIBA-ROJA DE TÚRIA, e iniciar el proceso de contratación del correspondiente proyecto de expropiación de los terrenos necesarios*", con un presupuesto de licitación de las obras, IVA incluido, de 320.161,61 €.

Resultando II: Que el Ayuntamiento de Riba-Roja de Turia mediante Acuerdo del Ayuntamiento en Pleno, en sesión ordinaria celebrada en fecha 14 de noviembre de 2022, acordó acordar la declaración de utilidad pública del Proyecto y someter a información pública Proyecto Expropiación Forzosa por el Procedimiento de Tasación Conjunta de conexión áreas industriales de El Oliveral y Casanova, y la adopción de los siguientes acuerdos:

Primero.- Ratificar la aprobación del "Proyecto de Construcción de Conexión de emergencia entre las áreas industriales de l'Oliveral y Casanova (Fase I) en Riba-roja de Turia (IVACE 2022" aprobado en Junta de Gobierno Local el 20 de julio de 2022.

Segundo.- Declarar la utilidad pública de las obras para la ejecución del CAMINO DE CONEXIÓN DE EMERGENCIA ENTRE LAS ÁREAS INDUSTRIALES DE EL OLIVERAL Y CASANOVA. FASE I y dar conformidad a la declaración de la utilidad pública de las obras para la CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DEL OLIVERAL EN RIBA-ROJA DE TURIA. AMPLIACIÓN DE LA EDAR SETRECE.

Tercero.-Declarar la necesidad de ocupación de las parcelas afectadas por el proyecto y contenidas en el anejo correspondiente del mismo

Cuarto.- Iniciar el procedimiento de expropiación por tasación conjunta para la adquisición de los terrenos para la ejecución del CAMINO DE CONEXIÓN DE EMERGENCIA ENTRE LAS ÁREAS INDUSTRIALES DE EL OLIVERAL Y CASANOVA. FASE I y para la CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DEL OLIVERAL EN RIBA-ROJA DE TURIA. AMPLIACIÓN DE LA EDAR SETRECE, recogidos y descritos en el Proyecto de Expropiación por tasación conjunta que consta en el expediente.



Quinto.- Someter el proyecto de tasación conjunta a información pública mediante anuncios a insertar en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en un periódico de gran circulación de la provincia, web municipal y tablón de anuncios, para que durante el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente de la publicación en el DOGV pueda examinarse la documentación y formular observaciones y alegaciones pertinentes. La documentación estará a disposición en la web municipal y en el Departamento de Urbanismo.

Sexto.- Notificar individualmente el presente acuerdo a los titulares de los bienes y derechos afectados que figuran en el Proyecto de Expropiación, con el traslado literal de las correspondientes hojas de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración con el fin de que puedan formular alegaciones o una valoración contradictoria en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

Séptimo.- Aprobar los importes correspondientes a la ocupación temporal y definitiva recogidos en el proyecto de expropiación.

Octavo.- Autorizar, disponer el gasto y proceder al reconocimiento de las obligaciones derivadas de los importes provisionales a favor de los interesados, en concepto de la ocupación temporal o definitiva, con el detalle siguiente:

Nº	FINCAS PARCELA CATASTRAL	EXPROPIACION			TEMPORAL GV	VALOR EXPROPIACION						
		G.V.	Ayto.	TOTAL		EXPRO. GV	EXPRO. AYT	TOTAL EXPRO.	TEMPORAL	INDEMNIZA CION	BONUS	TOTAL
1	46216A049000270000TI	510,26	799,29	1309,55	239,31	2532,16	3966,46	6498,62	237,51	542,10	352,04	7630,27
2	46216A049090310000TH	18,01	0,00	18,01	17,81	89,37	0,00	89,37	17,68	86,32	8,78	202,16
3	46216A049000280000TJ	0,00	21,47	21,47	75,70	0,00	106,54	106,54	75,13	34,01	7,03	222,71
4	46216A049000260000TX	759,51	1056,00	1815,51	473,71	3769,06	5240,38	9009,44	470,16	0,00	450,47	9930,07
5	46216A049000920000TD	555,41	767,17	1323,58	349,31	2761,18	3807,07	6568,24	237,49	0,00	328,41	7134,15
6	46216A049000250000TD	451,02	257,58	708,60	237,12	2238,18	1278,24	3516,42	237,49	0,00	175,82	3929,73
7	46216A049000600000TD	177,35	195,64	372,99	188,98	880,10	970,86	1850,96	185,66	0,00	92,55	2129,16
8	46216A049001110000TP	1202,73	393,61	1596,34	1857,08	5968,53	1953,28	7921,81	1843,15		396,09	10161,05
9	46216A049000590000TI	236,22	0,00	236,22	133,85	1172,24	0,00	1172,24	132,85	0,00	58,61	1363,70
10	46216A049000570000TD	31,14	0,00	31,14	0,00	154,53	0,00	154,53	0,00	0,00	7,73	162,26
11	46216A049000580000TX	23,86	0,00	23,86	0,00	118,40	0,00	118,40	0,00	0,00	5,92	124,33
12	46216A049000240000TR	1482,89	0,00	1482,89	2743,68	7358,82	0,00	7358,82	2723,09	0,00	367,94	10449,85
13	46216A049000540000TO	6,75	0,00	6,75	0,00	33,50	0,00	33,50	0,00	0,00	1,67	35,17
14	46216Z049090270000TU	7,84	0,00	7,84	22,12	38,91	0,00	38,91	21,95	0,00	1,95	62,81
15	46216A049090290000TW	705,18	9,44	714,62	0,00	3499,44	46,85	3546,29	0,00	1280,70	241,35	5068,34
		6169,17	3500,20	9669,37	6338,67	30614,41	17369,69	47984,10	6182,17	1943,14	2496,36	58605,76
		m²	m²	m²	m²	m²	m²	€	€	€	€	€

Noveno.- Dar traslado del presente acuerdo a los Departamentos de Secretaría, Intervención, Tesorería, Gestión Tributaria y Urbanismo.

Décimo.- Facultar al Alcalde para la firma de cuantos actos sean precisos para la efectividad de este acuerdo.

Resultando III: Que conforme al acuerdo anterior, se procedió a la notificación individual, de los interesados, con fecha de notificación y fin de plazo de alegaciones según el detalle siguiente:



FINCAS			FECHA NOTIFICACION	FIN PLAZO ALEGACIONES
Nº	DATOS TITULARES	PARCELA CATASTRAL		
1	BURGUET VILAR, FRANCISCO VICENTE	46216A049000270000TI	07/12/2022	07/01/2023
2	SOCIEDAD CIVIL POZO DE NUESTRA SEÑORA DE LA SARGUETA	46216A049090310000TH	20/12/2022	20/01/2023
3	BURGUET VILAR, FRANCISCO VICENTE	46216A049000280000TJ	07/12/2022	07/01/2023
4	LAVAMIRANDA S.L.	46216A049000260000TX	07/12/2022	07/01/2023
5	SERER SANMARTIN MARIA PRESENTACION	46216A049000920000TD	01/12/2022	01/01/2023
	SERER SANMARTIN MARIA PILAR			
6	SERER SANMARTIN MARIA PRESENTACION	46216A049000250000TD	01/12/2022	01/01/2023
	SERER SANMARTIN MARIA PILAR			
7	LAVAMIRANDA S.L.	46216A049000600000TD	07/12/2022	07/01/2023
8	LAVAMIRANDA S.L.	46216A049001110000TP	07/12/2022	07/01/2023
9	LAVAMIRANDA S.L.	46216A049000590000TI	07/12/2022	07/01/2023
10	PROMOCIONES NEDERVAL SA	46216A049000570000TD	01/12/2022	01/01/2023
11	XALOC CAPITAL SL	46216A049000580000TX	01/12/2022	01/01/2023
12	LAVAMIRANDA S.L.	46216A049000240000TR	07/12/2022	07/01/2023
13	XALOC CAPITAL SL	46216A049000540000TO	01/12/2022	01/01/2023
14	SOCIEDAD CIVIL POZO DE NUESTRA SEÑORA DE LA SARGUETA	46216Z049090270000TU	20/12/2022	20/01/2023
15	SOCIEDAD CIVIL POZO DE NUESTRA SEÑORA DE LA SARGUETA	46216A049090290000TW	20/12/2022	20/01/2023

Finalizado el plazo de alegaciones, constan las siguientes:

- D. Francisco Vicente Burguet Vila**, representado por D. Ramón Ignacio Aviñón Navarro, en relación a las **parcelas 27, 28 y 9031 del polígono 49** (fincas del proyecto de expropiación 1, 2 y 3, presentada por registro de entrada nº 2022021608, 2022021609 y 2022021614 de fecha 19 de diciembre de 2022, aportando un escrito por cada una de las tres fincas relacionadas manifestando su disconformidad con la valoración realizada por el Proyecto de Expropiación a las parcelas de su propiedad.
- Lavamiranda, S.L.**, en relación a las **parcelas 24, 26, 60,111 y 59 del polígono 49** (fincas del proyecto de expropiación 4, 7, 8, 9 y 12), presentada por registro de entrada nº 2022021933 de fecha 23 de diciembre de 2022, por la que manifiesta su disconformidad con la valoración realizada por el Proyecto de Expropiación a las parcelas de su propiedad.

