



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS TERRENOS DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES CONFLUENCIA DE PUENTE ALIATAR Y AVDA DE ESPAÑA. LOJA.



DOCUMENTO _Proyecto: 1098566_02102024_PROYECTO DE EXPROPIACIÓN COMPLETO CON ANEXOS modificado octubre 2024	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 4IMFU-05MNS-URZHD Fecha de emisión: 20 de Enero de 2025 a las 12:25:04 Página 2 de 50	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 02/10/2024 10:48	ESTADO FIRMADO 02/10/2024 10:48



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_202609271754FAQIEBZCEE1C712DAF1E52C53) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.jaloudu.es/portal/InEstadica.do?opc_uz=279&ent_id=1&idioma=1

ANTECEDENTES

OBJETO: El presente proyecto tiene por objeto la expropiación de los terrenos correspondientes al Sistema General de Espacios Libres sito en la confluencia entre la Avda. España con el puente Aliatar con el siguiente objeto:

- Obtención de suelo para la creación de un espacio libre-parque junto a los terrenos afectados por el encauzamiento del Rio Genil con el menor impacto paisajístico y ambiental posible, aprovechando los accesos existentes y el hecho de que la ubicación elegida permitiría el disfrute de este espacio libre, tanto a los habitantes de la zona norte como la sur a cada lado de la rivera del Rio, dada su ubicación entre los dos cascos urbanos. Se conseguiría así el doble objetivo de preservar del desarrollo urbano este espacio con el de servir de pulmón verde para esta zona carente de espacios libres, a la vez que serviría de conexión este con el futuro parque fluvial.

SITUACIÓN. Terrenos ubicados en la Vega de Loja, confluencia Avda. España con el puente Aliatar.

PLANEAMIENTO:

El Planeamiento general vigente en el municipio de Loja está conformado para las determinaciones de carácter estructural, según dispuso la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el documento denominado Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Loja, aprobadas definitivamente el día 22 de septiembre de 2009 y publicadas en BOP nº 213 de 6 de noviembre de 2009.

Para el resto de determinaciones urbanísticas, sigue vigente la Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Loja aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 15 de marzo de 1999 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 2 de junio de 1999. Tras subsanar los errores detectados, el nuevo texto refundido se aprueba por la Comisión celebrada el día 12 de abril de 1999, siendo publicado en el BOP de fecha 31 de mayo de 1999. Por último el texto de la Normativa se publica en el BOP de fecha 17 de junio de 1999.

En el presente caso, por la Comisión Territorial de ordenación del Territorio y Urbanismo de 15/12/2022 se ha aprobado la innovación del planeamiento para la creación de Sistema General de Espacios Libres.

CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA EXPROPIACIÓN

Los terrenos se encuentran incluidos dentro del ámbito delimitado para la ejecución del Sistema General de Espacios libres entre puente Aliatar y Avda de España, previéndose como sistema de actuación el de Expropiación,

DOCUMENTO _Proyecto: 1098566_02102024_PROYECTO DE EXPROPIACIÓN COMPLETO CON ANEXOS modificado octubre 2024	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 4IMFU-05MNS-URZHD Fecha de emisión: 20 de Enero de 2025 a las 12:25:04 Página 3 de 50	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 02/10/2024 10:48	ESTADO FIRMADO 02/10/2024 10:48



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_2026082717F54FA0AE827CEE1C7C12DAF1E52C53) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.ubcloud.es/portal/InEstadistica.do?opc_id=2729&ent_id=1&idoma=1

conforme el artículo 107 a) y 114 siguientes de la LOUA, para el desarrollo de la presente unidad de ejecución el sistema de expropiación a la totalidad de bienes y derechos incluidos en la misma y desarrollando esta Administración la actividad de ejecución.

En la actualidad, dicho sistema vendría regulado 119 y siguientes de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y Reglamento que la desarrolla Decreto 550/2022, artículos 226 y siguientes y 266 por el procedimiento de tasación conjunta.

De conformidad con el artículo 105 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en el sistema de actuación por expropiación se aplicarán las determinaciones de los artículos 120, 123 y 124 de la Ley y lo desarrollado en el Reglamento sobre procedimientos expropiatorios, justiprecio y liberación de la expropiación

DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS A EXPROPIAR.

La superficie objeto de actuación según la innovación aprobada es de 30.744,75 m², siendo su medición real de 30.461,22 m², cuyo destino sería la creación de sistemas generales de espacios libres, conforme al plano adjunto nº 1 donde se detalla el límite de expropiación con indicación de sus coordenadas UTM y linderos. Así mismo, el presente documento cuenta con planimetría georreferenciada tanto del ámbito de actuación como individualizada de cada una de las parcelas.

Se incluye cuadro resumen de parcelas catastrales afectadas

Parcelas catastrales afectadas:

- 18123A012004320000MD.
- 18123A012004330000MX.
- 18123A012003810000MH.
- 18123A012006260000MJ.
- 18123A012004450000MA.
- 18123A012006310000MS.
- 18123A012004360000ME.
- 18123A012006180000MK.
- 18123A012006190000MR.

Quedan afectada así mismo, las siguientes parcelas de dominio público:

- 18123A012004340000MI.
- 18123A900091010000SS.
- 18123A012090590000MQ.

Cabe decir que dichas parcelas no se corresponden realmente con la estructura de propiedad, contando el presente documento con planimetría en donde se superponen los límites de parcelas reales y catastrales.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_2026082717F54FA0E827CEE1C7C12DAF152C53) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.uclou.edu.es/portal/InEstadistica.do?opc_id=2728&ent_id=1&idoma=1

El plano número 5 representa el límite real del ámbito de actuación y las parcelas y subparcelas reales comprendidas dentro del mismo.

En función de esto la relación de propietarios y parcelas afectadas se resume en el siguiente cuadro:

FINCA	TITULAR	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRO (m ²)	AFECCIÓN Total/parcial	SUPERFICIE A EXPROPIAR
1A	Fernando Sánchez Sánchez la Fuente	11.034	30.575,32	Parcial	457,05
1C	Junta de Andalucía	No consta	----	Parcial	56,48
2	Fernando Sánchez Sánchez la Fuente	11.034	30.575,32	Parcial	537,30
3A	Fernando Sánchez Sánchez La Fuente	11.034	30.575,32	Parcial	846,28
3C	Junta de Andalucía	No consta	-----	Parcial	2,01
3E	Fernando Sánchez Sánchez la Fuente	11.034	30.575,32	Parcial	50,70
4A	José Francisco Velázquez Gálvez; Samaltha Edita y Johan Velázquez Cáceres	1794	16.845,75	Parcial	581,72
4B	José Francisco Velázquez Gálvez; Samaltha Edita y Johan Velázquez Cáceres	1794	16.845,75	Parcial	11.795,55
5A	Ana Belén Gámiz Olid	14.118	1.794	Parcial	2.131,80
6A	Junta de Andalucía	No consta	-----	Parcial	639,51
7	Francisco Cárdenas Cárdenas	No inmatric.	-----	Total	3.366,66
8	Ayuntamiento de Loja	No consta	-----	Parcial	118,24
9	Ayuntamiento de Loja	No consta	-----	Parcial	1.050,32
10	Mariano y Francisco Pérez de la Cruz Blanco	4025	3.776,36	Total	3.216,78
11	Concepción, José y Antonio Aguilera Ortíz	5104	49.117,91	Parcial	4.100,86
12	Junta de Andalucía	No consta	-----	Parcial	1.509,96
					30.461,22 m ²

RELACION DE PROPIETARIOS, BIENES Y DERECHOS AFECTADOS:

1.- Titular: D. FERNANDO SÁNCHEZ SÁNCHEZ LA FUENTE

- **Descripción:** Parcela de suelo clasificado por el PGOU como no urbanizable (rústico) de carácter natural o rural, zona A, con una extensión total según datos catastrales de 28.975 m² . Se corresponde con las subparcelas 1A, 2, 3A y 3E, que representan un total a expropiar de 1.891,33 m². Se corresponden en parte con las parcelas catastrales 18123A012004320000MD, 18123A012004330000MX y 18123A012006190000MR.

DOCUMENTO _Proyecto: 1098566_02102024_PROYECTO DE EXPROPIACIÓN COMPLETO CON ANEXOS modificado octubre 2024	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 4IMFU-05MNS-URZHD Fecha de emisión: 20 de Enero de 2025 a las 12:25:04 Página 5 de 50	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 02/10/2024 10:48	ESTADO FIRMADO 02/10/2024 10:48



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_2026092024_02102024_PROYECTO DE EXPROPIACIÓN COMPLETO CON ANEXOS modificado octubre 2024) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.jubcloud.es/portal/InEstadica.do?opc_c_id=273&ent_id=1&idoma=1

- **Descripción registral:** "Haza de tierra de riego, en el partido de la Esperanza, paraje Huertas Bajas, llamada en parte Las Mochilas de cabida diez aranzadas o tres hectáreas y cinco áreas setenta y cinco centiáreas y treinta y dos decímetros cuadrados, que linda : Norte camino de las Huertas, tierra de D. Francisco Pérez Toro y herederos de José López Cuervo; sur, con el Rio Genil, Este , tierras de D. Daniel Cáceres López y D. Ricardo Cordón del Moral y Oeste, tierras de D. José Navarro y D. Manuel Pérez Muñoz.

Finca registral nº 11,034 de Loja, inscrita en el Tomo 667, Libro 345, folio 201

- **Superficie registral:** 30.575,32 m².
- **Superficie catastral:** 28.975 m².
- **Superficie a expropiar:** 1.891,33 m².
- **Cargas:** No constan

Parcela	PROPIETARIO	SUPERFICIE A EXPROPIAR (m ²)	VALORACIÓN (€) (14,07 €/m ²)	5% PREMIO AFECCIÓN (€)	TOTAL (€)
1A, 2, 3A, 3E	Fernando Sánchez Sánchez La Fuente	1.891,33	26.611,01	1.330,55	27.941,56

Listado de coordenadas:

Subparcela 1A:

LISTADO DE COORDENADAS UTM EN DATUM ETRS89 HUSO 30 N

Nº	X	Y
1	398299.21	4114317.95
2	398297.55	4114317.43
3	398285.93	4114317.13
4	398283.07	4114317.29
5	398268.35	4114318.10
6	398261.77	4114317.93
7	398275.12	4114304.39
8	398281.64	4114300.36
9	398291.93	4114296.76
10	398293.72	4114301.06
11	398297.57	4114313.38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_20240120_02102024_PROYECTO DE EXPROPIACIÓN COMPLETO CON ANEXOS modificado octubre 2024). El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.ubloud.es/portal/InEstadica.do?opc_id=279&ent_id=1&idioma=1

Parcela 2:

LISTADO DE COORDENADAS UTM EN DATUM ETRS89 HUSO 30 N

Nº	X	Y
1	398307.68	4114341.40
2	398310.12	4114347.97
3	398285.98	4114342.43
4	398283.07	4114317.29
5	398285.93	4114317.13
6	398297.55	4114317.43
7	398299.21	4114317.95
8	398305.78	4114336.31

Subparcela 3A:

LISTADO DE COORDENADAS UTM EN DATUM ETRS89 HUSO 30 N

Nº	X	Y
1	398285.98	4114342.43
2	398273.48	4114339.56
3	398261.23	4114337.15
4	398258.88	4114337.38
5	398256.25	4114338.12
6	398254.99	4114339.00
7	398253.65	4114340.42
8	398249.68	4114347.88
9	398246.38	4114353.54
10	398246.06	4114354.02
11	398233.83	4114346.28
12	398234.72	4114345.35
13	398235.59	4114344.47
14	398244.21	4114342.22
15	398245.22	4114341.23
16	398245.51	4114334.42
17	398261.77	4114317.93
18	398268.35	4114318.10
19	398283.07	4114317.29

Subparcela 3E:

LISTADO DE COORDENADAS UTM EN DATUM ETRS89 HUSO 30 N

Nº	X	Y
1	398245.51	4114334.42
2	398245.89	4114325.35
3	398246.06	4114325.22
4	398255.67	4114317.78
5	398261.77	4114317.93



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_20260920240717F54FA0E827CEE1C7C12DAF152C53) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.ubloud.es/portal/InEstadica.do?opc_id=272&ent_id=1&idoma=1

11	398194.47	4114398.51
12	398205.34	4114381.51
13	398209.14	4114376.37
14	398214.07	4114368.41
15	398220.16	4114358.99
16	398224.80	4114349.24
17	398225.75	4114346.15
18	398227.09	4114346.69
19	398232.60	4114345.25
20	398233.83	4114346.28
21	398246.06	4114354.02
22	398243.66	4114357.64
23	398235.32	4114367.86
24	398229.61	4114375.62
25	398227.18	4114379.29
26	398222.83	4114385.95
27	398220.21	4114390.40
28	398217.51	4114395.85
29	398216.63	4114402.00
30	398217.01	4114406.84

3.- Titular: D. FRANCISCO CÁRDENAS CÁRDENAS

- **Descripción:** Parcela de suelo clasificado por el PGOU como no urbanizable (rústico) de carácter natural o rural, zona A. con una extensión total según datos catastrales de 3.758 m². Se corresponde con la parcela 7, con un total a expropiar de 3.366,66 m². Se corresponde además con parte de la parcela catastral 18123A012006260000MJ.

