



# tinsa

INFORME DE VALORACIÓN:  
CÁLCULO DEL JUSTIPRECIO EXPROPIATORIO

PARAJE CERRO GORDO

18690, MUNICIPIO ALMUÑECAR, MÁLAGA

AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR  
ENERO DE 2022  
GC-00181/22-1W

## ÍNDICE

1.	ANTECEDENTES.....	3
2.	OBJETO DEL INFORME .....	3
3.	SOBRE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA AFECTADA .....	3
4.	CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN .....	4
5.	CÁLCULO DEL VALOR DE LAS FINCAS.....	6
5.1.	SUPERFICIES CONSIDERADAS Y DATOS DEL TERRENO.....	6
5.1.1.	CLIMA Y OROGRAFÍA.....	7
5.1.2.	CARACTERÍSTICAS AGROLÓGICAS .....	7
5.1.3.	CULTIVOS.....	8
5.1.4.	OTRAS CARACTERÍSTICAS ESPECIALES .....	8
5.2.	SOBRE LA VALORACIÓN DEL SUELO .....	8
5.3.	ANÁLISIS TÉCNICO-ECONÓMICO .....	11
5.4.	FACTOR DE LOCALIZACIÓN .....	12
6.	PREMIO DE AFECCIÓN .....	17
7.	VALORES DEL JUSTIPRECIO EXPROPIATORIO.....	18
8.	ANEXOS.....	19
8.1.	SITUACIÓN .....	19
8.2.	FOTOGRAFÍAS ACTUALES.....	21
8.3.	FICHA CATASTRAL.....	26
8.4.	RENTABILIDAD OBLIGACIONES A TREINTA AÑOS .....	30
8.5.	DATOS URBANÍSTICOS.....	31
8.6.	JUSTIFICACIÓN INGRESOS Y GASTOS .....	36
8.7.	TABLAS POBLACIÓN .....	37

## 1. ANTECEDENTES

AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR, solicita a Tasaciones Inmobiliarias S.A.U., la elaboración de un informe con el fin de determinar el valor y justiprecio que le corresponde a una finca afectada por un posible proceso expropiatorio.

El presente informe es CONFIDENCIAL y se elabora para uso únicamente del solicitante y para su finalidad específica. TINSA, Tasaciones Inmobiliarias S.A.U., no responderá ante terceros distintos de sus clientes.

Este informe no podrá publicarse sin la autorización expresa y escrita de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias S.A.U., respecto a la forma y contexto en el que debería aparecer.

## 2. OBJETO DEL INFORME

En el presente informe se calcula el valor de obtención de un suelo que el PGOU de Almuñécar clasifica como Suelo No Urbanizable (Plan Especial del Medio Físico de la provincia de Granada).

La finca a expropiar se ubica en Paraje Cerro Gordo, en el municipio de Almuñécar, que se corresponde con la referencia catastral 1860026VF3616B0000JR.

Geolocalización: Longitud: -3,7658; Latitud: 36,73774

Se trata de un terreno que pretende obtener el Ayuntamiento, por lo que en el presente informe se fijará un justiprecio expropiatorio.

Se calcula, por lo tanto, el valor de obtención de la finca en un proceso expropiatorio.

## 3. SOBRE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA AFECTADA

Según el Plan de Ordenación Urbanística Municipal del Ayuntamiento de Almuñécar, el terreno está clasificado como SNU (Plan Especial del Medio Físico de la provincia de Granada). Hay que señalar que en el Avance del PGOU, la clasificación de la parcela es SNU-PTU (pt1), Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Zona de Protección Territorial, Especial Protección Forestal. Según el P.O.T.A. de la Costa Tropical de Granada, la parcela se encuentra en zona de protección territorial, zona de paisajes sobresalientes.

#### 4. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN

Es de aplicación a efectos de valoraciones con finalidad expropiatoria el RDL 07/2015, de 30 de octubre (texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana), que en su Artículo 34 “Ámbito del régimen de valoraciones”, dispone:

*Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.*

*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 del 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.**”.*

Dentro de la citada Ley es de aplicación el artículo 21, que determina:

*Artículo 21. Situaciones básicas del suelo*

*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...*

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...*

En nuestro caso es claro que el suelo a valorar se encuentra en la situación de "rural" ya que se encuentra sin urbanización y no está integrado en la malla urbana de viales dotaciones y parcelas...

Para su valoración el RDL 7/2015 dicta las siguientes directrices:

*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 informe se redacta en el supuesto de libertad de cargas, gravámenes, servidumbres y arrendamientos, y supuesto el pleno dominio de la finca valorada.

Se advierte que las superficies definitivas para valorar no tienen por qué ser las consideradas en el presente informe, por lo que, en su caso, correspondería aplicar los valores unitarios sobre la superficie definitiva que se adopte.

## 5. CÁLCULO DEL VALOR DE LAS FINCAS

### 5.1. SUPERFICIES CONSIDERADAS Y DATOS DEL TERRENO

La superficie de la finca es la siguiente:

- Parcela catastral 1860026VF3616B0000JR, con una superficie catastral de 27.455 m<sup>2</sup>.

Se considera como superficie total de la finca 27.455 m<sup>2</sup>.

En esta parcela existe un depósito de agua para consumo humano gestionado por el Ayuntamiento de Almuñécar, según información del propio Ayuntamiento. No parece existir documentación que justifique la propiedad y las condiciones en las que se construyó dicho depósito. Debió existir un acuerdo entre la propiedad de la finca y el Ayuntamiento de Almuñécar para que éste pudiera construir dicho depósito que actualmente sigue funcionando y se encuentra en buenas condiciones. Se entiende, por tanto, que la propiedad del depósito de agua es del Ayuntamiento de Almuñécar considerando improcedente su valoración para expropiación.

TOTAL 27.455 m<sup>2</sup>

## 5.1.1. CLIMA Y OROGRAFÍA

### Régimen Pluviométrico:

La pluviometría media anual es de unos 440,7 mm.