Resultando IV: Que el 27 de enero de 2023, se remiten las alegaciones al redactor del proyecto de expropiación por tasación conjunta, habiendo recibido la contestación a las mismas, mediante registro de entrada nº 2023001565 de 29 de enero de 2023.



A. En relación a las **alegaciones formuladas por D. Francisco Vicente Burquet Vila**, se recoge:

ALEGACION PARCELA 27 DEL POLIGONO 49, FINCA EXPROPIACION Nº 1.

a) Resumen del contenido de las alegaciones:

Primera.- Disconformidad con la valoración del suelo y los cultivos, y las indemnizaciones.

Segunda.- Disconformidad con la valoración por ocupación temporal.

Tercera.- Indemnización por rápida ocupación

Cuarta.- Indemnización por demérito del resto de la parcela por reducción y partición de superficie

b) Informe Alegaciones:

Primera alegación. Disconformidad con la valoración del suelo y los cultivos, y las indemnizaciones.

En primer lugar señalar que la Hoja de Aprecio presentada por la propiedad parte del supuesto de que los terrenos objeto de expropiación constituyen una explotación de naranjos en pleno rendimiento. Tras la visita de campo a la citada parcela por el equipo redactor del Proyecto de Expropiación, resulta evidente que dicha conclusión es completamente incierta, por cuanto los naranjos que se encuentran en la parcelas están en situación de completo abandono e irrecuperable. Ver fotografías incluidas en el Proyecto de Expropiación.

En segundo lugar, y en cuanto al cálculo de la renta anual potencial, cabe indicar lo siguiente:

- *El criterio predominante según explica es el conocimiento directo y específico sobre la parcela -sin acreditación alguna- En el Anexo I:*
 - *El estudio de rentabilidad no procura una fuente oficial o cualificada, aporta datos sin especificar su origen. Por el contrario el Proyecto de Expropiación utiliza datos con origen determinado y los confronta con fuentes oficiales:*
 - *Encuesta de Precios de la Tierra. 2.020. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.*
 - *Estudio de Costes y Rentas de las Explotaciones Agrícolas -ECREA- 2.015, 2.016, 2.017. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.*
 - *Memoria del Banco de España 2.019, 2.020, 2.021, 2.022*
 - *Lonja de cítricos – Consulado de la Lonja de València.2.022*
 - *Análisis del Mercado Inmobiliario, aportando datos de compra-venta de tierras de agencias inmobiliarias acreditadas.*
 - *Dirección General de Tributos, Generalitat Valenciana-*
 - *El Proyecto de Expropiación establece que “La producción de cítricos no es constante a lo largo del ciclo útil del arbolado -30 años-, siendo nula en los cinco primeros años, aumentando progresivamente en los ocho siguientes para alcanzar la plena producción en el año catorce, manteniéndola hasta el año*



veintiocho y bajando en los años siguientes.” Frente a este criterio la Hoja de Aprecio propuesta por la propiedad al parecer no incorpora los gastos de plantación, que deberían reflejarse el primer año. Como máximo podría deducirse que serían 1.397,07 €/Ha, que sería la diferencia entre año 2 y año 1. Este coste es claramente insuficiente.

- Establece un rendimiento durante 35 años, frente a los 30 establecidos en el Proyecto de Expropiación avalado por los datos de la Generalitat Valenciana.
- No hay datos avalados de número de pies/Ha, rendimiento, precios en lonja
- No hay contraste de precios, a pesar de que dice que deben ser valores de mercado, ni con la Encuesta de Precios de la Tierra (Ministerio de Agricultura), ni Valores de Referencia del ECREA (Ministerio de Agricultura), ni Valores de Referencia de la Dirección General de Tributos, ni del Mercado Inmobiliario.

A la vista de lo expuesto solo cabe proponer la desestimación de la presente alegación.

Segunda.- Disconformidad con la valoración por ocupación temporal.

La parte alegante muestra su disconformidad con la valoración de la indemnización por ocupación temporal de la parcela, aportando para su justificación una sentencia de 13 de julio de 2012 de la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

Por el contrario el equipo redactor del Proyecto de Expropiación, ha fijado el importe de la indemnización por ocupación temporal, basándose en la reciente la sentencia nº 77/2021 de esa misma Sala, de fecha 3 de febrero de 2021, Recurso 71/2018, donde establece claramente, como concepto de indemnización por ocupación temporal, el 10% del valor del suelo, que es el que ha sido aplicado por el equipo redactor, considerando el mismo plenamente ajustado y justificado, por lo que procedería la desestimación de la presenta alegación confirmando el importe fijado en la hoja de aprecio.

Tercera.- Indemnización por rápida ocupación.

En este caso en concreto la parte alegante exige indemnización por rápida ocupación, como consecuencia de los perjuicios ocasionados por la pérdida del valor de la cosecha de naranjas y que calcula en 1,20 € metro cuadrado.

A la vista de lo anterior, el equipo redactor entiende que la alegación debe ser desestimada por los siguientes motivos.

En primer lugar, reiterar lo ya expuesto en la alegación anterior, en cuanto que nos encontramos ante una parcela que se halla completamente abandonada y sin cultivo aparente. Que de existir dicho perjuicio, debería hacer constar el alegante, como establece el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, el estado y extensión de la cosechas afectadas, la variedad de cítrico, el número de árboles afectados, etc., lo que no se ha justificado en el caso que nos ocupa,



por cuanto se limita a establecer un porcentaje a tanto alzado de 1,20 euros de metro cuadro sin justificar.

En segundo lugar, indicar que no nos encontramos ante un procedimiento de expropiación urgente, por lo que no se requiere de una ocupación inmediata de los terrenos, pudiendo completarse, la recogida de la cosecha, para el caso de que la hubiese.

Por ultimo hacer referencia a la anterior sentencia comentada de fecha 3 de febrero de 2021, donde establece, siempre y cuando se acredite la existencia del cultivo, con carácter general un importe de indemnización del 10% del valor del suelo para estos casos.

A la vista de lo expuesto procedería desestimar dicha alegación.

Cuarta.- Indemnización por demérito reducción y partición de la parcela

Según la sentencia Nº 1634/2016 del Tribunal Supremo de fecha 5 de julio de 2016, Sala de lo contencioso-administrativo, Recurso Casación 1515/2015 “La indemnización en los casos de expropiación parcial, fuera de los supuestos contemplados en el art. 23 de la LEF , puede venir motivada por diferentes circunstancias: perjuicios que la propia división de la finca genere, el demérito en el resto de la finca no expropiada o los perjuicios en la utilización o aprovechamiento del resto de la finca no expropiada. Pero esta indemnización no es automática, los daños y perjuicios han de ser acreditados. En nuestras Sentencias de 22 de marzo de 1993 (apelación 4876/90) y 26 de marzo de 1994 (apelación 2284/91) hemos declarado que «cuando la expropiación parcial de una finca produce un demérito en la porción restante, tal depreciación, como consecuencia directa de la expropiación, debe ser compensada adecuadamente, mediante una indemnización proporcionada al perjuicio real...» .