No se encuentra inmatriculada.

- **Superficie registral:** No consta.
- **Superficie catastral:** 3.758 m².
- **Superficie a expropiar:** 3.366,66 m²
- **Cargas:** No constan

Parcela	PROPIETARIO	SUPERFICIE A EXPROPIAR (m ²)	VALORACIÓN (€) (14,07 €/m ²)	5% PREMIO AFECCIÓN (€)	TOTAL (€)
7	Francisco Cárdenas Cárdenas	3.366,66	47.368,90	2.368,44	49.737,34



Listado de coordenadas:

Parcela 7:

LISTADO DE COORDENADAS UTM EN DATUM ETRS89 HUSO 30 N

Nº	X	Y
1	398253.50	4114473.05
2	398256.61	4114482.11
3	398264.42	4114507.34
4	398259.17	4114508.13
5	398243.08	4114510.72
6	398225.90	4114511.19
7	398223.98	4114511.36
8	398223.92	4114511.19
9	398222.71	4114507.74
10	398217.11	4114494.23
11	398211.78	4114481.15
12	398206.88	4114469.13
13	398200.19	4114452.90
14	398194.28	4114438.64
15	398192.95	4114435.31
16	398230.60	4114429.99
17	398234.11	4114435.60
18	398239.82	4114445.00
19	398247.02	4114457.76
20	398250.50	4114465.41

4.- Titular: D. MARIANO Y D. FRANCISCO PÉREZ DE LA CRUZ BLANCO.

- **Descripción:** Parcela de suelo clasificado por el PGOU como no urbanizable (rústico) de carácter natural o rural, zona A. con una extensión total según datos catastrales de 3.241 m². Se corresponde con la parcela 10, con un total a expropiar de 3.216,78 m². Se corresponde además con parte de la parcela catastral 18123A012006310000MS.

Descripción registral: "tierra de riego sita en el partido de la Esperanza, cabida de treinta y siete áreas, setenta y seis centiáreas y treinta y seis decímetros cuadrados o una aranzada y dos estadales, hoy por el efecto del ensanche de los caminos que la circundan por sus linderos Norte y sur ha quedado reducida su extensión a veintitrés áreas, diecisiete centiáreas. linda Norte el camino que va a Huétor Tájar; Este, tierras de herederos de D^a Carmen Caballos; Sur el camino que se dirige a las Huertas Bajas y Oeste la encrucijada o separación de dichos caminos.

DOCUMENTO _Proyecto: 1098566_02102024_PROYECTO DE EXPROPIACIÓN COMPLETO CON ANEXOS modificado octubre 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 4IMFU-05MNS-URZHD Fecha de emisión: 20 de Enero de 2025 a las 12:25:04 Página 10 de 50	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 02/10/2024 10:48
	ESTADO FIRMADO 02/10/2024 10:48



Finca registral nº 4025 de Loja, inscrita en el Tomo 614 Libro 318 folio 77

- **Superficie registral:** 3.776,36 m².
- **Superficie catastral:** 3.241,00 m².
- **Superficie a expropiar:** 3.216,78 m²
- **Cargas:** No constan

Parcela	PROPIETARIO	SUPERFICIE A EXPROPIAR (m ²)	VALORACIÓN (€) (14,07 €/m ²)	5% PREMIO AFECCIÓN (€)	TOTAL (€)
10	Mariano y Francisco Pérez de la Cruz Blanco	3.216,78	45.260,09	2.263,00	47.523,09

Listado de coordenadas:

Parcela 10:

LISTADO DE COORDENADAS UTM EN DATUM ETRS89 HUSO 30 N

Nº	X	Y
1	398283.63	4114553.31
2	398258.39	4114553.93
3	398234.07	4114550.71
4	398224.29	4114546.81
5	398205.16	4114540.54
6	398184.98	4114532.90
7	398167.52	4114525.33
8	398179.73	4114521.80
9	398188.63	4114519.46
10	398206.33	4114517.96
11	398226.19	4114516.20
12	398243.38	4114515.73
13	398275.77	4114510.57
14	398280.66	4114510.16

5.- Titular: D^a. CONCEPCIÓN, D. JOSÉ Y D. ANTONIO AGUILERA ORTIZ.

- **Descripción:** Parcela de suelo clasificado por el PGOU como no urbanizable (rústico) de carácter natural o rural, zona A. con una extensión total según datos catastrales de 23.658 m². Se corresponde con la parcela 11, con un total a expropiar de 4.100,86 m². Se corresponde además con parte de la parcela catastral 18123A012003810000MH.

DOCUMENTO Proyecto: 1098566_02102024_PROYECTO DE EXPROPIACIÓN COMPLETO CON ANEXOS modificado octubre 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 4IMFU-05MNS-URZHD Fecha de emisión: 20 de Enero de 2025 a las 12:25:04 Página 11 de 50	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 02/10/2024 10:48
	ESTADO FIRMADO 02/10/2024 10:48



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_20260820240717F54FAA9E827CEE1C7C12DAF152C53) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.blob.core.windows.net/portal/Estadistica.do?opc_id=272&ent_id=1&idioma=1

Descripción registral: "Una casería y edificaciones anejas a la misma, situada en el partido de las Huertas Bajas, término de Loja, integrada por la casería propiamente dicha, que ocupa una superficie de cuarenta metros cuadrados; una vivienda, compuesta de planta baja y alta con una superficie de ciento ocho m²; una nave compuesta de planta baja, con una superficie de 340 m² y un cobertizo compuesto de planta baja y cámaras que ocupa una superficie de 70 m² comprendido todo ello en la finca de este número de cuatro hectáreas, noventa y un área y diecisiete centiáreas y noventa y un decímetros cuadrados o trece aranzadas y veinticuatro estadales, de las que dos aranzadas so de soto-improductivo y todo linda: Norte tierras de D. José Sánchez Daza y herederos de D. Daniel Cáceres; Este D. Antonio Aguilera Ruiz y mas de los herederos de D. Juan López Ramírez; Sur, el Río Genil y oeste D. José Sánchez Daza.

Finca registral nº 5104 de Loja, inscrita en el Tomo 502 Libro 259 folio 14.

- **Superficie registral:** 49.117,91 m².
- **Superficie catastral:** 23.658,00 m².
- **Superficie a expropiar:** 4.100,86 m²
- **Cargas:** No constan

Parcela	PROPIETARIO	SUPERFICIE A EXPROPIAR (m ²)	VALORACIÓN (€) (14,07 €/m ²)	5% PREMIO AFECCIÓN (€)	TOTAL (€)
11	Concepción, José y Antonio Aguilera Ortíz	4.100,86	57.699,10	2.884,95	60.584,05

Listado de coordenadas:

Parcela 11:

LISTADO DE COORDENADAS UTM EN DATUM ETRS89 HUSO 30 N

Nº	X	Y
1	398331.11	4114536.53
2	398326.71	4114538.39
3	398319.55	4114540.63
4	398315.38	4114544.28
5	398312.84	4114545.02
6	398304.27	4114545.47
7	398304.50	4114550.57
8	398294.42	4114552.14
9	398283.63	4114553.31
10	398280.66	4114510.16
11	398283.44	4114509.93
12	398292.38	4114510.00



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_20260920277F54FA0E827CEE1C712DAF152C53) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.lajournal.es/portal/InEstadica.do?opc_id=279&ent_id=1&idoma=1

13	398303.21	4114510.70
14	398309.07	4114510.80
15	398314.80	4114509.63
16	398318.73	4114506.81
17	398321.00	4114502.72
18	398322.75	4114497.49
19	398322.46	4114491.14
20	398323.69	4114483.37
21	398327.72	4114473.42
22	398333.14	4114463.59
23	398342.24	4114450.95
24	398343.39	4114449.93
25	398346.91	4114457.59
26	398356.75	4114478.01
27	398366.22	4114493.81
28	398370.17	4114499.33
29	398370.39	4114502.39
30	398368.68	4114504.40
31	398357.20	4114515.28
32	398351.90	4114522.96
33	398346.91	4114527.13
34	398340.80	4114531.61

6.- Titular: D. JOSÉ FRANCISCO VELÁZQUEZ GÁLVEZ, Dª SAMALTA EDITA Y D. JOHAN VELÁZQUEZ CÁCERES.

- **Descripción:** Parcela de suelo clasificado por el PGOU como no urbanizable (rústico) de carácter natural o rural, zona A. con una extensión total según datos catastrales de 14.561 m². Se corresponde con las subparcelas 4A y 4B, con un total a expropiar de 12.377,27 m². Se corresponde además con parte de las parcelas catastrales 18123A01200432000MD y 18123A01200433000MX.
- **Descripción registral:** "Tierra de riego sita en el paraje Agua Derramada del término de Loja con una cabida de una hectárea, sesenta y ocho áreas, cuarenta y cinco centiáreas y setenta y cinco decímetros cuadrados o cuatro aranzadas y tres cuartas partes de otra. Dentro de esta finca existe una casa de teja, de dos cuerpos de alzada que ocupa una superficie de sesenta y cinco m², comprendido en la cabida primeramente citada y todo linda: Norte la vereda de servidumbre de Huertas Bajas, Este y Sur, tierras de D. José Sánchez Daza y Dª Petra Cárdenas Ordóñez; y Oeste, las de D. Rafael Cárdenas Ordóñez.