La temporada más mojada dura 7,5 meses, desde 29 de septiembre a 14 de mayo, con una probabilidad de más del 10% de que cierto día sea un día mojado. El mes con más días mojados en Almuñécar es noviembre, con un promedio de 5,6 días con por lo menos 1 mm. de precipitación.

### Régimen Termométrico:

La Temperatura media anual es de 17,6°C.

Los veranos son cortos, cálidos, áridos y mayormente despejados. Los inviernos son largos, frescos, ventosos y parcialmente nublados. Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 9° C a 31° C y rara vez baja a menos de 6° C o sube a más de 33° C. El periodo libre de heladas va desde finales de Abril hasta primeros de Noviembre. Riesgo de heladas primaverales que pueden perjudicar la producción de fruta.

### Orografía:

Altitud media: Sobre 60 m sobre el nivel del mar.

Relieve: Accidentado.

Desnivel máximo: Pendientes superiores al 50%

## 5.1.2. CARACTERÍSTICAS AGROLÓGICAS

El término municipal de Almuñécar ocupa la mayor parte oeste del litoral de la provincia de Granada. Se trata de una franja litoral que carece de una unidad física articulante claramente definida en su contexto geográfico, articulándose en torno a un complejo mosaico orográfico de pequeños valles e interfluvios montañosos que dibujan una costa rocosa muy accidentada, marcada por el desarrollo de numerosos acantilados y escasos espacios de playas.

### Textura:

Son suelos que presentan una composición litológica muy diversa, mayoritariamente metamórfica. Prevalecen rocas silíceas como esquistos, filitas, cuarcitas, anfibolitas y areniscas.

Textura: Franco-arenosa.

Profundidad: Media-baja.

Pedregosidad: Media.

Salinidad: No presenta síntomas.

Pendiente: Elevada.

Clases agrológicas: Clase VI y VII

### 5.1.3. CULTIVOS

Pastos, monte, matorral, arboleda forestal

Superficie: 2,7455 ha.

### 5.1.4. OTRAS CARACTERÍSTICAS ESPECIALES

Especial ubicación: Lindando con urbanización y con el parque natural, integrado en Red Natura, "Acantilados de Cerro Gordo".

## 5.2. SOBRE LA VALORACIÓN DEL SUELO

A efectos de la valoración de los suelos en situación de rural, es de aplicación el RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, (RVLS), en cuanto a que desarrolla el RDL 2/2008, y por lo tanto el RDL 7/2015, que es su continuador.

Para la determinación del valor del suelo será de aplicación, por lo tanto, el artículo 36 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, "Valoración en Suelo Rural", tratando de obtener su valor en función de la renta anual real o potencial, la que sea superior, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración. Así, el mismo dispone:

...

#### ***"1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta Ley:***

*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 ~~hasta un máximo del doble~~ (anulado en Sentencia 141/2014 del tribunal Constitucional) 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.

Para calcular el valor del suelo se han de aplicar los criterios que fija el RVLS, en su artículo 11:

*Artículo 11. Criterios generales de capitalización de la renta de la explotación.*

*En la capitalización de la renta real o potencial de la explotación en suelo rural se deberá considerar en todo caso un escenario ilimitado que contemple la permanencia del suelo rural. Atendiendo a las diferentes clases de explotaciones, carácter cíclico de las mismas y en atención a la naturaleza de determinados recursos que se puedan establecer, se procederá a dividir una duración ilimitada en un número determinado de duraciones limitadas como se prevé en los artículos 13, 14 y 15 de este Reglamento. La capitalización de la renta real o potencial de la explotación se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:*

a) *Con carácter general, para la capitalización de la renta de la explotación se utilizará la siguiente expresión:*

$$V = \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r)^n} = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

Donde:

*V = Valor de capitalización, en euros.*

*R<sub>1</sub>, R<sub>2</sub>,... R<sub>n</sub> = Renta anual de la explotación desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros.*

*r = Tipo de capitalización.*

*i = Índice de suma*

*n = Número de años, siendo  $n \rightarrow \infty$ .*

b) *Cuando se considere una renta de la explotación, R, constante a lo largo del tiempo, la expresión del apartado anterior se transformará en:*

$$V = R / r$$

Donde:

*V = Valor de capitalización, en euros.*

*R = Renta anual constante de la explotación, en euros.*

*r = Tipo de capitalización.*

Para adoptar la tasa de capitalización de la renta de la tierra, debemos acudir a la Disposición adicional séptima, apartado 1, del TRLS y RU, Reglas para la capitalización de rentas en el suelo rural.

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

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

*ANULADO - La sentencia 689/2020 de 8 de junio de la Sala de lo contencioso del Tribunal Supremo, ha declarado la nulidad de pleno derecho el artículo 12, párrafo primero, parágrafo b) y el Anexo I del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011.-*

La referencia de los tres últimos años, (2019, 2020 y 2021) publicada por el Banco de España sobre la rentabilidad de las obligaciones del Estado a 30 años es de:

Año 2019: 1,31%

Año 2020: 0,86%

Año 2021: 1,19%

La media aritmética de los tres años anteriores: 1,12%.

En base a lo anteriormente descrito, y teniendo en cuenta la finalidad del presente informe, se procede a estimar el valor del suelo a fecha actual.

### 5.3. ANÁLISIS TÉCNICO-ECONÓMICO

Para el cálculo del valor del suelo aplicando el método de actualización se han considerado los siguientes parámetros de cálculo para el cultivo analizado.

La zona donde se ubica la finca es un territorio que se articula tanto en torno a la agricultura de regadío (cultivos tradicionales, subtropicales e invernaderos), como en torno al turismo de "sol y playa". La actividad agrícola de secano de carácter extensivo, tradicionalmente importante en las sierras litorales, tiene cada vez una menor repercusión socioeconómica –no así paisajística–, como también sucede con la pesca. El nivel de renta se ha considerado medio.