Se trata, en definitiva, de un problema de prueba de los perjuicios que se reclaman y la sentencia de instancia entiende que no ha quedado acreditado el demérito, sin que este Tribunal pueda entrar a ese juicio valorativo (sentencia de 2 de junio de 2014, casación 3999/12).”

En la presente alegación se reclaman dos indemnizaciones, una por demérito de la parcela y otra por reducción de superficie. Así la primera se calcula en 14.933,96 €, aplicando el 31,33 % del valor del suelo, mientras que en la otra, por la partición de la parcela, se valora en 14.308,72 € del valor del suelo, que se obtiene de aplicar el 30 %.

Tiene razón la parte alegante cuando manifiesta que la finca tras la expropiación, quedara dividida, pudiendo suponer un perjuicio para la explotación futura de la finca.

Lo que no se considera justificado es la duplicidad en el demérito, por reducción de parcela y por partición de la misma, considerando que el demérito es único, ya que en caso contrario, se estaría indemnizando por el demérito dos veces.

Dicho lo anterior, y atendiendo a la sentencia reseñada anteriormente en este punto, que el demérito no es automático sino que debe acreditarse y ser





proporcional al perjuicio realmente causado, lo que no sucede en el caso que nos ocupa, el equipo redactor, considera, y como quiera que el propietario sigue ostentando el resto de finca, una indemnización por el demérito de la parcela, que no debería ascender más allá del valor del 15%, tal y como se recoge la propia hoja de aprecio corregida de la presente finca, y que se adjunta, y cuyo valor ascendería a 1.075,21 €

c) Conclusión:

PROCEDERIA DESESTIMAR las alegaciones formuladas Francisco Vicente Burguet Vila y confirmar la hoja de aprecio en relación con **PARCELA 27 DEL POLIGONO 49, FINCA EXPROPIACION N° 1**, excepto en la indemnización por el demérito de la finca, que se calcula en 1.075,21 €.

ALEGACION PARCELA 28 DEL POLIGONO 49, FINCA EXPROPIACION N° 3.

a) Resumen del contenido de las alegaciones:

Primera.- Disconformidad con la valoración del suelo y los cultivos, y las indemnizaciones.

Segunda.- Disconformidad con la valoración por ocupación temporal.

Tercera.- Indemnización por rápida ocupación

Cuarta.- Indemnización por demérito del resto de la parcela por reducción de superficie

b) Informe Alegaciones:

Primera alegación. Disconformidad con la valoración del suelo y los cultivos, y las indemnizaciones.

Reiterarnos a las alegaciones formuladas para la finca anterior, por lo que se propone la desestimación de la presente alegación.

Segunda.- Disconformidad con la valoración por ocupación temporal.

Reiterarnos a las alegaciones formuladas para la finca anterior, por lo que se propone la desestimación de la presente alegación.

Tercera.- Indemnización por rápida ocupación.

Reiterarnos a las alegaciones formuladas para la finca anterior, por lo que se propone la desestimación de la presente alegación

Cuarta.- Indemnización por demérito reducción de la parcela

Según la sentencia N° 1634/2016 del Tribunal Supremo de fecha 5 de julio de 2016, Sala de lo contencioso-administrativo, Recurso Casación 1515/2015 "La indemnización en los casos de expropiación parcial, fuera de los supuestos contemplados en el art. 23 de la LEF , puede venir motivada por diferentes circunstancias: perjuicios que la propia división de la finca genere, el demérito en el resto de la finca no expropiada o los perjuicios en la utilización o aprovechamiento del resto de la finca no expropiada. Pero esta indemnización no es automática, los daños y perjuicios han de ser acreditados. En nuestras Sentencias de 22 de marzo de 1993 (apelación 4876/90) y 26 de marzo de 1994 (apelación 2284/91) hemos declarado que «cuando la expropiación parcial de una finca produce un demérito en la porción restante, tal depreciación, como consecuencia directa de la expropiación, debe ser compensada adecuadamente, mediante una indemnización proporcionada al perjuicio real...» .





Se trata, en definitiva, de un problema de prueba de los perjuicios que se reclaman y la sentencia de instancia entiende que no ha quedado acreditado el demérito, sin que este Tribunal pueda entrar a ese juicio valorativo (sentencia de 2 de junio de 2014, casación 3999/12).”

En el caso que nos ocupa nos encontramos ante una parcela con una superficie, según el catastro de 3.379 m2, y que la superficie a expropiar es tan solo de 21,47 m2, ubicándose en la esquina inferior (Sudoeste de la parcela).

Dicho lo anterior, y atendiendo a lo señalado en la sentencia reseñada anteriormente, que establece que el demérito no es automático sino que debe acreditarse y ser proporcional al perjuicio realmente causado, es evidente que no ha podido acreditarse por pa parte alegante tal perjuicio, ello con independencia de la inexistencia de cultivos en la misma, por lo que procedería la desestimación de la misma.

c) Conclusión:

PROCEDERIA DESESTIMAR las alegaciones formuladas Francisco Vicente Burguet Vila y confirmar la hoja de aprecio en relación con **PARCELA 28 DEL POLIGONO 49, FINCA EXPROPIACION N° 3.**

ALEGACION PARCELA 9031 DEL POLIGONO 49, FINCA EXPROPIACION N° 2.

a) Resumen del contenido de las alegaciones:

Primera.- Disconformidad con la valoración del suelo y los cultivos, y las indemnizaciones.

Segunda.- Disconformidad con la valoración por ocupación temporal.

Tercera.- Indemnización por rápida ocupación

Cuarta.- Indemnización por demérito del resto de la parcela por reducción de superficie.

b) Informe Alegaciones:

Alegación Única. El art. 3.2 de la Ley de Expropiación Forzosa establece una presunción iuris tantum de titularidad sobre un bien a quien conste como propietario a quien así conste en registros públicos, y dicha presunción solo podrá ser destruida por vía judicial.

Asimismo, el art. 5 de esa misma Ley, establece que se entenderán las diligencias con el Ministerio Fiscal cuando la propiedad fuese litigiosa.

De modo que, cuando existe un conflicto sobre la titularidad de un bien expropiado, deberemos acudir al art. 51.1.b) del Reglamento de Expropiación Forzosa, que establece que el justiprecio se consignará si existiese cualquier cuestión o litigio entre ellos. Una vez sea resuelto dicho conflicto, se procederá al pago.

Que siendo que se trata de una acequia cuya titularidad corresponde, según la Oficina del Catastro, a la SOCIEDAD CIVIL POZO DE NUESTA SEÑORA DE LA SARGUETA se debe desestimar cualquier alegación en relación con la misma, por cuanto no ha acreditado que ostente título de propiedad sobre la parcela.

No obstante lo anterior y con carácter subsidiario, sin que ello suponga a entrar sobre el fondo de las alegaciones, indicar que para el caso de que acreditase la propiedad, le serian de aplicación la mismas alegaciones efectuadas para las anteriores fincas.



c) Conclusión:

PROCEDERIA DESESTIMAR las alegaciones formuladas Francisco Vicente Burguet Vila y confirmar la hoja de aprecio en relación con **PARCELA 9031 DEL POLIGONO 49, FINCA EXPROPIACION Nº 2** por los motivos expuestos

Indicar que para el caso de que se considera que existe controversia sobre la titularidad de esta parcela, se debería proceder a consignar en la caja de depósitos del ayuntamiento el importe de la indemnización por dicha finca, hasta que se acredite finalmente la titularidad de la misma para posteriormente proceder a su pago.

B. En relación a las **alegaciones formuladas por LAVAMIRANDA, S.L.**, se recoge:
CUESTION PREVIA.- FALTA DE ACREDITACION DE LA REPRESENTACION DE LA MERCANTIL

El compareciente alega ostentar la representación de la mercantil Lavamiranda, S.L., sin aportar documento que acredite tal representación, por lo que al amparo de lo previsto en el artículo 5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

ALEGACION UNICA.- DISCONFORMIDAD CON EL VALOR DE LAS PARCELAS

a) Resumen del contenido de las alegaciones:

Primera.- No cuestiona el interés de las actuaciones y la necesidad de obtención de los terrenos para la ejecución del proyecto.