Finca registral nº 1794 de Loja, inscrita en el Tomo 482 Libro 248 folio 162.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_20260927C77F54FA0E827CEE1C7C12DAF152C53) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.ubcloud.es/portal/InEstadica.do?opc_id=2729&ent_id=1&idoma=1

- **Superficie registral:** 16.845,75 m².
- **Superficie catastral:** 14.561 m².
- **Superficie a expropiar:** 12.377,27 m²
- **Cargas:** No constan

Parcela	PROPIETARIO	SUPERFICIE A EXPROPIAR (m ²)	VALORACIÓN (€) (14,07 €/m ²)	5% PREMIO AFECCIÓN (€)	TOTAL (€)
4A y 4B	José Francisco Velázquez Gálvez, Samantha Edita y Johan Velázquez Cáceres	12.377,27	174.148,18	8.707,40	182.855,58

Listado de coordenadas:

Subparcela 4A:

LISTADO DE COORDENADAS UTM EN DATUM ETRS89 HUSO 30 N

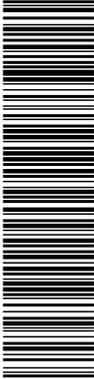
Nº	X	Y
1	398328.89	4114460.91
2	398324.78	4114468.36
3	398325.16	4114465.32
4	398326.16	4114453.01
5	398324.96	4114449.17
6	398318.87	4114430.62
7	398317.94	4114424.79
8	398318.60	4114420.43
9	398322.05	4114415.26
10	398324.43	4114412.08
11	398326.42	4114412.74
12	398328.67	4114414.98
13	398332.39	4114425.32
14	398334.50	4114431.81
15	398336.09	4114439.76
16	398337.68	4114442.15
17	398340.20	4114444.14
18	398340.96	4114445.37
19	398338.49	4114447.57



Subparcela 4B:

LISTADO DE COORDENADAS UTM EN DATUM ETRS89 HUSO 30 N

Nº	X	Y
1	398300.48	4114419.93
2	398300.35	4114426.42
3	398301.27	4114432.12
4	398304.06	4114438.87
5	398307.77	4114446.69
6	398310.15	4114453.84
7	398312.91	4114463.57
8	398315.07	4114474.37
9	398315.43	4114478.56
10	398315.76	4114482.50
11	398316.55	4114485.20
12	398317.30	4114490.04
13	398317.43	4114490.85
14	398317.70	4114496.79
15	398316.39	4114500.69
16	398314.89	4114503.39
17	398312.74	4114504.93
18	398308.60	4114505.78
19	398303.42	4114505.69
20	398292.46	4114504.98
21	398283.28	4114504.64
22	398276.09	4114505.60
23	398264.76	4114507.29
24	398264.42	4114507.34
25	398256.61	4114482.11
26	398253.50	4114473.05
27	398250.50	4114465.41
28	398247.02	4114457.76
29	398239.82	4114445.00
30	398234.11	4114435.60
31	398230.60	4114429.99
32	398228.19	4114426.12
33	398223.99	4114419.62
34	398217.71	4114410.88



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_20260927C717F54FA0E827CEE1C7C12DAF152C53) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.jubcloud.es/portal/verEstadica.do?opc_id=272&ent_id=1&idoma=1

LISTADO DE COORDENADAS UTM EN DATUM ETRS89 HUSO 30 N

Nº	X	Y
35	398217.01	4114406.84
36	398216.63	4114402.00
37	398217.51	4114395.85
38	398220.21	4114390.40
39	398222.83	4114385.95
40	398227.18	4114379.29
41	398229.61	4114375.62
42	398235.32	4114367.86
43	398243.66	4114357.64
44	398246.06	4114354.02
45	398246.38	4114353.54
46	398249.68	4114347.88
47	398253.65	4114340.42
48	398254.99	4114339.00
49	398256.25	4114338.12
50	398258.88	4114337.38
51	398261.23	4114337.15
52	398273.48	4114339.56
53	398285.98	4114342.43
54	398310.12	4114347.97
55	398312.54	4114354.47
56	398316.12	4114364.14
57	398319.43	4114374.74
58	398321.42	4114383.62
59	398315.98	4114387.86
60	398308.96	4114394.62
61	398305.38	4114400.58
62	398301.94	4114409.33

DOCUMENTO _Proyecto: 1098566_02102024_PROYECTO DE EXPROPIACIÓN COMPLETO CON ANEXOS modificado octubre 2024	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 4IMFU-05MNS-URZHD Fecha de emisión: 20 de Enero de 2025 a las 12:25:04 Página 16 de 50	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 02/10/2024 10:48	ESTADO FIRMADO 02/10/2024 10:48



7.- Titular: JUNTA DE ANDALUCÍA.

- **Descripción:** Parcela de suelo clasificado por el PGOU como no urbanizable (rústico) de carácter natural o rural, zona A. con una extensión total según datos catastrales de 6.511 m². Se corresponde con la subparcela 6A, con un total a expropiar de 639,51 m². Se corresponde además con parte de las parcelas catastrales 18123A012004360000ME y 18123A012004450000MA.

- **Descripción registral:** No consta.
- **Superficie registral:** No consta.
- **Superficie catastral:** 6.511 m².
- **Superficie a expropiar:** 639,51 m²
- **Cargas:** No constan

Parcela	PROPIETARIO	SUPERFICIE A EXPROPIAR (m ²)	VALORACIÓN (€) (14,07 €/m ²)	5% PREMIO AFECCIÓN (€)	TOTAL (€)
6A	Junta de Andalucía	639,51	8.997,90	449,89	9.447,79

Listado de coordenadas:

Subparcela 6A:

LISTADO DE COORDENADAS UTM EN DATUM ETRS89 HUSO 30 N

Nº	X	Y
1	398209.14	4114376.37
2	398205.34	4114381.51
3	398194.47	4114398.51
4	398189.51	4114394.04
5	398186.49	4114391.35
6	398179.93	4114386.30
7	398185.34	4114382.10
8	398192.32	4114376.47
9	398201.39	4114368.66
10	398208.82	4114360.55
11	398216.37	4114352.27
12	398222.87	4114345.00
13	398225.75	4114346.15
14	398224.80	4114349.24
15	398220.16	4114358.99
16	398214.07	4114368.41

DOCUMENTO _Proyecto: 1098566_02102024_PROYECTO DE EXPROPIACIÓN COMPLETO CON ANEXOS modificado octubre 2024	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 4IMFU-05MNS-URZHD Fecha de emisión: 20 de Enero de 2025 a las 12:25:04 Página 17 de 50	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 02/10/2024 10:48	ESTADO FIRMADO 02/10/2024 10:48



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_2026092717F54FA0E827CEE1C7C12DAF152C53) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.jucloud.es/portal/InEstadica.do?opc_id=273&ent_id=1&idoma=1

8.- Titular: JUNTA DE ANDALUCÍA.

- **Descripción:** Parcela de suelo clasificado por el PGOU como no urbanizable (rústico) de carácter natural o rural, zona A. con una extensión total según datos catastrales de 84,00 m². Se corresponde con la subparcela 3C, con un total a expropiar de 2,01 m². Se corresponde además con parte de las parcelas catastrales 18123A012006180000MK y 18123A012006190000MR.

- **Descripción registral:** No consta.
- **Superficie registral:** No consta.
- **Superficie catastral:** 84,00 m².
- **Superficie a expropiar:** 2,01 m²
- **Cargas:** No constan

Parcela	PROPIETARIO	SUPERFICIE A EXPROPIAR (m ²)	VALORACIÓN (€)	5% PREMIO AFECCIÓN (€)	TOTAL (€)
3C	Junta de Andalucía	2,01	28,28	1,41	29,69

Listado de coordenadas:

Subparcela 3C:

LISTADO DE COORDENADAS UTM EN DATUM ETRS89 HUSO 30 N

Nº	X	Y
1	398233.83	4114346.28
2	398232.60	4114345.25
3	398235.59	4114344.47
4	398234.72	4114345.35

9.- Titular: JUNTA DE ANDALUCÍA.

- **Descripción:** Parcela de suelo clasificado por el PGOU como no urbanizable (rústico) de carácter natural o rural, zona A. con una extensión total según datos catastrales de 8.132 m². Se corresponde con la subparcela 1C, con un total a expropiar de 56,48 m². Se corresponde además con parte de la parcela catastral 18123A012006190000MR.

DOCUMENTO _Proyecto: 1098566_02102024_PROYECTO DE EXPROPIACIÓN COMPLETO CON ANEXOS modificado octubre 2024	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 4IMFU-05MNS-URZHD Fecha de emisión: 20 de Enero de 2025 a las 12:25:04 Página 18 de 50	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 02/10/2024 10:48	ESTADO FIRMADO 02/10/2024 10:48



- **Descripción registral:** No consta.
- **Superficie registral:** No consta.
- **Superficie catastral:** 8.132,00 m².
- **Superficie a expropiar:** 56,48 m²
- **Cargas:** No constan

Parcela	PROPIETARIO	SUPERFICIE A EXPROPIAR (m ²)	VALORACIÓN (€) (14,07 €/m ²)	5% PREMIO AFECCIÓN (€)	TOTAL (€)
1C	Junta de Andalucía	56,48	794,67	39,73	834,40

Listado de coordenadas:

Subparcela 1C:

LISTADO DE COORDENADAS UTM EN DATUM ETRS89 HUSO 30 N

Nº	X	Y
1	398261.77	4114317.93
2	398255.67	4114317.78
3	398256.72	4114316.97
4	398262.24	4114312.55
5	398268.32	4114307.25
6	398269.06	4114307.12
7	398272.51	4114306.01
8	398275.12	4114304.39

En lo que se refiere a las parcelas señaladas en el plano número 5 como 8, 9 y 12, titularidad, las dos primeras, del Ayuntamiento de Loja, y la última, de la Junta de Andalucía, cabe señalar que se corresponden con bienes de dominio público, uso público, concretamente caminos.

De conformidad con lo establecido en el art. 265.3 del Decreto 550/22, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

3. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente, con expresa indicación de su forma de obtención. Si el destino de estos, según el instrumento de ordenación, fuese distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en

DOCUMENTO _Proyecto: 1098566_02102024_PROYECTO DE EXPROPIACIÓN COMPLETO CON ANEXOS modificado octubre 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 4IMFU-05MNS-URZHD Fecha de emisión: 20 de Enero de 2025 a las 12:25:04 Página 19 de 50	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 02/10/2024 10:48
	ESTADO FIRMADO 02/10/2024 10:48



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_20276CB2C77F54FAAQE827CEE1C7C12DAF152C53) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.uclouid.es/portal/InEstadistica.do?opc_id=273&ent_id=1&idoma=1

su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda. Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten de la ordenación urbanística.

En el ámbito del sistema general previsto y del presente proyecto de expropiación, figuran los siguientes dominios públicos, que se subrogarán como dominio público en tanto y en cuanto el sistema general de espacios libres tiene idéntica calificación jurídica y será destinado al uso y servicio públicos.

10.- Titular: AYUNTAMIENTO DE LOJA.

- **Descripción:** Parcela de suelo clasificado por el PGOU como no urbanizable (rústico) de carácter natural o rural, zona A, de dominio público destinada a camino, con una extensión total según datos catastrales de 4.895,00 m². Se corresponde con las parcelas 8 y 9, con un total de 1.168,56 m². Se corresponde además con parte de las parcelas catastrales 18123A012090590000MQ y 18123A012004340000MI.