La finca está por un lado, lindando con el casco urbano de Almuñécar (Cerro Gordo) y por otro con el parque natural "Acantilados de Cerro Gordo". Se accede a ella a través de antigua carretera N-340 y calle de urbanización. En el entorno próximo de la finca, el suelo no urbanizable, es predominantemente forestal.

#### INGRESOS:

La finca no se destina a explotación agrícola, ni a ningún tipo de actividad aparente. Son pastos con matorral y algunos árboles de diversas especies (pinos, algarrobos, etc.). Figura tanto en Catastro como en Siggac, como aprovechamiento de pastos. Tras estudiar las posibilidades de aprovechamiento, se ha optado por considerar como aprovechamiento un alquiler de pastos, tomando como referencia los cánones de arrendamientos rústicos publicados por la Junta de Andalucía, para la provincia de Málaga, por considerar que la zona de Almuñécar y el entorno tiene mayor similitud con la provincia de Málaga que con el resto de la provincia de Granada.

Se consideran, por tanto, unos ingresos medios de **70,00 €/ha**

#### GASTOS:

La actividad supuesta no requiere gastos.

Total de gastos **0,00 €/ha**.

RENDIMIENTO BRUTO = INGRESOS – GASTOS

RENDIMIENTO BRUTO = **70,00 €/ha – 0,00 €/ha = 70,00 €/ha**.

Se considera que esta actividad no debe afrontar impuestos, por lo que el rendimiento neto, para la superficie de cálculo, es de **70,00 €/ha**.

Para capitalizar la renta de la tierra debemos acudir a la Disposición Adicional Séptima, del TRLS, Reglas para la capitalización de rentas en el suelo rural.

Como tipo de capitalización es de aplicación el artículo 12 del Reglamento de Valoraciones (R.D.1492/2011).

a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r1, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.

b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r2, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento

El valor medio del rendimiento de las obligaciones del Estado a 30 años, de los tres últimos años alcanza el 1,12%.

$$r2 = r1 = 1,12\%$$

La tasa para capitalizar resulta 1,12%.

Resulta un valor de suelo en su situación de origen para tierra de labor de regadío de:

$$V = R / r = 70,00 / 1,12\% = 6.250,00 \text{ €/Ha}$$

Valor unitario del suelo en situación de origen = 0,6250 €/m<sup>2</sup>.

## 5.4. FACTOR DE LOCALIZACIÓN

En el RVLS, artículo 17 "Factor de corrección por localización", se fija la metodología para su cálculo.

*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:*

$$V_f = V \times FI$$

Donde:

*V<sub>f</sub>*= Valor final del suelo, en euros.

*V*= Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

*FI*= 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.*

*a) Por accesibilidad a núcleos de población, u1.*

*b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u2.*

c) 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.

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, se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

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

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.

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:

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

Donde:

$p$  = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

$t$  = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

A los efectos de la aplicación del factor corrector  $u_3$ , se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que, por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

El coeficiente de ponderación,  $p$ , deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos

*de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.*

*El coeficiente de ponderación, t, se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.*

Para determinar el factor por accesibilidad a núcleos de población U1, se ha estudiado la población según los criterios que fija la normativa.

En los esquemas siguientes se han indicado los municipios que se encuentran dentro del radio de 4 km y los que se encuentran dentro del de 40 km.

Las poblaciones de los municipios que no se encuentran totalmente incluidos dentro de los círculos propuestos por la normativa, se han ponderado en base al grado de inclusión y a la ubicación de los núcleos poblacionales dentro del término municipal.



Poblaciones a 4 km.



Poblaciones a 40 km

Se adjuntan en los anejos del presente informe los listados de las poblaciones a 4 y a 40 km.

La población total de todos los municipios cuyo término municipal se encuentra en el límite de los 40 kilómetros, resulta de 301.475 habitantes.

Dentro del radio de 4 Kilómetros, la población es de 7.767 habitantes que se asume como coeficiente P1.

Resulta un número de habitantes P1 a aplicar en la fórmula de 7.767 habitantes. En consecuencia, el número de habitantes P2 es de 293.708 habitantes.

Si aplicamos la formulación del coeficiente tenemos que:

$$U1 = 1 + ((P1 + (P2/3)) \times (1/1.000.000))$$

$$U1 = 1,1057$$

Para determinar el factor por accesibilidad a centros de actividad económica U2, se ha considerado que el centro de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana al puerto, se encuentra en el municipio de Motril. La distancia a considerar para el cálculo en consecuencia es de 29,2 kilómetros.

Si aplicamos la formulación del coeficiente tenemos que:

$$U2 = 1,6 - 0,01 \times d$$

$$U2 = 1,3080$$

Para el coeficiente U3, los coeficientes "p" (coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística) y "t" (coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades), se toman:

$p = 2$ , ya que la calidad ambiental y paisajística es destacada en la zona. Se encuentra junto al **parque natural "Acantilados de Cerro Gordo"**. Además, según el P.O.T.A de la Costa Tropical de Granada, la parcela se encuentra en zona de protección territorial, zona de paisajes sobresalientes.

$t = 0$ , se considera que este coeficiente no aplica ya que en los terrenos no se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios/ forestal.

$$U3 = 1,1 + 0,1 \times (p + t)$$

$$U3 = 1,3$$

Total factor de localización:

$$\text{TOTAL FI} = U1 \times U2 \times U3 = 1,8801$$

Como el valor obtenido anteriormente para el suelo era de  $0,6250 \text{ €/m}^2$ , una vez aplicado el factor de localización obtenemos una cifra final de  $1,1751 \text{ €/m}^2$

Sobre los  $27.455 \text{ m}^2$  el valor final del suelo quedaría  $32.261,01 \text{ €}$ .

VALOR DEL SUELO A FECHA ACTUAL: **32.261,01 €.**



## 6. PREMIO DE AFECCIÓN

El artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa establece que...