Segunda.- Que estando las parcelas lindantes con el suelo industrial el valor de las parcelas debe ser superior al establecido en la Hoja de Aprecio, ya que no se ha tenido en consideración la proximidad e inmediatez al núcleo industrial de someter el Plan General al Informe preceptivo del Ministerio de Fomento, regulado por el artículo 7.2 de la Ley 38/2015, del Sector Ferroviario.

Tercera.- Que como quiera que las citadas parcelas fueron obtenidas por la entidad compareciente por subasta pública ante la Agencia Tributaria, ese debe ser el precio de valor mínimo que debe abonarse

b) Informe Alegaciones:

Primera alegación.

Nada que objetar

Segunda alegación. Expectativas urbanísticas

El artículo 36 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, establece:

“Artículo 36. Valoración en el suelo rural.

1. 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.

b) 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.

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

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

El Tribunal Supremo, en sentencia de 4 de marzo de 2016, Recurso 2809/2014, ha rechazado la apreciación de expectativas urbanísticas con carácter general.

No obstante, en dicha sentencia, hace referencia a otras sentencias anteriores de la misma Sala en relación con las expectativas urbanísticas, (24 de septiembre de 2012, recurso 5975/2009, de 25 de marzo de 2013, recurso 2772/2010), en donde se recuerda que dichas posibles expectativas han de resultar debidamente probadas, siendo también pacífico que tal carga probatoria corresponde, de acuerdo con las reglas que reparten entre las partes la carga de la prueba, a la parte que invoca la existencia de las expectativas y su incidencia en la valoración del suelo no urbanizable.

En el caso que nos ocupa, la parte alegante se limita a concluir que las parcelas se encuentran cercanas a un suelo industrial y núcleo urbano y que por tal motivo dichas parcelas no deben valorarse como mero suelo rústico.

En primer lugar es preciso recordar, en relación con el valor de las parcelas de la entidad compareciente, que la hoja de aprecio ya incorpora un coeficiente corrector de localización que incrementa el valor del suelo.

En segundo lugar, y siguiendo la Doctrina del Tribunal Supremo ya expuesta, y para el hipotético caso de que las expectativas pudieran ser valoradas, es evidente, que la mercantil compareciente debería acreditar su existencia (servicios, infraestructuras, etc.) y además determinar cuál es el valor de las mismas, hechos y circunstancias que no se han acreditado en el caso que nos ocupa, máxime cuando la acreditación de tales hechos correspondería al propio alegante.



A mayor abundamiento debe recordarse que en la actualidad no existe ningún instrumento de planeamiento en tramitación ante el Ayuntamiento de Riba-roja de Turia cuyo objeto sea reclasificar dicho suelo y transformarlo en suelo urbanizable.

Recordar, también, que el Ayuntamiento no tiene iniciada la revisión de planeamiento del municipio, por cuanto no pueden considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun plenamente realizados.

A la vista de lo expuesto, solo cabe proponer la desestimación de la referida alegación.

Tercera Alegación. Equiparación del valor de mercado y valor de la subasta de los terrenos.

Como se ha expuesto anteriormente el artículo 36 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, establece la forma de valoración del suelo rústico, estableciendo, en su Disposición Adicional Séptima una reglas para la capitalización de las rentas en suelo rural.

Que la entidad alegante confunde dos conceptos distintos como son el valor del suelo rural y el valor de referencia de mercado.

Así que, mientras el primero es el que viene determinado por el artículo 36 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, y es utilizado para determinar el valor del suelo rural, el segundo, el valor de mercado, responde a un concepto incorporado por la Agencia Tributaria para determinar y calcular diversos impuestos, como el de transmisiones y patrimoniales y actos jurídicos documentados, el de sucesiones y donaciones, o el Impuesto de patrimonio.

El origen viene establecido en la Ley 11/2021 de medidas de prevención y lucha contra el fraude, aprobada en julio de 2021, que incluía una modificación de la base imponible, perdiendo vigencia el 'valor real' que tantos litigios había generado con Hacienda, pasando a ser reemplazado por el 'valor de mercado', que vendrá determinado por el valor de referencia establecido por Catastro.

A la vista de lo anterior el valor del suelo obtenido por la subasta, podrá ser tenido en cuenta para la liquidación de los impuestos, pero no es aplicable para el valor del suelo rural, para lo que hay que acudir indefectiblemente, a lo establecido en el citado artículo 36 de la Ley Estatal y concordantes.

c) Conclusión

PROCEDERIA DESESTIMAR las alegaciones formuladas la mercantil, Lavamiranda, S.L, y confirmar la hoja de aprecio en relación con las siguientes fincas

Parcelas: 24, 26, 60,111 y 59

Polígono: 49

Fincas Proyecto Expropiación: Fincas nº 4, 7, 8, 9 y 12



Resultando V: Que en base al resultando anterior procedería:

1. La **desestimación parcial** de las alegaciones formuladas por D. Francisco Vicente Burguet Vila y confirmar la hoja de aprecio en relación con **PARCELA 27 DEL POLIGONO 49, FINCA EXPROPIACION Nº 1**, excepto en la indemnización por el **demerito de la finca, que se calcula en 1.075,21 €.**
2. La **desestimación** de las alegaciones formuladas por D. Francisco Vicente Burguet Vila y confirmar la hoja de aprecio en relación con **PARCELA 28 DEL POLIGONO 49, FINCA EXPROPIACION Nº 3.**
3. La **desestimación** de las alegaciones formuladas por D. Francisco Vicente Burguet Vila y confirmar la hoja de aprecio en relación con **PARCELA 9031 DEL POLIGONO 49, FINCA EXPROPIACION Nº 2** por los motivos expuestos, teniendo en cuenta que para este caso concreto **procede consignar en la caja de depósitos del ayuntamiento el importe de la indemnización por dicha finca, hasta que se acredite finalmente la titularidad de la misma para posteriormente proceder a su pago.**
4. La **desestimación** de las alegaciones formuladas por Lavamiranda, S.L, y confirmar la hoja de aprecio en relación con las siguientes fincas:
Parcelas: 24, 26, 60,111 y 59
Polígono: 49
Fincas Proyecto Expropiación: Fincas nº 4, 7, 8, 9 y 12

Considerando I: Que resulta de aplicación la siguiente normativa:

- DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público
- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa
- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

Considerando II: Que el artículo 111 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje contempla que la expropiación podrá ser individualizado o conjunta y determina que el justiprecio de los bienes y derechos expropiados, en ambos casos, se fijará conforme a los criterios de valoración de la legislación estatal sobre el suelo (Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana).

El artículo 112 del TRLOTUP establece el procedimiento para los expedientes de expropiación por tasación conjunta en relación con el artículo 22 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de Naturaleza Urbanística.

El procedimiento expropiatorio, en este caso de tasación conjunta, conforme a la legislación aplicable en materia de expropiaciones:

- Aprobación del Proyecto para la Construcción de conexión de emergencia entre las áreas industriales de El Oliveral y Casanova (fase I) en Riba-roja de Túria y



- Conformidad al Proyecto de construcción de las obras de saneamiento y depuración del Oliveral en Riba-roja de Turia, ampliación de la EDAR SETRECE.
- Declarar la utilidad pública de los terrenos afectados, la cual se puede entender producida implícitamente con la aprobación del proyecto de obras.
 - Declarar o acordar la necesidad de ocupación de las parcelas afectadas por el proyecto y contenidas en el anejo correspondiente del mismo. El acuerdo de necesidad de ocupación iniciará el expediente expropiatorio.
 - Elaborar el proyecto de expropiación necesario que deberá contener la relación de propietarios afectados, la descripción de los bienes y derechos afectados, la determinación del justiprecio y los criterios de valoración, hojas de justiprecio individualizadas de cada finca y otras indemnizaciones.
 - El proyecto será aprobado y expuesto al público durante un mes, para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos. Además, las tasaciones se notificarán individualmente a los 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 puedan formular alegaciones o una valoración contradictoria en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.
 - La administración expropiante finalizará el expediente de tasación conjunta mediante resolución motivada, la cual legitimará la ocupación de los bienes o derechos afectados, previo pago o depósito del importe íntegro de la valoración establecida y producirá los efectos previstos la ley de Expropiación Forzosa. Sin perjuicio de que los interesados puedan impugnar la resolución ante el jurado provincial de expropiación forzosa, a efectos de revisar el justiprecio.