- **Descripción registral:** No consta.
- **Superficie registral:** No consta.
- **Superficie catastral:** 4.895,00 m².
- **Superficie a expropiar:** 1.168,56 m²
- **Cargas:** No constan

Parcela	PROPIETARIO	SUPERFICIE (m ²)	VALORACIÓN (€) (14,07 €/m ²)	5% PREMIO AFECCIÓN (€)	TOTAL (€)
8 y 9	Ayuntamiento de Loja	1.168,56	0	0	0

Listado de coordenadas:

Parcela 8:

LISTADO DE COORDENADAS UTM EN DATUM ETRS89 HUSO 30 N

Nº	X	Y
1	398194.12	4114514.93
2	398178.40	4114516.96
3	398174.60	4114518.06
4	398160.04	4114522.27

5	398156.90	4114520.99
6	398160.20	4114520.21
7	398169.67	4114517.97
8	398181.62	4114515.03
9	398191.93	4114513.48
10	398199.35	4114512.41
11	398210.90	4114511.78
12	398223.92	4114511.19
13	398223.98	4114511.36
14	398222.94	4114511.45
15	398222.94	4114513.28

Parcela 9:

LISTADO DE COORDENADAS UTM EN DATUM ETRS89 HUSO 30 N

Nº	X	Y
1	398243.38	4114515.73
2	398226.19	4114516.20
3	398206.33	4114517.96
4	398188.63	4114519.46
5	398179.73	4114521.80
6	398167.52	4114525.33
7	398167.22	4114525.20
8	398163.78	4114523.80
9	398160.04	4114522.27
10	398174.60	4114518.06
11	398178.40	4114516.96
12	398194.12	4114514.93
13	398222.94	4114513.28
14	398222.94	4114511.45
15	398223.98	4114511.36
16	398225.90	4114511.19
17	398243.08	4114510.72
18	398259.17	4114508.13
19	398264.42	4114507.34
20	398264.76	4114507.29
21	398276.09	4114505.60
22	398283.28	4114504.64
23	398292.46	4114504.98
24	398303.42	4114505.69
25	398308.60	4114505.78



26	398312.74	4114504.93
27	398314.89	4114503.39
28	398316.39	4114500.69
29	398317.70	4114496.79
30	398317.43	4114490.85
31	398318.83	4114482.02
32	398323.18	4114471.26
33	398324.78	4114468.36
34	398328.89	4114460.91

35	398338.49	4114447.57
36	398340.96	4114445.37
37	398342.29	4114447.53
38	398343.39	4114449.93
39	398342.24	4114450.95
40	398333.14	4114463.59
41	398327.72	4114473.42
42	398323.69	4114483.37
43	398322.46	4114491.14
44	398322.75	4114497.49
45	398321.00	4114502.72
46	398318.73	4114506.81
47	398314.80	4114509.63
48	398309.07	4114510.80
49	398303.21	4114510.70
50	398292.38	4114510.00
51	398283.44	4114509.93
52	398275.77	4114510.57

11.- Titular: JUNTA DE ANDALUCÍA.

- **Descripción:** Parcela de suelo clasificado por el PGOU como no urbanizable (rústico) de carácter natural o rural, zona A, de dominio público, destinada a camino, con una extensión total según datos catastrales de 231.950,00 m². Se corresponde con la parcela 12, con un total de 1.509,96 m². Se corresponde además con parte de la parcela catastral 18123A900091010000SS.



DOCUMENTO _Proyecto: 1098566_02102024_PROYECTO DE EXPROPIACIÓN COMPLETO CON ANEXOS modificado octubre 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 4IMFU-05MNS-URZHD Fecha de emisión: 20 de Enero de 2025 a las 12:25:04 Página 22 de 50	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 02/10/2024 10:48
	ESTADO FIRMADO 02/10/2024 10:48



- **Descripción registral:** No consta.
- **Superficie registral:** No consta.
- **Superficie catastral:** 231.950,00 m².
- **Superficie a expropiar:** 1.387,33 m²
- **Cargas:** No constan

Parcela	PROPIETARIO	SUPERFICIE A EXPROPIAR (m ²)	VALORACIÓN (€) (14,07 €/m ²)	5% PREMIO AFECCIÓN (€)	TOTAL (€)
12	Junta de Andalucía	1.509,96	0	0	22.307,39

Listado de coordenadas:

Parcela 12:

LISTADO DE COORDENADAS UTM EN DATUM ETRS89 HUSO 30 N

Nº	X	Y
1	398324.96	4114449.17
2	398326.16	4114453.01
3	398325.16	4114465.32
4	398324.78	4114468.36
5	398323.18	4114471.26
6	398318.83	4114482.02
7	398317.43	4114490.85
8	398317.30	4114490.04
9	398316.55	4114485.20
10	398315.76	4114482.50
11	398315.43	4114478.56
12	398315.07	4114474.37
13	398312.91	4114463.57
14	398310.15	4114453.84
15	398307.77	4114446.69
16	398304.06	4114438.87
17	398301.27	4114432.12
18	398300.35	4114426.42
19	398300.48	4114419.93
20	398301.94	4114409.33
21	398305.38	4114400.58
22	398308.96	4114394.62
23	398315.98	4114387.86
24	398321.42	4114383.62
25	398328.67	4114414.98
26	398326.42	4114412.74
27	398324.43	4114412.08
28	398322.05	4114415.26
29	398318.60	4114420.43
30	398317.94	4114424.79
31	398318.87	4114430.62

DOCUMENTO _Proyecto: 1098566_02102024_PROYECTO DE EXPROPIACIÓN COMPLETO CON ANEXOS modificado octubre 2024	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 4IMFU-05MNS-URZHD Fecha de emisión: 20 de Enero de 2025 a las 12:25:04 Página 24 de 50	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 02/10/2024 10:48	ESTADO FIRMADO 02/10/2024 10:48



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_202762024_02102024_PROYECTO DE EXPROPIACIÓN COMPLETO CON ANEXOS modificado octubre 2024) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.blob.core.windows.net/portal/informatica.do?opc_id=2729&ent_id=1&idoma=1

- Valor de construcción: 0,00 €.

- Valor de suelo: 11.258,44 €.

En cualquiera de los casos dicho inmueble se encuentra en situación de ruina (si bien no consta dicha declaración formal) por lo que se ha estimado su valor en 0,00 €.

CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS AFECTADOS.

Para la definición de los derechos de los afectados se utilizaran las efectuadas sobre la cartografía municipal.

En lo referente a las superficies se dará prevalencia al resultado de estas mediciones de la realidad física sobre los títulos de propiedad o los datos catastrales.

NORMATIVA APLICABLE

La principal normativa a considerar es la siguiente:

- 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, (RDLS).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, (RVLS).
- Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa. (LEF).
- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa. (REF).

FECHA DE VALORACIÓN.

La fecha de valoración será la de redacción del proyecto de expropiación, es decir febrero de 2024.

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES.

Los criterios de valoración serán los recogidos en el RDLS.

Los terrenos incluidos en el SGEL se encuentran categorizados por el actual planeamiento como de suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS QUE DEBEN ELIMINARSE O EXTINGUIRSE A CONSECUENCIA DE LA EXPROPIACIÓN.

NO se tiene constancia de arrendamientos rústicos ni urbanos de las parcelas afectadas por la expropiación.

En todo caso, según el artículo octavo de la Ley de Expropiación Forzosa y de su Reglamento, la expropiación extinguirá todas las cargas y derechos

DOCUMENTO Proyecto: 1098566_02102024_PROYECTO DE EXPROPIACIÓN COMPLETO CON ANEXOS modificado octubre 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 4IMFU-05MNS-URZHD Fecha de emisión: 20 de Enero de 2025 a las 12:25:04 Página 25 de 50	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 02/10/2024 10:48
	ESTADO FIRMADO 02/10/2024 10:48



anteriores sobre el bien expropiado, que se convierten en derechos sobre el justo precio, salvo en el caso de arrendamientos, valorando el inmueble en su conjunto y consignando 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, según permite el art. 35.4 de la LS15.

4.- DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO.

Conforme a la legislación vigente el justiprecio se determinará como la suma del valor de los inmuebles y de los bienes y derechos afectados por la expropiación.

En el Anexo I se determinan los valores de las distintas parcelas considerando su situación básica de Suelo Urbanizado o Rural.

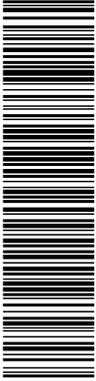
A tal efecto, en la valoración se ha determinado, dada la homogeneidad de los terrenos en cuanto a situación y cultivo, un precio unitario por metro cuadrado de suelo de 14,07 €/m².

Así también, en lo que se refiere a las fincas señaladas en los epígrafes 10 y 11 (parcelas 8, 9 y 12), al tratarse de suelos de dominio público (camino) y mantenerse su uso como público, se entiende subrogadas en la nueva clasificación y ordenación, valorándose por tanto a 0 €/m².

Al precio de expropiación de cada una de las fincas así obtenido, habrá de añadirse el 5% en concepto de premio de afección, por aplicación del art. 47 de la Ley de Expropiación Forzosa, resultando los siguientes valores:

ORDEN	PROPIETARIO	SUPERFICIE A EXPROPIAR (m ²)	VALORACIÓN (€)	5% PREMIO AFECCIÓN (€)	TOTAL (€)
1	Fernando Sánchez Sánchez La Fuente	1.891,33	26.611,01	1.330,55	27.941,56
2	Ana Belén Gámiz Olid	12.131,80	29.994,42	1.499,72	31.494,14
3	Francisco Cárdenas Cárdenas	3.366,66	47.368,90	2.368,44	49.737,34
4	Mariano y Francisco Pérez de la Cruz Blanco	3.216,78	45.260,09	2.263,00	47.523,09
5	Concepción, José y Antonio Aguilera Ortíz	4.100,86	57.699,10	2.884,95	60.587,05
6	José Francisco Velázquez Gálvez, Samantha Edita y Johan Velázquez Cáceres	12.377,27	174.148,18	8.707,40	182.855,58
7	Junta de Andalucía	639,51	8.997,90	449,89	9.447,79
8	Junta de Andalucía	2,01	28,28	1,41	29,69
9	Junta de Andalucía	56,48	794,67	39,73	834,40
10	Ayuntamiento de Loja	1.168,56	0	0	0
11	Junta de Andalucía	1.509,96	0	0	0
TOTAL					410.450,64

DOCUMENTO _Proyecto: 1098566_02102024_PROYECTO DE EXPROPIACIÓN COMPLETO CON ANEXOS modificado octubre 2024	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 4IMFU-05MNS-URZHD Fecha de emisión: 20 de Enero de 2025 a las 12:25:04 Página 26 de 50	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 02/10/2024 10:48	ESTADO FIRMADO 02/10/2024 10:48



Loja, fecha y firma digitales.

Fdo.: Fco. Jesús Bohórquez Muñoz, Arquitecto.

DOCUMENTO _Proyecto: 1098566_02102024_PROYECTO DE EXPROPIACIÓN COMPLETO CON ANEXOS modificado octubre 2024	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 4IMFU-05MNS-URZHD Fecha de emisión: 20 de Enero de 2025 a las 12:25:04 Página 27 de 50	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 02/10/2024 10:48	ESTADO FIRMADO 02/10/2024 10:48