*“en todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5 por 100 como premio de afección”.*

Además, dicho artículo se ve corroborado por una inmensa y prolija jurisprudencia, sentando tal principio de manera clara. Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 2001 declara que...

*“el premio de afección establecido en el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa tiene por objeto específico compensar el valor afectivo que, al margen del puramente objetivo, tiene para los propietarios el bien expropiado, habiéndose declarado por esta Sala –sentencias de 8 de mayo (RJ 1987\3317) y 7 de noviembre de 1987, 10 de mayo de 1993 (RJ 1993\3713), 26 de marzo de 1994 (RJ 1994\1892), 17 de junio (RJ 1995\5871) y 28 de octubre de 1995 (RJ 1995\8756), 28 de octubre de 1996 (RJ 1996\7181), 21 de junio (RJ 1997\6272) y 25 de noviembre de 1997 (RJ 1997\9417), 27 de junio de 1998 (RJ 1998\6819) y 28 de noviembre de 2000 (RJ 2000\9412)– que el premio de afección lo concede la ley por la privación de los bienes que estando en poder de los expropiados dejan de pertenecer a su patrimonio y posesión, en contra de su voluntad”.*

En este mismo sentido y con relación a la imposición de servidumbres lo reconocen expresamente, verbigracia, STS de 4 de junio de 1991 (Ar.4611) y 22 de junio de 1992 (Ar.4703).

En consecuencia, procede aplicar el 5% a la cantidad total resultante.

## 7. VALORES DEL JUSTIPRECIO EXPROPIATORIO

Los valores asignados y calculados anteriormente, se concretan en un valor del justiprecio expropiatorio para las fincas reflejadas en el punto 2, OBJETO DE TASACIÓN, de:

SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	VALOR SUELO (€)	5% AFECCIÓN	JUSTIPRECIO (€)
<b>27.455,00</b>	<b>32.261,01</b>	<b>1.613,05</b>	<b>33.874,06</b>

En función de los análisis realizados el valor del justiprecio expropiatorio, incluyendo el 5% de afección, sería:

VALOR DEL JUSTIPRECIO: 33.874,06 € (TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON SEIS CÉNTIMOS DE EURO).

NOTA: Las operaciones matemáticas del informe se realizan mediante hojas de cálculo diseñadas específicamente, por lo que pueden existir ligeras diferencias si éstas se realizan exclusivamente con las dos cifras decimales mostradas.

A 02 de febrero de 2022



Fdo.: Rocío Lorenzo Fernández  
Ingeniero Agropecuario y del M.R.

Fdo: Pedro Soria Casado  
Director Comercial,  
En representación de TINSA

Equipo Redactor:

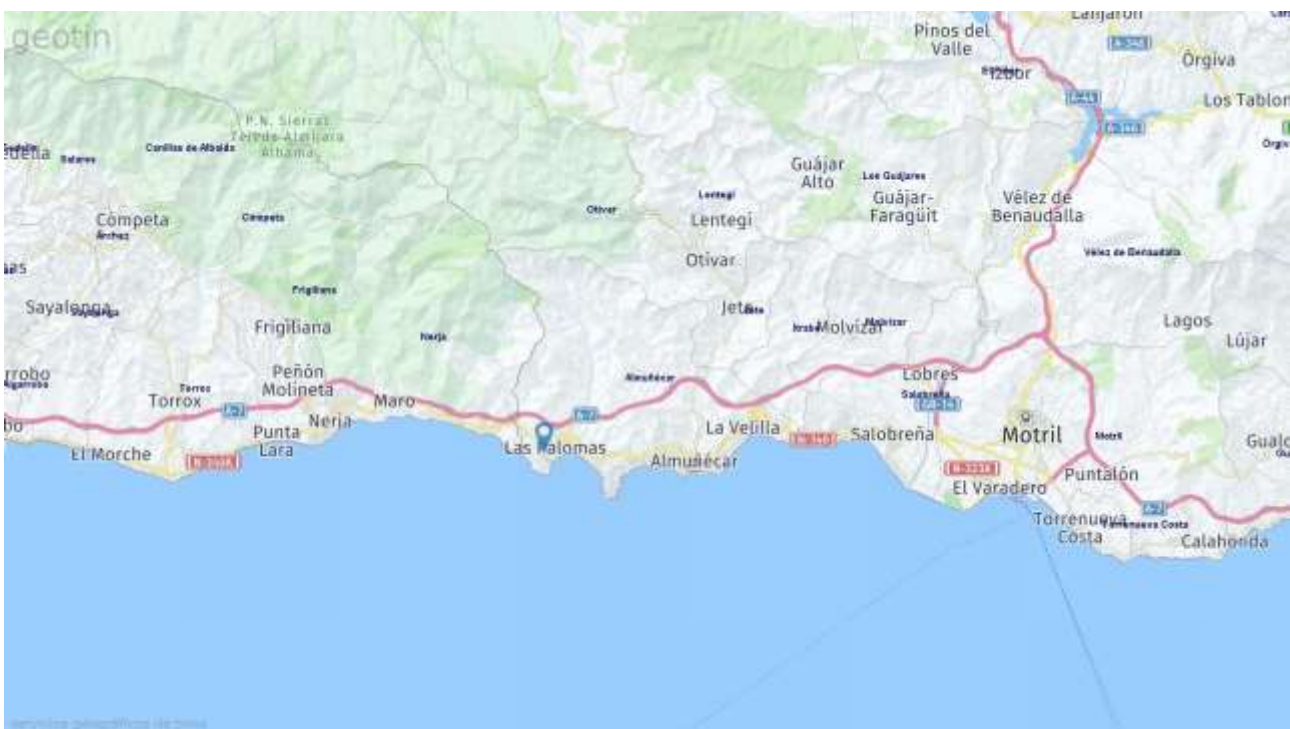
Trabajo de campo obtención de datos y valoración:  
Rocío Lorenzo Fernández  
Ingeniero Agropecuario y del Medio Rural