Considerando III: Que el ámbito queda definido de la siguiente manera:

- Linde Norte, Suelo No urbanizable y Autovía A-7. Existe un paso inferior bajo la misma que conecta ambos lados de dicha carretera por un camino rural.
- Linda Sur, Autovía AP-7; y Ferrocarril Valencia-Madrid.
- Linda Este, Polígono Industrial El Oliveral de Riba-Roja de Turia.
- Linda Oeste, Polígono Industrial Casanova, Camino y Suelo No Urbanizable.

La totalidad de los terrenos afectados por este proyecto de expropiación forzosa son de titularidad privada, estando clasificados por el planeamiento municipal como suelo no urbanizable común (suelo rústico).

En este tramo intermedio existen varios caminos de titularidad municipal, que no están incluidos en el presente Proyecto de Expropiación Forzosa.

Los terrenos objeto de expropiación se encuentran en la actualidad o bien sin cultivos, o bien con cultivos completamente abandonados (preferentemente cítricos) o en estado sin cultivar.

La delimitación ha establecido la línea de expropiación de tal forma que englobe en todo momento la zona de ocupación de las obras previstas.

Se afectan QUINCE FINCAS (15) fincas de titularidad privada que suponen una superficie de expropiación NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON TREINTA Y SIETE (9.669,37 m²) sito en el término de Riba-Roja del Turia, Parajes de Pozalet o Pla de Quart, y La Sargueta o Pedrot.



En relación con la ocupación temporal se determina una superficie de SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON SESENTA Y SIETE (6.338,67 m²).

Relación de fincas y superficies a expropiar:

FINCAS		POLÍGONO	PARCELA	EXPROPIACION			TEMPORAL
Nº	PARCELA CATASTRAL			G.V.	Ayto.	TOTAL	GV
1	46216A049000270000TI	49	27	510,26	799,29	1309,55	239,31
2	46216A049090310000TH	49	9031	18,01	0,00	18,01	17,81
3	46216A049000280000TJ	49	28	0,00	21,47	21,47	75,70
4	46216A049000260000TX	49	26	759,51	1056,00	1815,51	473,71
5	46216A049000920000TD	49	92	556,41	767,17	1323,58	349,31
6	46216A049000250000TD	49	25	451,02	257,58	708,60	237,12
7	46216A049000600000TD	49	60	177,35	195,64	372,99	188,98
8	46216A049001110000TP	49	111	1202,73	393,61	1596,34	1857,08
9	46216A049000590000TI	49	59	236,22	0,00	236,22	133,85
10	46216A049000570000TD	49	57	31,14	0,00	31,14	0,00
11	46216A049000580000TX	49	58	23,86	0,00	23,86	0,00
12	46216A049000240000TR	49	24	1482,89	0,00	1482,89	2743,68
13	46216A049000540000TO	49	54	6,75	0,00	6,75	0,00
14	46216Z049090270000TU	49	9027	7,84	0,00	7,84	22,12
15	46216A049090290000TW	49	9029	705,18	9,44	714,62	0,00

Propiedad litigiosa

Considerando IV: Que tal y como se ha indicado con anterioridad, el artículo 111.1 del TRLOTUP determina lo siguiente: *“El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de la legislación estatal sobre el suelo mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con la parte expropiada, se podrá satisfacer en especie.”*

A los efectos de tasación, las valoraciones de suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en el 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, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, hasta tanto en cuanto no se desarrolle el reglamento del Real Decreto Legislativo, cualquiera



que sea la finalidad que la motive, y la legislación urbanística o de otro carácter, que la legitime.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, en su artículo 34 establece:

1.- Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

- a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios de derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.*
- b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.*
- c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.*
- d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.*

2.- Las valoraciones se entienden referidas:

- a. Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.*
- b. Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.*
- c. Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.*
- d. Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.*

El mismo texto legal, en su artículo 35.2, establece que el suelo se tasarà, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. En ese sentido establece el aludido Real Decreto en su artículo 21.1 que :

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

- a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como 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.*
- b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que*



termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. *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, cumpla alguna de las siguientes condiciones:*

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. *También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.*

En el caso que nos ocupa, todo el suelo objeto de Expropiación se encuentra en situación de Suelo Rural. Y respecto del valor del Suelo Rural, el artículo 36 del mismo Real Decreto establece:

Quando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

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.



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.

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos 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 en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

Por otro lado el Real Decreto 1492/2011 en su artículo 6 dice:

Ámbito de las valoraciones y criterios generales para la valoración.

Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos cuyo objeto sea alguno de los establecidos en el artículo 21.1 del texto refundido de la Ley de Suelo, (RDL 2/2008), actualmente artículo 34.1 del RDL 7/2015, se rigen por lo dispuesto en dicha ley, y en virtud de la misma, en este Reglamento.

El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad. Cuando estos existan, el valor de los mismos deberá deducirse del valor del derecho de propiedad. Se considerarán, entre ellos:

Los derechos reales limitativos del pleno dominio.

Los derechos de arrendamiento que representen, en virtud de la legislación específica en la materia, la imposibilidad de alcanzar la rentabilidad normal de mercado. Los alquileres no protegidos por la legislación arrendaticia, y que en consecuencia responden al funcionamiento libre del mercado, no serán considerados en ningún caso como cargas que detraigan valor del derecho de propiedad.

El suelo se tasará en la forma establecida en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. A tales efectos:

Cuando el suelo se encuentre en situación básica de rural, se estará a lo dispuesto en el Capítulo III de este Reglamento

Cuando el suelo se encuentre en situación básica de urbanizado, se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV de este Reglamento.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en suelo rural, así como el resto de elementos unidos inseparablemente al suelo, se tasarán con independencia de los terrenos, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, en los términos establecidos en el artículo 5 de este Reglamento, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes, de acuerdo con lo previsto en el artículo 18 de este Reglamento.



En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad en los términos establecidos en el artículo 5 de este Reglamento, se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista por el artículo 23 y siguientes de este Reglamento.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

El cálculo de las indemnizaciones arrendaticias, cuando procedan de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa, se realizará conforme a la legislación estatal siguiente:

En arrendamientos rústicos y aparcerías, tal y como disponen las leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos, salvo en el caso de arrendamientos rústicos históricos, en los que el cálculo de la indemnización se efectuará conforme a su legislación propia.

En arrendamientos urbanos, conforme a la legislación de arrendamientos urbanos, teniendo en cuenta, en todo caso, los siguientes criterios: dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas, cuantía de los gastos de traslado por licencias, portes, nuevos contratos, etc. y valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.

La valoración de los demás supuestos indemnizatorios no contemplados en el presente Reglamento se fijará de acuerdo con lo previsto en el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo”.

Y en su artículo 7 añade:

Valoración en situación rural

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. 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.

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.

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.

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”.

En base a estos criterios marcados por la legislación vigente, los criterios de valoración que se han aplicado en el Proyecto han sido los siguientes:

- Valoración como suelo rural, mediante capitalización de la renta real o potencial de la explotación agrícola (art. 36.1.a de la LSRU y artículos 7.1 y 13 del RVLS)
- Corrección al alza por el factor de localización 8art. 36.1.a de la LSRU y arts. 7.3 y 17 del RVLS)
- Valoración de las edificaciones existentes por el método del coste de reposición según su estado y antigüedad 8art. 36.1.a de la LSRU y arts. 7.4 y 18 del RVLS)
- Plantaciones y sembrados preexistentes e indemnizaciones por arrendamientos rústicos u otros derechos, según los criterios de la LEF y Ley de Arrendamientos Rústicos.
- Premio de afección del 5% (art. 47 del RLEF).

En consecuencia, el Proyecto se ajusta a los criterios de valoración establecidos en la LSRU y RVLS.