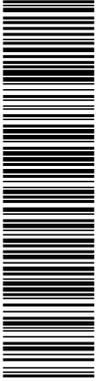


ANEXO 1

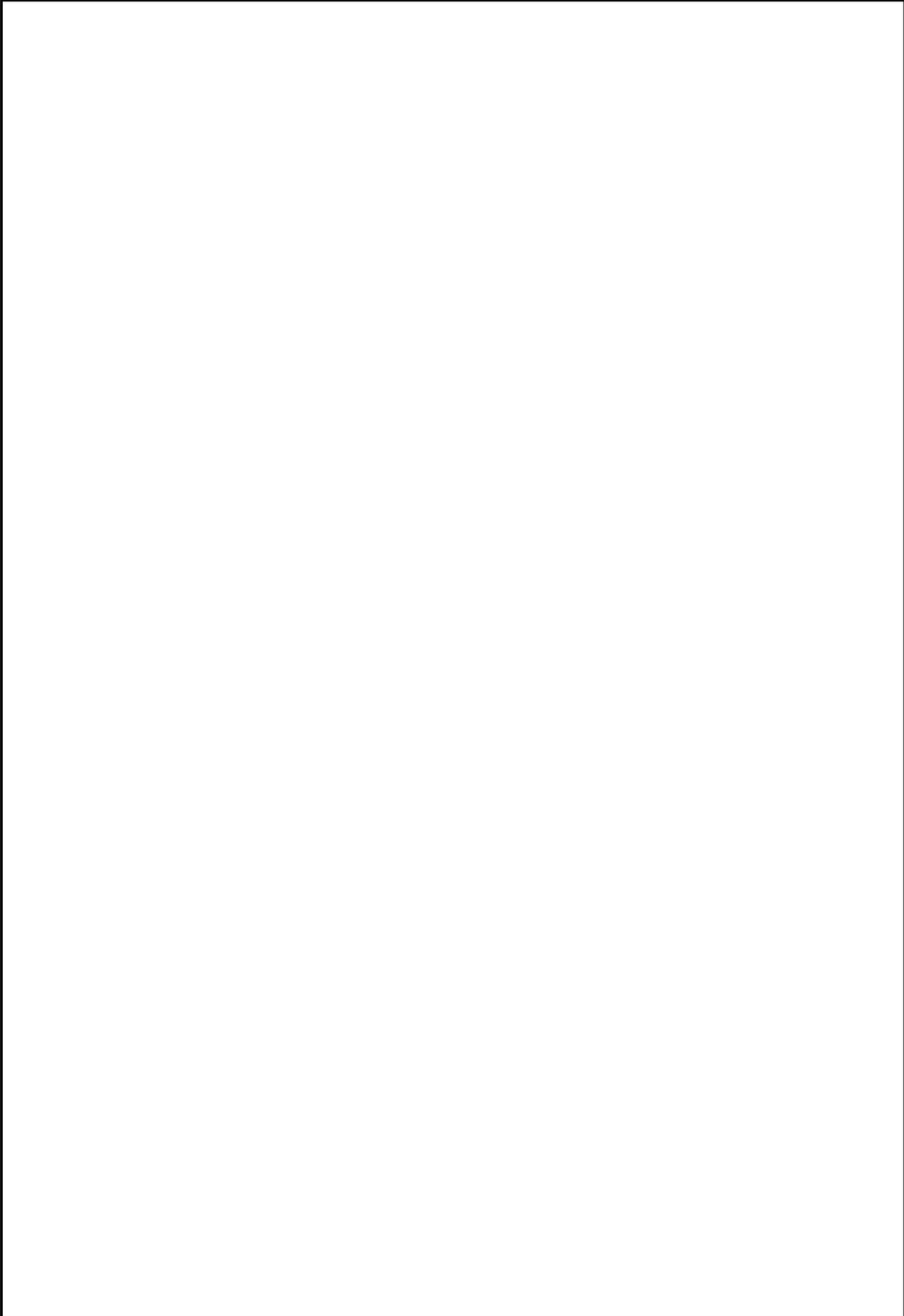
INFORME DE VALORACIÓN

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_20276CB2C77F54FA0AE827CEE1C712DAF152C53) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.lajournal.es/portal/nd/Estatica.do?opc_id=273&ent_id=1&idioma=1

DOCUMENTO _Proyecto: 1098566_02102024_PROYECTO DE EXPROPIACIÓN COMPLETO CON ANEXOS modificado octubre 2024	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 4IMFU-05MNS-URZHD Fecha de emisión: 20 de Enero de 2025 a las 12:25:04 Página 28 de 50	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 02/10/2024 10:48	ESTADO FIRMADO 02/10/2024 10:48



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_20260827C717F54FA0AE827CEE1C712DAF152C53) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.lajournal.es/portal/nd/Estatica.do?opc_id=273&ent_id=1&idioma=1





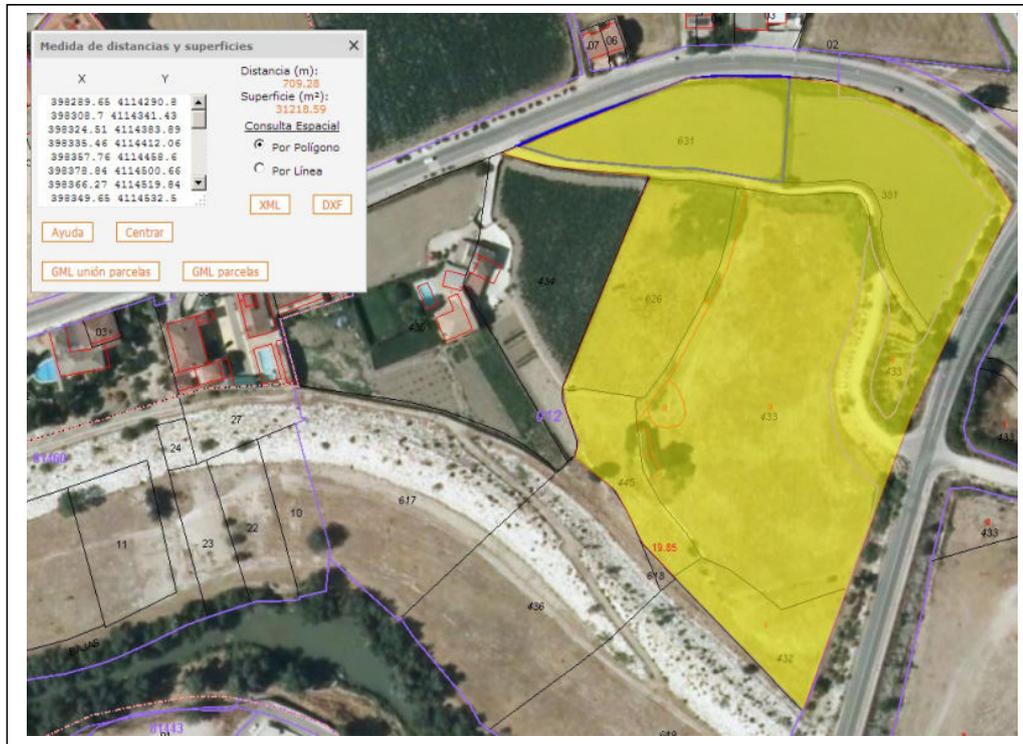
VALORACIÓN DE FINCAS RUSTICAS DE LABOR DE REGADÍO A PETICIÓN DEL EXCMO. AYTO DE LA CIUDAD DE LOJA MEDIANTE EL MÉTODO DE LA CAPITALIZACIÓN DE LA RENTA

1. INTRODUCCIÓN

Se realiza el presente informe con objeto de evaluar y cuantificar económicamente de forma clara y resumida la valoración fundada mediante el método de la capitalización de la renta de las siguientes fincas rústicas:

TM	Pol	Parcela	Subparcela	Sup. Catastral (m2)	Uso	Riego/Secano	Intensidad Prod.
123	12	381	Zona Afect	4200	Labor	Regadío	1
123	12	432	c	1858	Labor	Regadío	1
123	12	433	a	11305	Labor	Regadío	1
123	12	433	e	582	Labor	Regadío	1
123	12	445	-	1679	Labor	Regadío	1
123	12	626	-	3758	Labor	Regadío	1
123	12	631	-	3241	Labor	Regadío	1

Las parcelas afectadas, en algunos casos poseen extensión mayor que no es afectada, por lo que se representa a continuación la zona concreta afectada:



DOCUMENTO _Proyecto: 1098566_02102024_PROYECTO DE EXPROPIACIÓN COMPLETO CON ANEXOS modificado octubre 2024	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 4IMFU-05MNS-URZHD Fecha de emisión: 20 de Enero de 2025 a las 12:25:04 Página 30 de 50	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 02/10/2024 10:48	ESTADO FIRMADO 02/10/2024 10:48



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_202609202477554FA0E827CEE1C7C12DAF1E52C53) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.blob.core.windows.net/portal/InEstadica.do?opc_id=273&ent_id=1&idoma=1

No se valoran en este informe las zonas de vial afectado por pertenecer a dominio público, y se realiza la valoración en función de las superficies determinadas a través de la página web de catastro, según la información que arroja la descripción gráfica que posee dicha administración, por lo que hay que hacer constar que dicha superficie no ha sido corroborada sobre el terreno mediante medición real en campo.

Solo se valoran los terrenos de cultivo.

1.1 Datos del técnico que realiza el informe:

- Técnico Competente: Antonio Rodríguez García.
- Titulación: Ingeniero Técnico Agrícola & Ingeniero Superior Agrónomo.
- N° Colegiado: 609 en el COITA GRANADA.
- D.N.I.: 74.926.934-H.
- Domicilio: Avda. de los Ángeles nº 19, 2º C, 18300 Loja (Granada).
- Tfno.: 606-33-07-62.

1.2 Datos del solicitante del informe:

- Excmo Ayto. de la Ciudad de Loja.
- Duque de Valencia, 1 18300 Loja GRANADA.
- info@aytoloja.org (+34) 958.321.156
- CIF.: P1812300J

2. DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES QUE VALORAN

2.1 Datos del expediente:

- Provincia: Granada.
- Término Municipal: Loja.
- Administración: Excmo. Ayuntamiento de la Ciudad de Loja.
- Proyecto: Disposición de terrenos para Ferial.
- Tramo: Quejigares – Variante de Loja.
- Fincas rústicas afectadas del polígono 12 del TM de Loja: 381, 432, 433, 445, 626 y 631.
- Aprovechamiento: Labor de regadío.
- Calificación fiscal: finca rústica.
- Clasificación urbanística: suelo no urbanizable.
- Intensidad productiva: 01.

DOCUMENTO _Proyecto: 1098566_02102024_PROYECTO DE EXPROPIACIÓN COMPLETO CON ANEXOS modificado octubre 2024	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 4IMFU-05MNS-URZHD Fecha de emisión: 20 de Enero de 2025 a las 12:25:04 Página 31 de 50	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 02/10/2024 10:48	ESTADO FIRMADO 02/10/2024 10:48



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_202608202477554FAQAE827CEE1C712DAF152C53) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.ubouid.es/portal/InEstatistica.do?opc_id=273&ent_id=1&idoma=1

3. CRITERIO DE VALORACIÓN

Siguiendo lo establecido en el texto refundido de la ley de Suelo, Real Decreto legislativo 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

“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”

Es importante considerar, la inclusión de los ingresos obtenidos en concepto de subvenciones, la PAC en este caso, según se refleja en el artículo mencionado:

“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”.

Para el caso que nos ocupa, no se conocen ayudas de este tipo algunas.

Por otra parte, siempre que se haga de forma justificada, se podrá corregir el valor del suelo rural por otro tipo de factores:

“El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido según un Factor de Localización, 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”.

Como se ha dicho anteriormente, la edificación existente no es objeto de valoración en el presente informe.

DOCUMENTO _Proyecto: 1098566_02102024_PROYECTO DE EXPROPIACIÓN COMPLETO CON ANEXOS modificado octubre 2024	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 4IMFU-05MNS-URZHD Fecha de emisión: 20 de Enero de 2025 a las 12:25:04 Página 32 de 50	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 02/10/2024 10:48	ESTADO FIRMADO 02/10/2024 10:48



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_2026082717554FAQAE827CEE1C712DAF152C53) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.blob.core.windows.net/portal/Estadistica.do?opc_id=2728&ent_id=1&idoma=1

4. OBTENCIÓN DEL PRECIO UNITARIO

4.1 Método de capitalización de rentas:

$$V_{cap} = R / T_c$$

Donde:

V_{cap}: valor de una hectárea de terreno a valorar.

R: Renta de la tierra.

T_c: tipo de capitalización corregido, expresado en tanto por ciento: para la capitalización de rentas en suelo rural:

“1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la valoración, se utilizará como tipo de capitalización la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento de la deuda pública del Estado en mercados secundarios a seis años.”. Este valor será corregido en función del valor de la inflación para el año en el que se realiza la valoración.

“2. En la Ley de Presupuestos Generales del Estado se podrá modificar el tipo de capitalización establecido en el apartado anterior y fijar valores mínimos según tipos de cultivos y aprovechamientos de la tierra, cuando la evolución observada en los precios del suelo o en los tipos de interés arriesgue alejar de forma significativa el resultado de las valoraciones respecto del suelo rural sin consideración de expectativas urbanísticas”.