Coordinación, proceso de datos y redacción:  
Equipo técnico Valoraciones Especiales

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U  
VALORACIONES ESPECIALES.  
Tel. 91 372 7500  
[valoraciones@tinsa.es](mailto:valoraciones@tinsa.es) / [www.tinsa.com](http://www.tinsa.com)

## 8. ANEXOS

### 8.1. SITUACIÓN



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 02/02/2022 a las 14:02 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación 5RUR2JPK



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 02/02/2022 a las 14:02 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación 5RUR2JPIK

## 8.2. FOTOGRAFÍAS ACTUALES







Este documento ha sido firmado electrónicamente el 02/02/2022 a las 14:02 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación 5RUR2JPIK




Este documento ha sido firmado electrónicamente el 02/02/2022 a las 14:02 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación 5RUR2JPIK





### 8.3. FICHA CATASTRAL



## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1860026VF3616B0000JR

**DAOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
PL PLAN PARCIAL P10 1  
CERRO GORDO. ALMUÑECAR [GRANADA]


**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

**Cultivo**

Subparcela	Cultivo/agricultivo	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	E- Pastos	D1	27 168

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 27.455 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC".

Jueves, 13 de Enero de 2022

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 02/02/2022 a las 14:02 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación 5RUR2JPK

	Datos Identificativos SIGPAC 2021	
	Provincia	18-Granada
	Municipio	18-Almuñécar
	Polígono	37
	Parcela	9000
	Referencia Catastral	18018A03709000ET



Sistema de Coordenadas del centrode según Huso.	EPSG ETRS89 / UTM zone 30N	Fecha de vuelo de la foto del centrode de la parcela	2019
Coordenada X:	432.329,175420	Año de renovación Catastral	2020
Coordenada Y:	4.065.944,952260	Fecha de impresión	12/01/2022
		Escala aproximada de impresión	1:11.600

Nombre y Apellidos /Razón Social:

DNI /CIF /NIF :

Observaciones


SIGPAC		Datos Identificativos SIGPAC 2021			
Provincia		18-Granada			
Municipio		18-Almuñécar			
Polígono		37			
Parcela		9000			
Referencia Catastral		18018A03709000ET			

Información Alfanumérica SIGPAC asociada a la parcela											
Recinto	Uso	Superficie (Ha.)	Perímetro (m)	Pendiente Media (%)	Coef. de Regadío (%)	Coeficiente de Admisibilidad de Pastos		Incidencias	Contiene elementos del paisaje con expresión gráfica	Elastricho de 5 años	Cambio de uso autorizado por la Consejería de Medio Ambiente
						%	Superficie (Ha.)				
1	ZU	64,3164	6.943,18	34,71	0,00	---	---	---	No	No	No procede
2	IM	0,1504	164,90	37,31	0,00	---	---	---	No	No	No procede
3	IM	22,2166	3.289,02	67,91	0,00	---	---	---	No	No	No procede
4	IM	0,0829	141,91	62,51	0,00	---	---	---	No	No	No procede
5	IM	0,1804	254,96	20,21	0,00	---	---	---	No	No	No procede
6	IM	0,0709	133,15	37,33	0,00	---	---	---	No	No	No procede
Superficie total		87,0176				Superficie total		---			

Resumen de Usos Por Superficie (Ha.)			
Cod. del Uso	Descripción del Uso	Superficie por Uso (Ha.)	Coeficiente de Admisibilidad de Pastos (Ha.)
IM	Improductivo	22,7012	0,0000
ZU	Zona urbana	64,3164	0,0000

Resumen de Categorías de Pendientes (Ha.)						
Recinto	Cat 1 >0% <=8% (Ha.)	Cat 2 >8% <=10% (Ha.)	Cat 3 >10% <=15% (Ha.)	Cat 4 >15% <=20% (Ha.)	Cat 5 >20% <=25% (Ha.)	Cat 6 >25% (Ha.)
1	6,5086	1,7237	4,9138	5,0939	6,0908	39,9920
2	0,0000	0,0000	0,0001	0,0008	0,0154	0,1341
3	0,0089	0,0111	0,0244	0,1066	0,1244	21,9411
4	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0829
5	0,0019	0,0097	0,0370	0,0436	0,0519	0,0363
6	0,0000	0,0009	0,0043	0,0092	0,0079	0,0486
Totales	6,5196	1,7454	4,9796	5,2540	6,2903	62,2350

Información sobre pertenencia a Formaciones Adecuadas			
Recinto	¿Pertenencia a formación adecuada?	Superficie Perteneciente (Ha.)	Porcentaje de Superficie Adecuada (%)
1	No	0,0000	0,00
2	No	0,0000	0,00
3	No	0,0000	0,00
4	No	0,0000	0,00
5	No	0,0000	0,00
6	No	0,0000	0,00
Totales		0,0000	

	Datos Identificativos SIGPAC 2021	
	Provincia	18-Granada
	Municipio	18-Almuñécar
	Polígono	37
	Parcela	9000
	Referencia Catastral	18018A03709000ET

Información de Cruce de la Capa de Recintos con la capa Red Natura			
Recinto	Superficie (Ha)	Porcentaje de Superficie	Nombre de la Zona
3	1772,5233	79,78	ACANTILADOS DE MARO-CERRO GORDO

Información de Regiones			
Recinto	Región	Comarca	Grupo de Cultivo
2	0702	LA COSTA	Cultivos Permanentes
3	1103	LA COSTA	Pastos
4	1103	LA COSTA	Pastos
5	1103	LA COSTA	Pastos

Información de Pastos Permanentes				
Recinto	Superficie (Ha)	Porcentaje de Superficie	Sensible	Pastoreo Tradicional
1	0,0000	0,00	No	No
3	22,2166	100,00	Si	No
4	0,0629	100,00	No	No
5	0,1804	100,00	No	No

**AVISO LEGAL**

El uso de los recintos agrícolas que aparece en el SIGPAC tiene por objeto facilitar al agricultor la cumplimentación de su solicitud de ayudas directas.