Considerando V: Que las previsiones en materia de justiprecio se contienen en el 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, y en concreto en los artículos 43, 44 y 45.

La determinación del justo precio mediante convenio libremente estipulado puede producirse en cualquier momento del curso del expediente de expropiación forzosa, sin más límite que no haberse producido su determinación por acuerdo del Jurado Provincial -artículo 27 Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957 .

Es evidente, además, que la Administración, al margen de todo procedimiento expropiatorio, y antes de su inicio, podrá adquirir toda clase de bienes, contratando al efecto con los



titulares de estos, si se logra acuerdo de voluntades. La innecesariedad de acudir a la expropiación en tales supuestos justifica el que la LEF no se refiera a los mismos (sentencia del Tribunal Supremo de 20 de junio de 1960).

FINCAS				POLÍGONO	PARCELA
Nº	DATOS TITULARES		PARCELA CATASTRAL		
1	Burguet Vilar, Francisco Vicente	29165221W	46216A049000270000TI	49	27
2	SOCIEDAD CIVIL POZO DE NUESTA SEÑORA DE LA SARGUETA	G-46861472	46216A049090310000TH	49	9031
3	Burguet Vilar, Francisco Vicente	29165221W	46216A049000280000TJ	49	28
4	LAVAMIRANDA S.L.	B01245588	46216A049000260000TX	49	26
	SERER SANMARTIN MARIA PRESENTACION	22487447W			
5	SERER SANMARTIN MARIA PILAR	19865614P	46216A049000920000TD	49	92
	SERER SANMARTIN MARIA PRESENTACION	22487447W			
6	SERER SANMARTIN MARIA PILAR	19865614P	46216A049000250000TD	49	25
7	LAVAMIRANDA S.L.	B01245588	46216A049000600000TD	49	60
8	LAVAMIRANDA S.L.	B01245588	46216A049001110000TP	49	111
9	LAVAMIRANDA S.L.	B01245588	46216A049000590000TI	49	59
10	PROMOCIONES NEDERVAL SA	A46400362	46216A049000570000TD	49	57
11	XALOC CAPITAL SL	B46182705	46216A049000580000TX	49	58
12	LAVAMIRANDA S.L.	B01245588	46216A049000240000TR	49	24
13	XALOC CAPITAL SL	B46182705	46216A049000540000TO	49	54
14	SOCIEDAD CIVIL POZO DE NUESTA SEÑORA DE LA SARGUETA	G-46861472	46216Z049090270000TU	49	9027
15	SOCIEDAD CIVIL POZO DE NUESTA SEÑORA DE LA SARGUETA	G-46861472	46216A049090290000TW	49	9029

Incremento por demérito: 1075,21 €

Propiedad litigiosa



fincas			expropiación		temporal	valor expropiación						
Nº	G.V.	Ayto.	Total	GV	Expro. GV	Expro. ayto	Total expro.	Templ	Indemn	Bonus	Demérito	Total
1	510,26	799,29	1309,55	239,31	2532,16	3966,46	6498,62	237,51	542,10	352,04	1075,21	8705,48
2	18,01	0,00	18,01	17,81	89,37	0,00	89,37	17,68	86,32	8,78		202,16
3	0,00	21,47	21,47	75,70	0,00	106,54	106,54	75,13	34,01	7,03		222,71
4	759,51	1056,00	1815,51	473,71	3769,06	5240,38	9009,44	470,16	0,00	450,47		9930,07
5	556,41	767,17	1323,58	349,31	2761,18	3807,07	6568,24	237,49	0,00	328,41		3567,07
6	451,02	257,58	708,60	237,12	2238,18	1278,24	3516,42	237,49	0,00	175,82		1964,87
7	177,35	195,64	372,99	188,98	880,10	970,86	1850,96	185,66	0,00	92,55		2129,16
8	1202,73	393,61	1596,34	1857,08	5968,53	1953,28	7921,81	1843,15		396,09		10161,05
9	236,22	0,00	236,22	133,85	1172,24	0,00	1172,24	132,85	0,00	58,61		1363,70
10	31,14	0,00	31,14	0,00	154,53	0,00	154,53	0,00	0,00	7,73		162,26
11	23,86	0,00	23,86	0,00	118,40	0,00	118,40	0,00	0,00	5,92		124,33
12	1482,89	0,00	1482,89	2743,68	7358,82	0,00	7358,82	2723,09	0,00	367,94		10449,85
13	6,75	0,00	6,75	0,00	33,50	0,00	33,50	0,00	0,00	1,67		35,17
14	7,84	0,00	7,84	22,12	38,91	0,00	38,91	21,95	0,00	1,95		62,81
15	705,18	9,44	714,62	0,00	3499,44	46,85	3546,29	0,00	1280,70	241,35		5068,34

6169,17	3500,20	9669,37	6338,67	30614,41	17369,69	47984,10	6182,17	1943,14	2496,36	1075,21	59680,95
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	€	€	€	€	€	€

Conforme al punto segundo del presente, se incrementa el importe de la **PARCELA 27 DEL POLIGONO 49, FINCA EXPROPIACION Nº 1** en concepto de indemnización por el **demérito de la finca, que se calcula en 1.075,21 €.**

Asimismo, **procede consignar en la caja de depósitos del ayuntamiento el importe de la indemnización** de la **PARCELA 9031 DEL POLIGONO 49, FINCA EXPROPIACION Nº 2**, hasta que se acredite finalmente la titularidad de la misma para posteriormente proceder a su pago.

Considerando VI: Que la aprobación inicial del mencionado proyecto de expropiación se realizó mediante acuerdo plenario, por aplicación del principio de simplicidad administrativa, dado que en dicha propuesta se incluía la declaración de utilidad pública, siendo esta competencia exclusiva del pleno.

Respecto al órgano competente, debemos señalar que corresponde al Alcalde, en virtud del artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, por remisión del artículo 123 del TRLOTUP (antes 117 de la LOTUP), por cuanto le corresponde "j) Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del



Identificador: 318E WGYD RTCr gMF5 gDys TSVE sqc=
URL: <https://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania/verfij/Docs.jsp>



planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los **instrumentos de gestión urbanística** y de los proyectos de urbanización”, siendo competencia del pleno, conforme al artículo 22.1.c, la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos, por tanto la competencia para la aprobación definitiva del proyecto de expropiación corresponde al Alcalde.

Considerando VI: Que en la resolución 453/2023 de 2 de febrero de 2023 el formato de las tablas anexas no es correcto y hay una errata en el punto tercero, se emite resolución de corrección de errores cambiando el formato de las tablas y anulando del punto tercero donde dice “confiriéndoles un plazo de VEINTE DÍAS HÁBILES, contados a partir del día de dicha notificación, durante el cual podrán manifestar por escrito su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado. Si no formularan oposición expresa a la Hoja de Aprecio Municipal en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fija en el presente acuerdo aprobatorio, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad”.

Vistos los informes que constan en el expediente de la Arquitecta Municipal, el Técnico de Secretaría y la Interventora Municipal, de fecha 2 de febrero de 2023.