Para la determinación de la renta de la tierra, se aplicará:

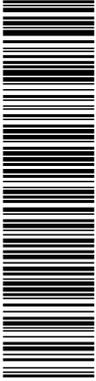
$$I - G = R + B$$

La renta (R) obtenida por el aprovechamiento o actividad, real o potencial, que se realiza o puede realizarse del factor tierra considerará los ingresos (I) y los gastos (G) propios de la explotación, así como el beneficio (B) estándar a que es acreedor el titular por su gestión empresarial.

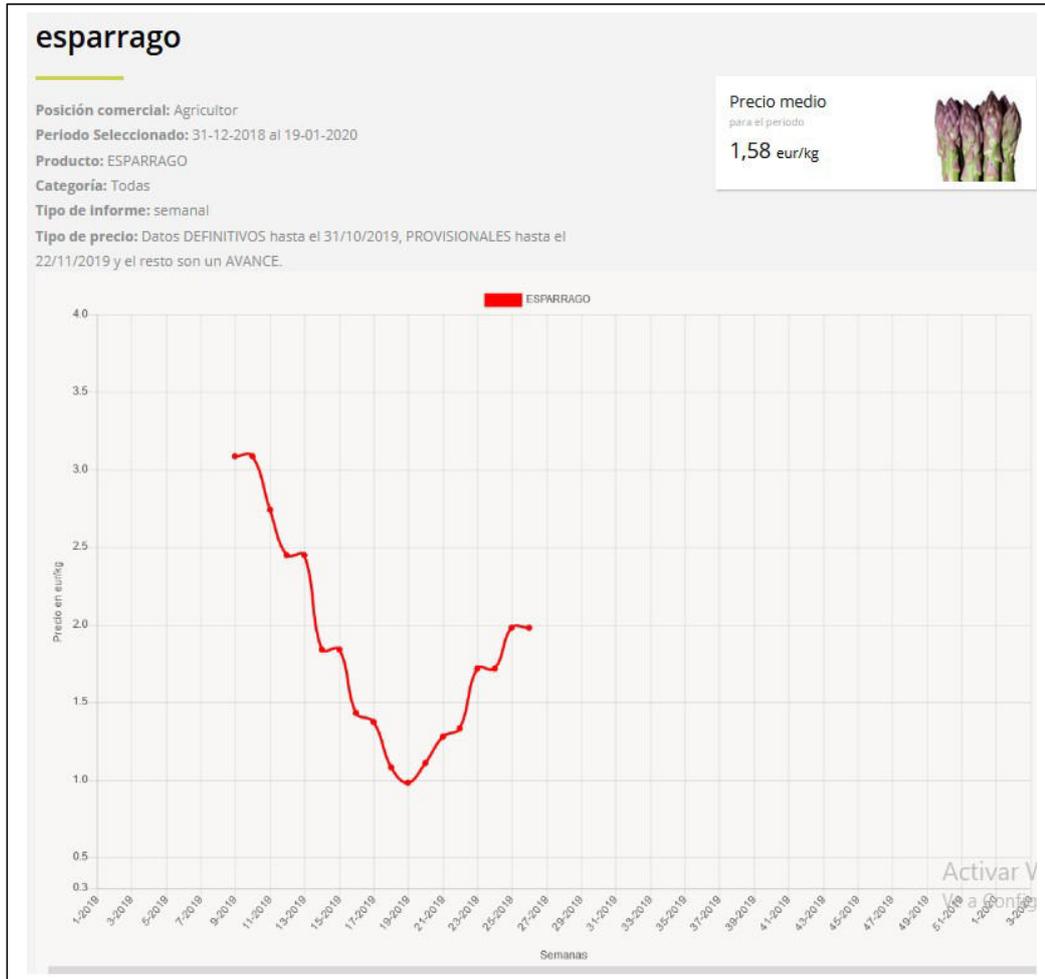
1) Determinación de los ingresos:

Para el cálculo de los ingresos, tomaremos un valor medio de producción por Ha, así como un valor medio de precio obtenido para el cultivo de Espárrago, ya que este es el más rentable y estable de la zona.

DOCUMENTO _Proyecto: 1098566_02102024_PROYECTO DE EXPROPIACIÓN COMPLETO CON ANEXOS modificado octubre 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 4IMFU-05MNS-URZHD Fecha de emisión: 20 de Enero de 2025 a las 12:25:04 Página 33 de 50	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 02/10/2024 10:48
	ESTADO FIRMADO 02/10/2024 10:48



Según el observatorio de precios de la Junta de Andalucía <https://www.juntadeandalucia.es/agriculturaypesca/observatorio/servlet/FrontController>, se obtienen el siguiente dato, para la campaña pasada del año 2019:



Del resultado de dicha liquidación realizada por la Cooperativa San Isidro SCA, una de las referentes de la zona, el precio medio de liquidación para la campaña 2019, ha sido de 1.93 €/kg.

Por tanto, la media de estos datos resulta ser: **1.78 €/kg**.

Media Productiva en Kg/Ha, resulta ser **3706 kg/ha de regadío**, según la encuesta elaborada por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_20240120_12:25:04) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.ubouid.es/portal/InoEstadistica.do?opc_id=273&ent_id=1&idioma=1

<http://www.mapama.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/agricultura/esyrce/>
http://www.mapama.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/andalucia_tcm7-451522.pdf

Y de 5728 kg/Ha, según la siguiente publicación que aparece en la siguiente página, por lo que se tomará el valor medio de 4717 kg/Ha.

En resumen, los ingresos por Ha. de olivar de secano, para la campaña de referencia 2016/2017 resulta:

$$1.75 \times 4717 \text{ €/kg} = \mathbf{8254.75 \text{ €/ha}}$$

2) Determinación de los gastos:

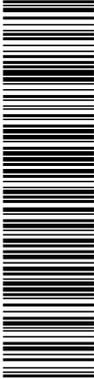
Para la determinación de los gastos se procederá al desglose de las distintas partidas correspondientes a los costes, intentando ser fieles a la realidad productiva del sector esparraguero.

Para ello, se ha tenido en consideración la siguiente publicación que es la última publicada:

<http://www.juntadeandalucia.es/agriculturaypesca/observatorio/servlet/FrontController?action=Costes&ec=subsector&subsector=10&table=3945>

The screenshot shows the 'observatorio de precios y mercados' website. The main heading is 'Hortalizas · Horticolas al aire libre'. Below this, there is a table with the following data:

Título	Producto	Año de campaña	Idioma	Costes
Costes de producción: Zanahoria. 2015/16	ZANAHORIA	2016	Español	
Costes producción: Espárrago 2016	ESPARRAGO	2016	Español	
Costes de producción: Ajo. 2015/16	AJO	2016	Español	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_20276CB2C717F54FAA9E827CEE1C7C12DAF1E52C53) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.ubloud.es/portal/InoEstadica.do?opc_c_id=2728&ent_id=1&idoma=1

Partida		Coste (€/ha)
COSTES DIRECTOS MEDIOS		
Insumos	Mantenimiento de maquinaria	125,0
	Fertilización y enmiendas	625,9
	Fitosanitarios y herbicidas	53,0
	Suministros de explotación (riego y combustible)	80,9
	Subtotal	884,7
Mano de obra	Labores	363,7
	Recolección y transporte	3.892,8
	Subtotal	4.256,5
TOTAL COSTES DIRECTOS MEDIOS		5.141,2
COSTES INDIRECTOS MEDIOS		
Amortización	Maquinaria	29,1
	Plantación	600,7
TOTAL COSTES INDIRECTOS MEDIOS		629,9
TOTAL COSTES GENERALES MEDIOS		394,9
Resumen de resultados		
TOTAL COSTES MEDIOS DE PRODUCCIÓN		6.165,9
Mano de obra total (Jornales/ha) : 104,2		Rendimiento medio (kg/ha) : 5.728

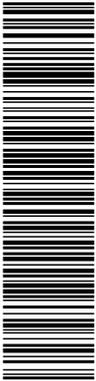
$$I - G = R + B$$

$$I - G = 8.254,75 \text{ €/Ha} - 6.165,90 \text{ €/Ha} = 2.088,85 \text{ €/Ha.}$$

Para considerar el valor de la renta se ha tenido en cuenta la siguiente sentencia Nº 175/2017 de 25 de Julio de 2017:

 ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA	JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION Nº 2 DE LOJA C/ REAL, N.º 10, EDIF. JUDICIAL, 1ª. Planta, c.p. 18300 Fax: 958 33 89 19 // 958 33 89 21. Tel.: 958 108 349 // 958 108 344 N.I.G.: 1812242C20160000980 Procedimiento: Proced. Ordinario (Arrendamientos -249.1.6) 614/2016. Negociado: SA Sobre: Arrendamientos Rústicos: ACCIÓN DE REVISIÓN DE RENTAS derivadas de contrato de arrendamiento rústico
--	---

DOCUMENTO _Proyecto: 1098566_02102024_PROYECTO DE EXPROPIACIÓN COMPLETO CON ANEXOS modificado octubre 2024	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 4IMFU-05MNS-URZHD Fecha de emisión: 20 de Enero de 2025 a las 12:25:04 Página 36 de 50	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 02/10/2024 10:48	ESTADO FIRMADO 02/10/2024 10:48



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_2026082717F54FA0E827CEE1C7C12DAF152C53) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.jubcloud.es/portal/InEstadica.do?opc_uz=279&ent_id=1&idoma=1

Tomándose un valor medio entre las consideradas por ambas partes litigantes, resulta un valor promedio ponderado entre 0.15 a 0.040 €/m², respectivamente al 25 % para el valor de 0.15 y 75 % al valor de 0.04, ya que la sentencia es contraria a la parte actora.

A partir de esta sentencia, quien suscribe, considera un valor del arrendamiento de 0.068 €/m².

Considerando el valor promedio ponderado, resulta el valor de la renta por **Ha: 680 €/ha.**

El beneficio por tanto resulta de descontar esta cantidad a los ingresos menos los gastos.

$$B = I - G - R = 8.254,75 \text{ €/Ha} - 6.165,90 \text{ €/Ha} - 680 \text{ €/Ha} = 1.408,85 \text{ €/Ha}$$

4) Determinación del valor de una hectárea de labor de riego:

$$V_{cap} = R / T_c$$

Para Tc se toma la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento de la deuda pública del Estado en mercados secundarios entre 2 y 6 años tomando la fecha de inicio del trámite, corregida por en función de la tasa de inflación del año que se realiza la valoración.

$$T_c = DP * \frac{(1 + DP) - (1 + TI)}{(1 + DP) - 1}$$

Donde:

[Tc].	Tasa de capitalización.	-1.264
[DP].	Tasa Deuda Pública	-0.264
[TI]	Tasa de Inflación.	1.0



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_20240102_02102024_PROYECTO DE EXPROPIACIÓN COMPLETO CON ANEXOS modificado octubre 2024) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.ubloud.es/portal/informatica.do?opc_id=2728&ent_id=1&idoma=1

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

Núm. 3
Viernes 3 de enero de 2020
Sec. III. Pág. 37

III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

84 *Resolución de 2 de enero de 2020, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.*

Diciembre de 2019

Tipos de referencia ¹	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.	-0,264
2. Referencia interbancaria a un año (euribor).	-0,261
3. Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años.	-0,181
4. Tipo interbancario a un año (mibor) ² .	-0,261

Madrid, 2 de enero de 2020.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

¹ La definición y la forma de cálculo de estos índices se recogen en la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio (BOE de 6 de julio).
² Este tipo tiene la consideración de tipo de interés oficial exclusivamente para los préstamos hipotecarios referenciados al mismo que se hubiesen formalizado con anterioridad al 1 de enero de 2000, conforme a lo previsto en el artículo 27 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre (BOE de 29 de octubre).