Cuando el uso que aparece en el sigpac es distinto del uso real, el agricultor debe realizar su solicitud de ayuda en base a este último, el real, debiendo tramitar la correspondiente alegación al SIGPAC para cambiar el uso al real.

8.4. RENTABILIDAD OBLIGACIONES A TREINTA AÑOS

1.2 ESPAÑA. INDICADORES FINANCIEROS. SERIES DIARIAS

11-Enero-2022 08:47:54

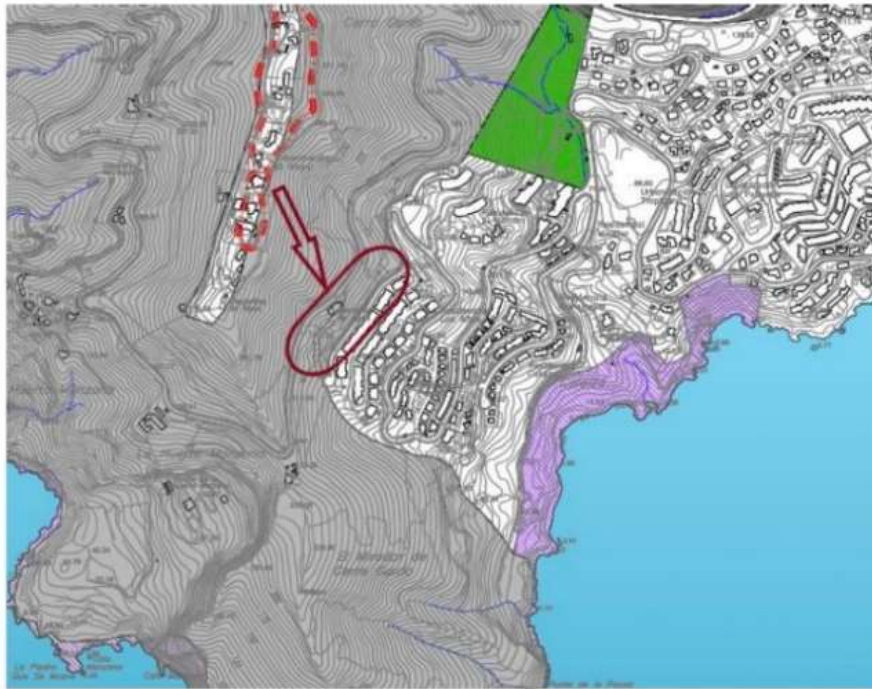
	Datos anuales (mes de diciembre)		Datos mensuales						Datos semanales					Datos diarios				
	2019	2020	2021	2021	2021	2021	2021	2021	Ene 22	Semana del 31-Dic-21	7-Ene-22	31-Dic-21	3-Ene-22	4-Ene-22	5-Ene-22	6-Ene-22	7-Ene-22	10-Ene-22
<b>Mercados de deuda. Rentabilidades</b>																		
(precios de operaciones cruzadas)																		
Rentabilidad letras a 12 meses	-0,48	-0,62	-0,59	-0,57	-0,57	-0,62	-0,59	-0,59	-0,59	-0,40	-0,40	-0,41	-0,44	-0,44	-0,40	-0,34	-0,38	-0,34
Rentabilidad bonos a 3 años	-0,29	-0,53	-0,46	-0,52	-0,51	-0,42	-0,46	-0,42	-0,42	-0,40	-0,40	-0,41	-0,44	-0,44	-0,40	-0,34	-0,38	-0,34
Rentabilidad bonos a 5 años	-0,05	-0,42	-0,18	-0,37	-0,32	-0,14	-0,18	-0,14	-0,18	-0,05	-0,05	-0,07	-0,05	-0,05	-0,05	-0,08	-0,02	-0,06
Rentabilidad obligaciones a 10 años	0,44	0,04	0,41	0,22	0,33	0,48	0,41	0,48	0,41	0,60	0,59	0,55	0,56	0,58	0,58	0,60	0,62	0,64
Volatilidad histórica a 3 meses																		
de las obligaciones a 10 años	9,33	10,62	11,08	9,21	9,21	6,66	7,29	7,13	7,13	7,59	7,07	7,62	7,63	7,61	7,60	7,61	4,89	7,46
Rentabilidad obligaciones a 15 años	0,71	0,36	0,69	0,66	0,77	0,75	0,69	0,66	0,66	0,88	0,87	1,07	0,84	0,85	0,86	0,83	0,88	0,95
Rentabilidad obligaciones a 30 años	1,31	0,86	1,19	1,14	1,25	1,26	1,19	1,42	1,33	1,41	1,37	1,38	1,40	1,40	1,41	1,44	1,44	1,46
Rentabilidad acumulada Deuda Pública																		
<b>Diferenciales a 10 años con el</b>																		
<b>bono alemán</b>																		
(precios de referencia de REUTERS)																		
España	0,72	0,63	0,74	0,68	0,67	0,72	0,74	0,71	0,71	0,76	0,71	0,77	0,73	0,72	0,73	0,69	0,68	0,68
Reino Unido	1,05	0,84	1,15	1,00	1,12	1,19	1,15	1,15	1,20	1,17	1,19	1,15	1,13	1,20	1,22	1,20	1,21	1,23
Estados Unidos	2,14	1,50	1,78	1,64	1,67	1,83	1,78	1,80	1,72	1,79	1,70	1,73	1,82	1,79	1,79	1,78	1,81	1,84
Tipo de interés a 10 años del bono alemán	-0,27	-0,56	-0,31	-0,31	-0,15	-0,25	-0,31	-0,10	-0,10	-0,22	-0,11	-0,18	-0,16	-0,15	-0,13	-0,05	-0,05	-0,04
<b>Expectativas de tipos de interés</b>																		
Futuros bono 10 años primer vencimiento	151,83	896,33																
<b>Mercado de renta fija privada en euros</b>																		
<b>Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo</b>																		
3 meses																		
12 meses																		
3 años																		
10 años																		