Por la Presente Resolución, y en uso de las facultades delegadas por Resolución de la Alcaldía nº 1811 de 19 de junio de 2019, Resolución nº 1841/2019, de 21 de junio de 2019 y Resolución nº de 2846/2019 de fecha 10 de octubre de 2019, **RESUELVO:**

Primero.- Rectificar la Resolución 453/2023 de 2 de febrero de 2023 dado los errores de transcripción señalados ut supra, quedando el formato de las tablas de la siguiente manera:



FINCAS			FECHA NOTIFICACION	FIN PLAZO ALEGACIONES
Nº	DATOS TITULARES	PARCELA CATASTRAL		
1	BURGUET VILAR, FRANCISCO VICENTE	46216A049000270000TI	07/12/2022	07/01/2023
2	SOCIEDAD CIVIL POZO DE NUESTRA SEÑORA DE LA SARGUETA	46216A049090310000TH	20/12/2022	20/01/2023
3	BURGUET VILAR, FRANCISCO VICENTE	46216A049000280000TJ	07/12/2022	07/01/2023
4	LAVAMIRANDA S.L.	46216A049000260000TX	07/12/2022	07/01/2023
5	SERER SANMARTIN MARIA PRESENTACION SERER SANMARTIN MARIA PILAR	46216A049000920000TD	01/12/2022	01/01/2023
6	SERER SANMARTIN MARIA PRESENTACION SERER SANMARTIN MARIA PILAR	46216A049000250000TD	01/12/2022	01/01/2023
7	LAVAMIRANDA S.L.	46216A049000600000TD	07/12/2022	07/01/2023
8	LAVAMIRANDA S.L.	46216A049001110000TP	07/12/2022	07/01/2023
9	LAVAMIRANDA S.L.	46216A049000590000TI	07/12/2022	07/01/2023
10	PROMOCIONES NEDERVAL SA	46216A049000570000TD	01/12/2022	01/01/2023
11	XALOC CAPITAL SL	46216A049000580000TX	01/12/2022	01/01/2023
12	LAVAMIRANDA S.L.	46216A049000240000TR	07/12/2022	07/01/2023
13	XALOC CAPITAL SL	46216A049000540000TO	01/12/2022	01/01/2023
14	SOCIEDAD CIVIL POZO DE NUESTRA SEÑORA DE LA SARGUETA	46216Z049090270000TU	20/12/2022	20/01/2023
15	SOCIEDAD CIVIL POZO DE NUESTRA SEÑORA DE LA SARGUETA	46216A049090290000TW	20/12/2022	20/01/2023



Identificador 38E WGYD RTCr gMF5 gDyS TSVE sqc=
URL <https://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania/verfyDocs.jsp>



FINCAS		POLÍGONO	PARCELA	EXPROPIACION			TEMPORAL
Nº	PARCELA CATASTRAL			G.V.	Ayto.	TOTAL	GV
1	46216A049000270000TI	49	27	510,26	799,29	1309,55	239,31
2	46216A049090310000TH	49	9031	18,01	0,00	18,01	17,81
3	46216A049000280000TJ	49	28	0,00	21,47	21,47	75,70
4	46216A049000260000TX	49	26	759,51	1056,00	1815,51	473,71
5	46216A049000920000TD	49	92	556,41	767,17	1323,58	349,31
6	46216A049000250000TD	49	25	451,02	257,58	708,60	237,12
7	46216A049000600000TD	49	60	177,35	195,64	372,99	188,98
8	46216A049001110000TP	49	111	1202,73	393,61	1596,34	1857,08
9	46216A049000590000TI	49	59	236,22	0,00	236,22	133,85
10	46216A049000570000TD	49	57	31,14	0,00	31,14	0,00
11	46216A049000580000TX	49	58	23,86	0,00	23,86	0,00
12	46216A049000240000TR	49	24	1482,89	0,00	1482,89	2743,68
13	46216A049000540000TO	49	54	6,75	0,00	6,75	0,00
14	46216Z049090270000TU	49	9027	7,84	0,00	7,84	22,12
15	46216A049090290000TW	49	9029	705,18	9,44	714,62	0,00



FINCAS				POLÍGONO	PARCELA
Nº	DATOS TITULARES		PARCELA CATASTRAL		
1	Burguet Vilar, Francisco Vicente	29165221W	46216A049000270000TI	49	27
2	SOCIEDAD CIVIL POZO DE NUESTA SEÑORA DE LA SARGUETA	G-46861472	46216A049090310000TH	49	9031
3	Burguet Vilar, Francisco Vicente	29165221W	46216A049000280000TJ	49	28
4	LAVAMIRANDA S.L.	B01245588	46216A049000260000TX	49	26
5	SERER SANMARTIN MARIA PRESENTACION	22487447W	46216A049000920000TD	49	92
6	SERER SANMARTIN MARIA PILAR	19865614P			
7	SERER SANMARTIN MARIA PRESENTACION	22487447W	46216A049000250000TD	49	25
8	SERER SANMARTIN MARIA PILAR	19865614P			
9	LAVAMIRANDA S.L.	B01245588	46216A049000600000TD	49	60
10	LAVAMIRANDA S.L.	B01245588	46216A049001110000TP	49	111
11	LAVAMIRANDA S.L.	B01245588	46216A049000590000TI	49	59
12	PROMOCIONES NEDERVAL SA	A46400362	46216A049000570000TD	49	57
13	XALOC CAPITAL SL	B46182705	46216A049000580000TX	49	58
14	LAVAMIRANDA S.L.	B01245588	46216A049000240000TR	49	24
15	XALOC CAPITAL SL	B46182705	46216A049000540000TO	49	54
16	SOCIEDAD CIVIL POZO DE NUESTA SEÑORA DE LA SARGUETA	G-46861472	46216Z049090270000TU	49	9027
17	SOCIEDAD CIVIL POZO DE NUESTA SEÑORA DE LA SARGUETA	G-46861472	46216A049090290000TW	49	9029

- Incremento por demérito: 1075,21 €
- Propiedad litigiosa



fincas			expropiación		temporal	valor expropiación						
Nº	G.V.	Ayto.	Total	GV	Expro. GV	Expro. ayto	Total expro.	Templ	Indemn	Bonus	Demérito	Total
1	510,26	799,29	1309,55	239,31	2532,16	3966,46	6498,62	237,51	542,10	352,04	1075,21	8705,48
2	18,01	0,00	18,01	17,81	89,37	0,00	89,37	17,68	86,32	8,78		202,16
3	0,00	21,47	21,47	75,70	0,00	106,54	106,54	75,13	34,01	7,03		222,71
4	759,51	1056,00	1815,51	473,71	3769,06	5240,38	9009,44	470,16	0,00	450,47		9930,07
5	556,41	767,17	1323,58	349,31	2761,18	3807,07	6568,24	237,49	0,00	328,41		3567,07
6	451,02	257,58	708,60	237,12	2238,18	1278,24	3516,42	237,49	0,00	175,82		1964,87
7	177,35	195,64	372,99	188,98	880,10	970,86	1850,96	185,66	0,00	92,55		2129,16
8	1202,73	393,61	1596,34	1857,08	5968,53	1953,28	7921,81	1843,15		396,09		10161,05
9	236,22	0,00	236,22	133,85	1172,24	0,00	1172,24	132,85	0,00	58,61		1363,70
10	31,14	0,00	31,14	0,00	154,53	0,00	154,53	0,00	0,00	7,73		162,26
11	23,86	0,00	23,86	0,00	118,40	0,00	118,40	0,00	0,00	5,92		124,33
12	1482,89	0,00	1482,89	2743,68	7358,82	0,00	7358,82	2723,09	0,00	367,94		10449,85
13	6,75	0,00	6,75	0,00	33,50	0,00	33,50	0,00	0,00	1,67		35,17
14	7,84	0,00	7,84	22,12	38,91	0,00	38,91	21,95	0,00	1,95		62,81
15	705,18	9,44	714,62	0,00	3499,44	46,85	3546,29	0,00	1280,70	241,35		5068,34

6169,17	3500,20	9669,37	6338,67	30614,41	17369,69	47984,10	6182,17	1943,14	2496,36	1075,21	59680,95
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	€	€	€	€	€	€

Segundo.- La parte dispositiva de la Resolución 453/2023 de 2 de febrero de 2023 queda de la siguiente manera:

“Primero.- Resolver las alegaciones presentadas por los interesados que a continuación se relacionan, en el siguiente sentido:

Desestimación parcial de las alegaciones formuladas por D. Francisco Vicente Burguet Vila y confirmar la hoja de aprecio en relación con **PARCELA 27 DEL POLIGONO 49, FINCA EXPROPIACION Nº 1**, excepto en la indemnización por el **demérito de la finca, que se calcula en 1.075,21 €.**

Desestimación de las alegaciones formuladas por D. Francisco Vicente Burguet Vila y confirmar la hoja de aprecio en relación con **PARCELA 28 DEL POLIGONO 49, FINCA EXPROPIACION Nº 3.**

Desestimación de las alegaciones formuladas por D. Francisco Vicente Burguet Vila y confirmar la hoja de aprecio en relación con **PARCELA 9031 DEL POLIGONO 49, FINCA EXPROPIACION Nº 2.**