Instituto Nacional de Estadística

Notas

de prensa

15 de enero de 2020

Índice de Precios de Consumo (IPC). Base 2016
Índice de Precios de Consumo Armonizado (IPCA). Base 2015
Diciembre 2019

Principales resultados

- La tasa de variación anual del IPC en el mes de diciembre es del 0,8%, cuatro décimas superior a la registrada el mes anterior.
- La tasa anual de la inflación subyacente se mantiene en el 1,0%.
- La variación mensual del índice general es del -0,1%.
- El Índice de Precios de Consumo Armonizado (IPCA) sitúa su tasa anual en el 0,8%, tres décimas por encima de la del mes de noviembre.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_2076082077F54FA09E827CEE1C7C12DAF1E52C53) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.blob.core.windows.net/portal/InEstadica.do?opc_c_id=279&ent_id=1&idoma=1

Aplicando el Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones del suelo, habrá que corregir el dato de la tasa de capitalización, en función de los coeficientes que aparecen en la tabla del Anexo I, relativos al uso del suelo o cultivo implantado.

ANEXO I	
Coeficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales	
Tipo de cultivo o aprovechamiento	Coefficiente corrector
Tierras labor secano y explotaciones cinegéticas extensivas	0,49
Tierras labor regadio	0,78
Hortalizas aire libre	0,78
Cultivos protegidos regadio	0,78
Frutales cítricos	0,61
Frutales no cítricos	0,72
Viñedo	0,59
Olivar	0,43
Platanera	0,75
Prados naturales secano	0,39
Prados naturales regadio	0,39
Pastizales	0,51
Otras explotaciones agropecuarias	0,64
Explotaciones forestales	0,58

Habida cuenta que resulta una Tasa de Capitalización negativa, se tomará un valor superior a cero, de no más de 2 decimales, por lo que la Tasa de Capitalización resulta ser de 0.01 % deberá ser multiplicada por 0,78 (hortícolas al aire libre) , lo que resulta por tanto 0.0078 %

Con este dato, el valor de la Ha capitalizada asciende a:

$$V_{cap} = 680,00 \text{ €/ha.} / (0,0078) = 87.179,48 \text{ €/ha}$$

$$V_{cap} = 87.179,48 \text{ €/ha.}$$

Este valor habrá que corregirlo por el Factor de Localización, que resulta:

$u_1 = 1,03$, teniendo en cuenta, que se incluyen localidades como Loja, Lucena, Cabra, Santa Fe, Montefrío, Illora, Priego de Córdoba, Archidona, Huetor Tajar, Zafarraya...

2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

- Por accesibilidad a núcleos de población, u_1 .
- Por accesibilidad a centros de actividad económica, u_2 .
- Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u_3 .

En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.

3. El factor de corrección u_1 , se calculará aplicando la siguiente expresión.

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

Donde:

P_1 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P_2 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

DOCUMENTO _Proyecto: 1098566_02102024_PROYECTO DE EXPROPIACIÓN COMPLETO CON ANEXOS modificado octubre 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 4IMFU-05MNS-URZHD Fecha de emisión: 20 de Enero de 2025 a las 12:25:04 Página 39 de 50	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 02/10/2024 10:48
	ESTADO FIRMADO 02/10/2024 10:48



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_202608202477554FAAG8E27CEE1C7C12DAF152C53) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.blob.core.windows.net/portal/InEstadica.do?opc_c=2729&ent_id=1&idoma=1

Para el cálculo de u_2 , en nuestro caso la distancia media a vías de transporte más cercanas a grandes centros de distribución es de 60 km, distancia a la A-92., Lo que resulta un valor de 1.0.

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u_2 , se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

Donde:

d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.

Para el cálculo de u_3 , según el Art. 17 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre, resulta:

5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u_3 , que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$$

Donde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.
 t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

Para $p: 0$ y $t= 1$; resulta $u_3: 1.2$.

Por tanto, el factor de corrección por localización resulta:

Artículo 17. Factor de corrección por localización.

1. La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V \cdot F_l$$

Donde:

V_f = Valor final del suelo, en euros.
 V = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.
 F_l = Factor global de localización.

2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_20240120_152053) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.jubad.es/portal/InEstadica.do?opc_id=273&ent_id=1&idoma=1

$$FL = u1 \times u2 \times u3 = 1.23 \text{ (Nunca mayor a 2)}$$

Por tanto, el valor final del suelo por Ha, será el siguiente:

$$Vf = 87.179,48 \text{ €/ha} \times 1.23 = 107.230,76 \text{ €/Ha}$$

Por tanto el valor del metro cuadrado resulta ser: 10,72 €/m².

No obstante todo lo anterior, cabe una última consideración, ya que existen valoraciones basadas en indemnizaciones en concepto expropiatorio de la tierra, por parte de la administración, a partir de la cual se puede considera una referencia mas acorde a la realidad.

Considerando el valor indemnizado en el siguiente expediente:

JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Delegación Territorial de Granada	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="font-weight: bold; font-size: small;">EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN FORZOSA</td> <td style="font-size: x-small;">Id.:3108</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="font-size: x-small;"> Título: Proyecto de Construcción y Mejora Puntual de Trazado y Sección de la Carretera A-4154 entre Loja y Ventorros de San José (Granada) </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="font-size: x-small;"> Clave: 3-GR-1983-0.0-0.0-PC </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="font-size: x-small;"> Término Municipal: Loja </td> </tr> </table>	EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN FORZOSA	Id.:3108	Título: Proyecto de Construcción y Mejora Puntual de Trazado y Sección de la Carretera A-4154 entre Loja y Ventorros de San José (Granada)		Clave: 3-GR-1983-0.0-0.0-PC		Término Municipal: Loja	
EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN FORZOSA	Id.:3108								
Título: Proyecto de Construcción y Mejora Puntual de Trazado y Sección de la Carretera A-4154 entre Loja y Ventorros de San José (Granada)									
Clave: 3-GR-1983-0.0-0.0-PC									
Término Municipal: Loja									
ACTA DE ADQUISICIÓN POR MUTUO ACUERDO DE LA FINCA N.º 79									

Resulta una cuantía indemnizada por metro cuadrado que asciende a la cantidad de 11.39 €/m², para una finca de olivar.

Titularidad, datos registrales, y catastrales: Escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencia otorgada en Loja el día 9 de enero de 2020 ante la notario M ^a Pilar Fernández del Moral Fernández al número 19 de su protocolo. Registro de la propiedad de Loja, Tomo: 802, Libro: 410, Folio: 119, Finca N.º:18478, Inscripción: 2ª. Es la Finca Catastral: 11/307.
--

6º.- La presente cantidad corresponde al:	
- Valor de suelo y vuelo en 1.951 m ²	22.221,89 €
- TOTAL A PERCIBIR.....	22.221,89 €

Tomando como referencia el diferencial que se establece en la encuesta de precios de la tierra publicada por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, la cual considera en su última publicación realizada, que para la provincia de Granada, una Ha de tierra de HUERTA AL AIRE LIBRE tiene un precio 153 % superior, respecto de las tierras de olivar de secano.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_20260820277F54FA0E827CEE1C7C12DAF152C53) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.lajouad.es/portal/informatica.do?opc_id=273&ent_id=1&idoma=1

Teniendo por tanto en cuenta estos dos últimos datos analizados, y realizando abstracción, se puede considerar que el valor de la tierra de huerta al aire libre podría alcanzar el ratio de 1.53 sobre el varo de 11.39 €/m² considerado extrapolado dicho valor a terrenos de huerta de regadío empleando el razonamiento motivado anteriormente.

Por tanto, tomando este criterio, resulta plausible incluso un valor de mercado de la tierra de huerta de regadío de 17.42 €/m².

Este valor resulta poco amortizable teniendo en cuenta el precio de las cosechas, por lo que viene a demostrar una vez mas, el valor refugio que posee la tierra como bien tangible y limitado, que además en la actualidad recoge la subida inflacionista de precios que se dan en la actualidad.

Calculando un valor promedio entre el calculado por el método de la capitalización de la renta, y el valor de referencia extrapolado a partir de datos estadísticos y datos de expropiaciones relativamente recientes, resulta un valor medio por tanto situado entre 17.42 €/m² y 10.72€/m², lo que arroja un resultado medio de **14.07 €/m²**.

5. RESUMEN DE LA VALORACIÓN.

En base a la valoración practicada, resultan los siguientes valores por recinto evaluado:

TM	Pol	Parcela	Subparcela	Sup. Catastral (m2)	Valor €/m2	Valor Subparcela
123	12	381	Zona Afect	4200	14,07	59094,00
123	12	432	c	1858	14,07	26142,06
123	12	433	a	11305	14,07	159061,35
123	12	433	e	582	14,07	8188,74
123	12	445	-	1679	14,07	23623,53
123	12	626	-	3758	14,07	52875,06
123	12	631	-	3241	14,07	45600,87
				26623		374585,61

Y para que surta efecto donde proceda expido el presente, de conformidad con el Art. 335.2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que el Ingeniero y Perito que suscribe manifiesta bajo promesa decir verdad que al emitir el informe ha actuado con la mayor objetividad posible deseando la mejor solución para todas las partes implicadas, sabiendo que en caso contrario pudiera incurrir en grave delito castigado por las sanciones establecidas por ley.

La fecha a la que se refiere la valoración en este informe es la de Enero de 2020.

En Loja a 25 de Febrero de 2022.

Fdo. Antonio Rodríguez García

DOCUMENTO _Proyecto: 1098566_02102024_PROYECTO DE EXPROPIACIÓN COMPLETO CON ANEXOS modificado octubre 2024	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 4IMFU-05MNS-URZHD Fecha de emisión: 20 de Enero de 2025 a las 12:25:04 Página 42 de 50	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 02/10/2024 10:48	ESTADO FIRMADO 02/10/2024 10:48



ANEXO 2

PLANOS DE SITUACIÓN

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_20240120_02102024_PROYECTO DE EXPROPIACIÓN COMPLETO CON ANEXOS modificado octubre 2024). Para verificar la autenticidad de esta copia impresa mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.lajournal.es/portal/nd/Estatica.do?opc_id=273&ent_id=1&idioma=1



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_202760B2C77F54FA0E827CEE1C7C12DAF152C53) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.ubloud.es/portal/InEstadica.do?opc_id=279&ent_id=1&idoma=1

ANEXO II.- Planos de situación.