BANCO DE ESPAÑA. Y BINTESIG DE INDICADORES

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 02/02/2022 a las 14:02 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5RUR2JPIK

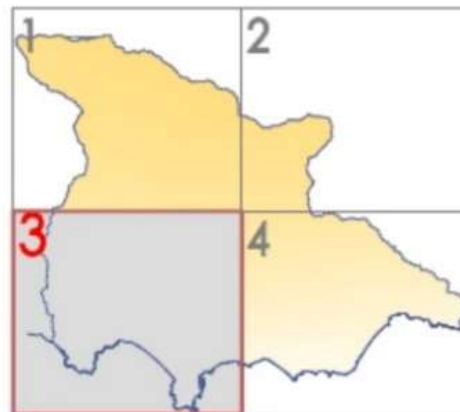
## 8.5. DATOS URBANÍSTICOS

### CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA. PLANEAMIENTO VIGENTE



#### SUELO NO URBANIZABLE

- PROTECCIÓN DE CULTIVOS
- PROTECCIÓN FORESTAL
- REPOBLACIÓN FORESTAL
- MONTE BAJO DE CULTIVOS TROPICALES
- MONTE ALTO DE CULTIVOS TRADICIONALES
- PLAN ESPECIAL DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE GRANADA
- A PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DOMINIO PÚBLICO DE COSTAS
- D ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS- DEPORTIVO
- PU PUERTO
- COTA 300
- CANAL DE RIEGO
- CARRETERAS



#### PGOU. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU'87 DE ALMUÑÉCAR

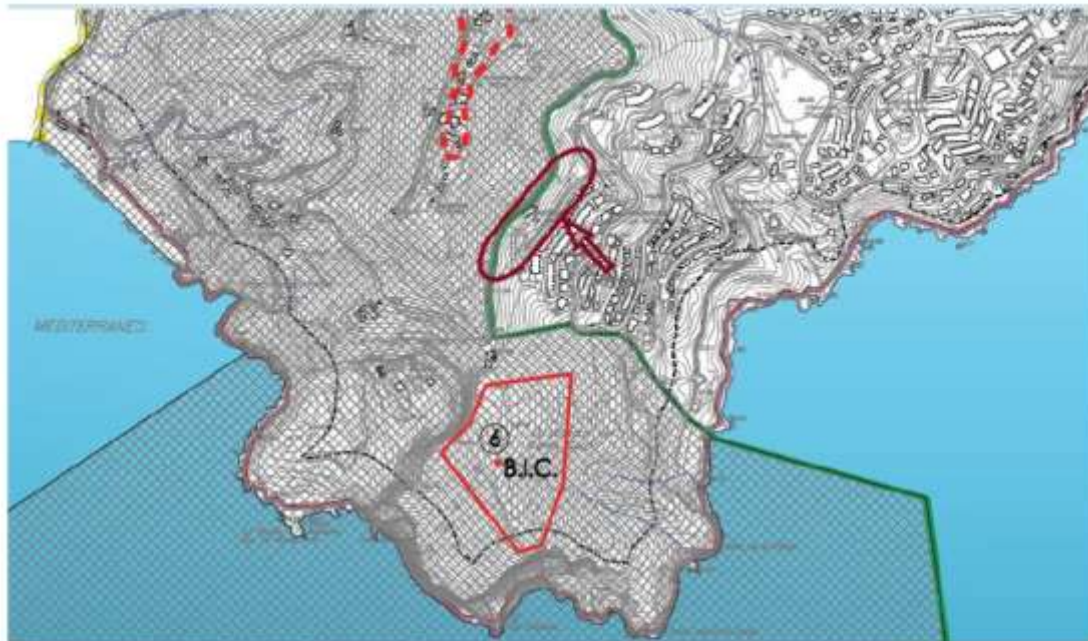
#### CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE

#### PLANEAMIENTO VIGENTE

Escala 1:10.000

**2A.3**  
 Agosto 2009





- MONTEBAJO DE CULTIVOS TROPICALES
  - MONTEBAJO DE CULTIVOS TRADICIONALES
- } DE CARACTER NATURAL O RURAL

**LEY DE COSTAS**

- Línea de Servidumbre de Protección Insurreccional
- Línea de Servidumbre de Defensa Insurreccional
- Línea de Defensa
- Línea de Retiro de Mar Insurreccional
- DOMINIO PÚBLICO MARITIMO TERRITORIO

**LEGISLACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO**

- B.I.C. Edificio B.I.C. (Bienes de Interés Cultural)

**LEGISLACIÓN MEDIO AMBIENTAL**

- PARQUE NATURAL MARO CIRRO - GORDO

**LEY DE CARRETERAS ESTATALES**

- Zona de Dominio Público
- Zona de Servidumbre Insurreccional
- Zona de Defensa Insurreccional
- Zona de Afluencia Insurreccional

**LEY DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA**

- Línea de Carretera Provincial Insurreccional
- Zona de Defensa Insurreccional
- Zona de Dominio Público
- Zona de Servidumbre y de No Edificación Insurreccional
- Línea de Carretera (Zona de No Edificación 50 mts.) Insurreccional

**LEY DE AGUAS**

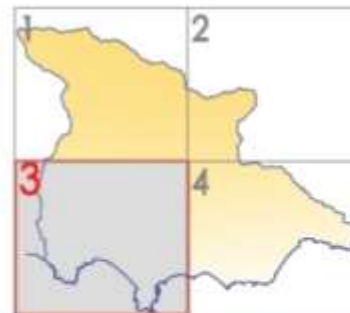
- Línea de Dominio Público Hidráulico
- Línea de Servidumbre D.P.A. Insurreccional
- Línea de Policía D.P.A. Insurreccional

**NOTA:** Las líneas de Dominio Público Hidráulico son de carácter administrativo hasta que no se produzca el oportuno Acto de Declaración.