Desestimación de las alegaciones formuladas por Lavamiranda, S.L, y confirmar la hoja de aprecio en relación con las siguientes fincas:

Parcelas: 24, 26, 60,111 y 59

Polígono: 49

Fincas Proyecto Expropiación: Fincas nº 4, 7, 8, 9 y 12

Segundo.- Aprobar definitivamente la expropiación forzosa mediante tasación conjunta, para la adquisición de los terrenos para la ejecución del camino de conexión de emergencia entre las áreas industriales de El Oliveral y Casanova. fase I y para la construcción de las obras de saneamiento y depuración del Oliveral en Riba-roja de Túria. ampliación de la EDAR SETRECE

FINCAS					Valor Expropiación
Nº	DATOS TITULARES		% particip	PARCELA CATASTRAL	TOTAL
1	BURGUET VILAR, FRANCISCO VICENTE	29165221W	100%	46216A049000270000TI	8705,48
2	SOCIEDAD CIVIL POZO DE NUESTA SEÑORA DE LA SARGUETA	G-46861472	100%	46216A049090310000TH	202,16
3	BURGUET VILAR, FRANCISCO VICENTE	29165221W	100%	46216A049000280000TJ	222,71
4	LAVAMIRANDA S.L.	B01245588	100%	46216A049000260000TX	9930,07
5	SERER SANMARTIN MARIA PRESENTACION	22487447W	50%	46216A049000920000TD	3567,07
	SERER SANMARTIN MARIA PILAR	19865614P	50%		3567,08
6	SERER SANMARTIN MARIA PRESENTACION	22487447W	50%	46216A049000250000TD	1964,87
	SERER SANMARTIN MARIA PILAR	19865614P	50%		1964,86
7	LAVAMIRANDA S.L.	B01245588	100%	46216A049000600000TD	2129,16
8	LAVAMIRANDA S.L.	B01245588	100%	46216A049001110000TP	10161,05
9	LAVAMIRANDA S.L.	B01245588	100%	46216A049000590000TI	1363,70
10	PROMOCIONES NEDERVAL SA	A46400362	100%	46216A049000570000TD	162,26
11	XALOC CAPITAL SL	B46182705	100%	46216A049000580000TX	124,33
12	LAVAMIRANDA S.L.	B01245588	100%	46216A049000240000TR	10449,85
13	XALOC CAPITAL SL	B46182705	100%	46216A049000540000TO	35,17
14	SOCIEDAD CIVIL POZO DE NUESTA SEÑORA DE LA SARGUETA	G-46861472	100%	46216Z049090270000TU	62,81
15	SOCIEDAD CIVIL POZO DE NUESTA SEÑORA DE LA SARGUETA	G-46861472	100%	46216A049090290000TW	5068,34

El importe se abonará en cheque nominativo o depositará a los titulares en proporción a sus respectivos derechos sobre la finca





Tercero.- Notificar individualmente a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, el presente acuerdo de aprobación definitiva, dándoles traslado literal de la hoja de aprecio y los criterios de valoración definitivamente aprobados, confiriéndoles un plazo de VEINTE DÍAS HÁBILES, contados a partir del día de dicha notificación, durante el cual podrán manifestar por escrito su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado. Si no formularan oposición expresa a la Hoja de Aprecio Municipal en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fija en el presente acuerdo aprobatorio, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

Cuarto.- Autorizar, disponer el gasto y proceder al reconocimiento de las obligaciones derivadas de la estimación de la modificación de la hoja de aprecio en relación con **PARCELA 27 DEL POLIGONO 49, FINCA EXPROPIACION Nº 1**, excepto en la indemnización por el demérito de la finca, que se calcula en **1.075,21 €**, en favor de D. Francisco Vicente Burguet Vila (DNI 29.165.221-W).

Quinto.- Consignar en la caja de depósitos del ayuntamiento el importe de la indemnización de la **PARCELA 9031 DEL POLIGONO 49, FINCA EXPROPIACION Nº 2**, hasta que se acredite finalmente la titularidad de la misma para posteriormente proceder a su pago.

Sexto.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa y los artículos 48 y 49 de su Reglamento, el día que se vaya a proceder al pago se anunciará en el Boletín Oficial de la Provincia. A tal efecto, el día **13 de marzo de 2023, a las 9:00 horas**, se procederá en el Ayuntamiento de Riba-roja de Túria (sito en Plaza del Ayuntamiento nº 9), al pago del justiprecio y levantamiento de las actas de ocupación.

Los titulares **deberán aportar al efecto el título de propiedad o justificativo del derecho**, significando que la incomparecencia a este acto, los defectos de la documentación exigible o la concurrencia de alguno de los casos previstos en el artículo 51 del Reglamento de Expropiación Forzosa, no impedirán la realización del trámite mediante la consignación del justiprecio, facultando de manera expresa a la Tesorera Municipal y al Alcalde, para proceder al levantamiento de las citadas actas y proceder a su pago o consignación.

Si el propietario rehusare recibir el precio o cuando existiere cualquier litigio o cuestión entre el interesado y la Administración, se consignará el justiprecio por la cantidad que sea objeto de discordia en la caja de depósitos del Ayuntamiento, a disposición de la autoridad o Tribunal competente. El expropiado tendrá derecho a que se le entregue, aunque exista litigio o recurso pendiente, la indemnización hasta el límite en que exista conformidad entre aquél y la Administración, quedando en todo caso subordinada dicha entrega provisional al resultado del litigio.

Séptimo.- Se procederá, conforme al artículo 52 de la Ley 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, a la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial del Estado, en el Boletín Oficial de la Provincia, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, en un periódico de la localidad y en dos diarios de capital de la provincia, así como el tablón de anuncios y web del Ayuntamiento de Riba-roja.



Octavo.- Declarar el efecto de legitimar la ocupación de los bienes o derechos afectados, previo pago o depósito del importe íntegro de la valoración establecida.

Noveno.- Designar para el caso de resultar necesario como representante de este Ayuntamiento ante el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa a la Arquitecta Municipal D^a Ana Teresí Brisa.

Décimo.- Comunicar el presente acuerdo a los Departamentos de Intervención, Tesorería y Urbanismo a los efectos oportunos

Decimoprimer.- Dar traslado, en su caso, al Jurado Provincial de Expropiaciones del expediente y de las hojas de aprecio sobre las que se manifieste disconformidad, a efectos de fijar el justiprecio correspondiente a las mismas.

Decimosegundo.- Dar traslado, en su caso, al Ministerio fiscal de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, respecto de los titulares de derechos que no comparezcan en el expediente.”

Tercero.- Notificar individualmente a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, el presente acuerdo de aprobación definitiva, dándoles traslado literal de la hoja de aprecio y los criterios de valoración definitivamente aprobados.

Cuarto.- Comunicar el presente acuerdo a los Departamentos de Intervención, Tesorería y Urbanismo a los efectos oportunos

Quinto.- Dar traslado, en su caso, al Jurado Provincial de Expropiaciones del expediente y de las hojas de aprecio sobre las que se manifieste disconformidad, a efectos de fijar el justiprecio correspondiente a las mismas.

Sexto.- Dar traslado, en su caso, al Ministerio fiscal de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, respecto de los titulares de derechos que no comparezcan en el expediente.

.”

Y para que conste y surta los efectos oportunos donde proceda, se extiende la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, ante mí, la Secretaria que certifico.

Firmado por: ELENA MARIA JIMENEZ GARRIDO

Cargo: ARQUITECTO MUNICIPAL

Fecha firma: 20/02/2023 14:30:57 CET

Firmado por: JOSE LUIS SERRANO BORRAZ

Cargo: VICESECRETARIO

Fecha firma: 20/02/2023 14:46:07 CET

Cargo: ALCALDIA AYUNTAMIENTO RIBA-ROJA DE TURIA

Firmado por: ALCALDIA AYUNTAMIENTO RIB

Fecha firma: 20/02/2023 14:46:20 CET

Identificador 318E WGYD RTCr gMF5 gDys TSVE sqc=
URL https://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania/verfyDocs.jsp