IMAGEN 5.1: Situación del ámbito de actuación

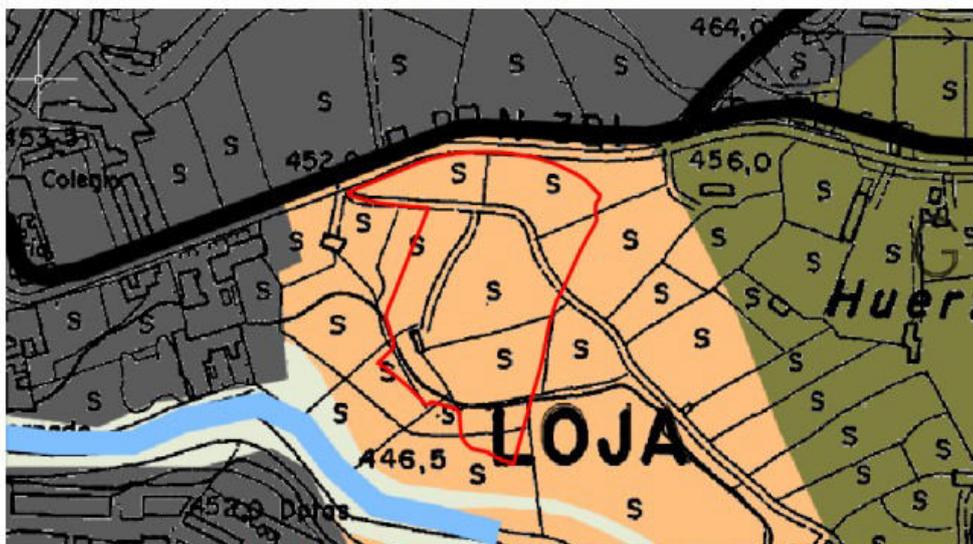
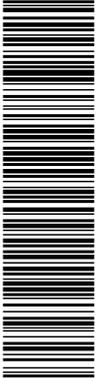


IMAGEN 5.2: Ámbito de actuación junto con su clasificación del suelo actual (SNU de carácter natural o rural zona A)

<p>DOCUMENTO</p> <p>Proyecto: 1098566_02102024_PROYECTO DE EXPROPIACIÓN COMPLETO CON ANEXOS modificado octubre 2024</p>	<p>IDENTIFICADORES</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: 4IMFU-05MNS-URZHD Fecha de emisión: 20 de Enero de 2025 a las 12:25:04 Página 44 de 50</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 02/10/2024 10:48</p>	<p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 02/10/2024 10:48</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_20260827C77F54FA09E827CEE1C712DAF1E52C53) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.blob.core.windows.net/portal/nd/Estadica.do?opc_id=279&ent_id=1&dioma=1



IMAGEN 5.3: *Ámbito de actuación con las parcelas afectadas*

DOCUMENTO _Proyecto: 1098566_02102024_PROYECTO DE EXPROPIACIÓN COMPLETO CON ANEXOS modificado octubre 2024	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 4IMFU-05MNS-URZHD Fecha de emisión: 20 de Enero de 2025 a las 12:25:04 Página 45 de 50	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB.Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LOJA. Firmado 02/10/2024 10:48	ESTADO FIRMADO 02/10/2024 10:48



ANEXO 3

PLANOS MEDICIÓN REAL Y GEORREFERENCIADOS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_20260827C717F54FA0AE827CEE1C712DAF152C53) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.jucloud.es/portal/nd/Estatica.do?opc_id=273&ent_id=1&idioma=1

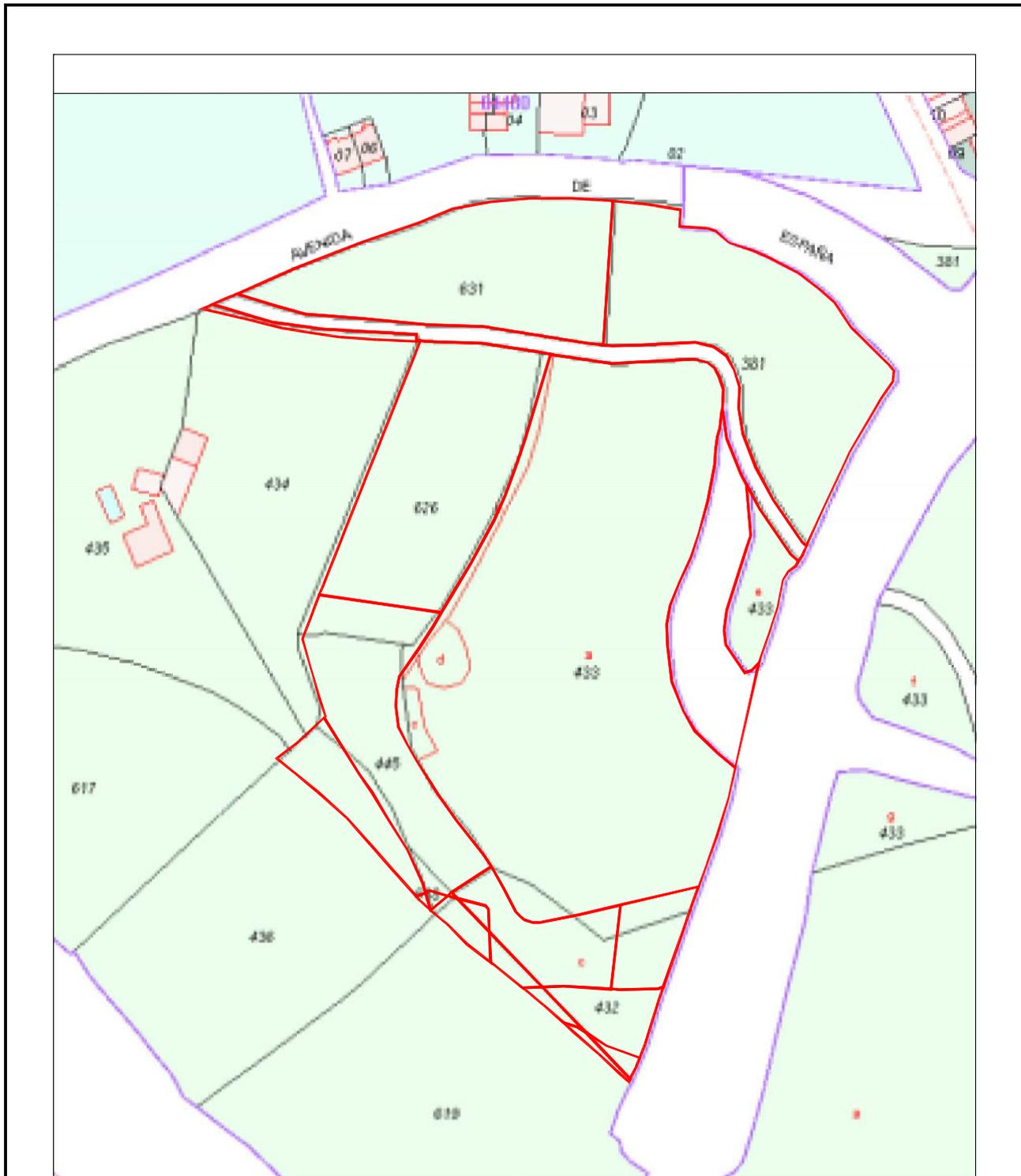


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_202608202477554FA09E827CEE1C7C12DAF1E52C53) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.ubcloud.es/portal/InEstadica.do?opc_id=279&ent_id=1&idoma=1

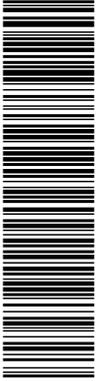




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_20240927C77F54FA0E827CEE1C7C12DAF152C53) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.blob.core.windows.net/portal/InoEstadica.do?opc_id=272&ent_id=1&idoma=1



GEORREFERENCIACION DE VARIAS PARCELAS	
PETICIONARIO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOJA	PLANº Nº: 2
TITULO: SITUACION CATASTRAL DE LAS PARCELAS	FECHA: Septiembre - 2.024
	ESCALA: 1/1.500
	AUTOR: TOMAS BARRANCO SANCHEZ INGENIERO TÉCNICO EN TOPOGRAFÍA - Colegiado nº: 3.715



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_202608202477554FA0E82CEE1C7C12DAF152C53) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.blob.core.windows.net/portal/InEstadica.do?opc_id=2729&ent_id=1&idoma=1



GEORREFERENCIACION DE VARIAS PARCELAS

PETICIONARIO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOJA PLAN nº: 3

TITULO: FOTOGRAFIA AEREA ACTUAL DE LAS PARCELAS FECHA: Septiembre - 2.024

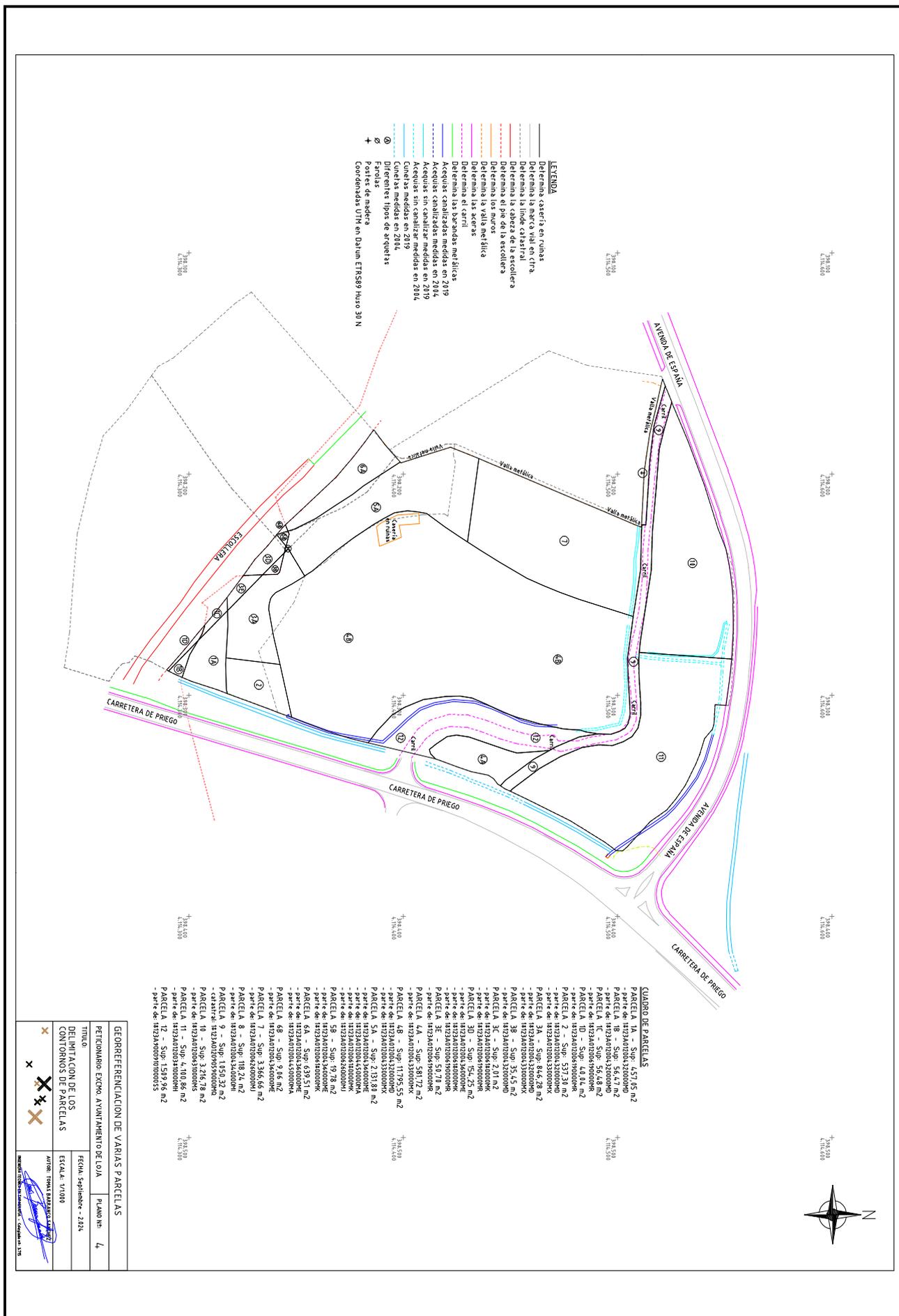
ESCALA: 1/1.500

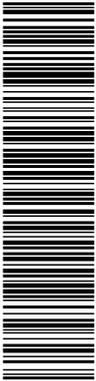
AUTOR: TOMAS BARRANCO SANCHEZ

INGENIERO TÉCNICO EN TOPOGRAFIA - Colegiado nº: 3.715



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_2026092077554FAQIEB27CEE1C7C12DAF1E52C53) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.lajoba.es/portal/InEstadica.do?opc_0=273&ent_id=1&idioma=1





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1098566_4IMFU-05MNS-URZHD_2026092077F54FA0E927CEE1C7C12DAF1E52C53) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicaloja.blob.core.windows.net/portal/InEstadica.do?opc_c=2728&ent_id=1&idioma=1