**INFORMACIÓN MERAMENTE ORIENTATIVA**

- DECLARACIÓN URBIDAD PÚBLICA (D.U.P.-UR)
- COSTA 300 (Servidumbre para el tránsito de vehículos pesados)
- Protección ZEPA - UC (Zona de Especial Protección para las Aves lugares de interés Comunitario)
- MONUMENTO NATURAL PERCHES DE SAN CRISTOBAL

ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA



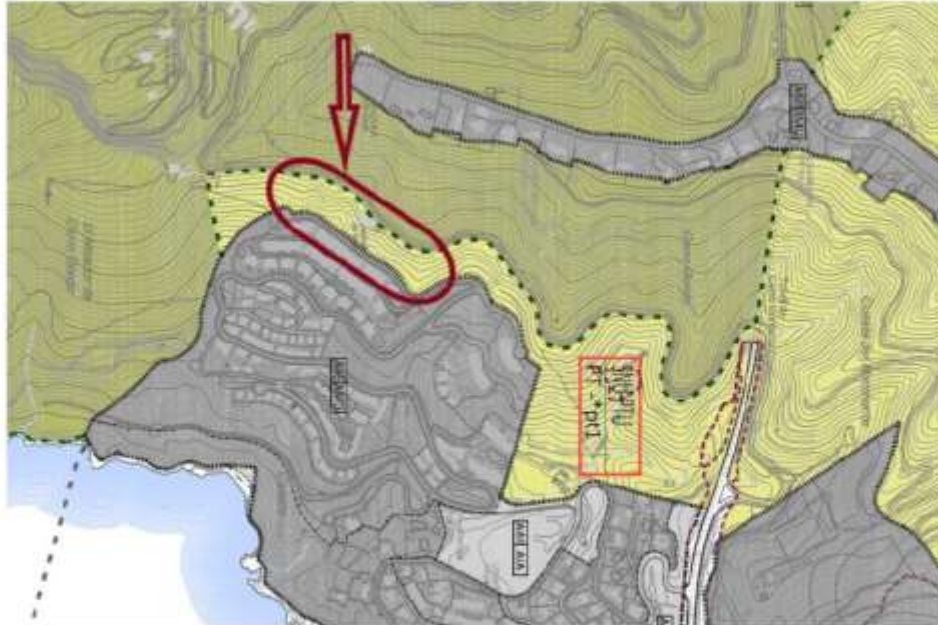
**PGOU. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUJA DEL PGOU'87 DE ALMUÑECAR**  
**CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE**  
**CONDICIONES SOBREVENIDAS 2B.3**  
 Agosto 2009



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 02/02/2022 a las 14:02 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5RUR2JPK



## CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA. AVANCE PGOU



### Especial protección por planificación territorial/urbanística (PTU)

- Subcategoría**
- Protección Ambiental (PA)
  - Espacio Natural Protegido (ENP)
  - Montes Dominio Público (MDP)
  - Protección Territorial (PT)
    - Paisajes Sobresalientes (PS)
    - Interés Paisajístico (IP)
    - Potencial Paisajístico (PP)
    - Zona de Protección Territorial 1 en PPCLA (\*p1)
    - Zona de Protección Territorial 2 en PPCLA (\*p2)
  - Parqueitoral del POT (PT)
- - - - Límite ámbitos de Protección Territorial Potencial Paisajístico.  
- - - - Límite ámbitos de Protección Territorial Interés Paisajístico  
- - - - Límite ámbitos de Protección Territorial Paisajes Sobresalientes  
 NOTA: Zonificaciones de Especial Protección propuesta P.G.O.U.

### SUELO NO URBANIZABLE

#### Zonificaciones propuesta P.G.O.U.

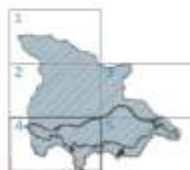
- Especial protección espacio natural
- Especial protección forestal
- Especial protección de cultivos
- Monte bajo
- Monte alto

### CATEGORÍAS

#### Especial protección por legislación específica (LE)

- - - - FORN: Parque Natural Acañales Moro-Cerro Gordo
- - - - Ley de Montes: Monte de Dominio Público
- - - - Red Natura 2000: Protección ZEPA-UIC
- - - - Ley de Carreteras del Estado: Dominio Público
- - - - Ley Carreteras de Andalucía: Dominio público
- - - - Ley de Aguas: Dominio Público Hidráulico + Servidumbre
- - - - Ley de Costas: Dominio Público Marítimo-Terrestre
- ● ● Reglamento vías pecuarias: vías pecuarias

0.01.04  
 CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO  
mod. 1, 10/2011



## PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 02/02/2022 a las 14:02 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5RUR2JPIK



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 02/02/2022 a las 14:02 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5RUR2JPIK

## 8.6. JUSTIFICACIÓN INGRESOS Y GASTOS



Consejería de Agricultura, Ganadería,  
Pesca y Desarrollo Sostenible  
Secretaría General de Agricultura, Ganadería y  
Alimentación  
Servicio de Estudios y Estadísticas

<b>CÁNONES DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS 2020</b>				
DATOS PROVISIONALES POR PROVINCIA EN EUROS POR HECTÁREA				
	MÁXIMO	MÍNIMO	MAS FRECUENTE	% VARIACIÓN 2019/2020
<b>ALMERÍA</b>				
HORTALIZAS INVERNADERO REGADÍO	11.104	8.339	9.635	14%
FRUTALES DE FRUTO SECO SECANO	233	167	208	1%
HORTALIZAS AIRE LIBRE REGADÍO	1.431	1.053	1.313	2%
OTRAS SUPERFICIES PARA PASTOS	48	12	22	28%
HERBÁCEOS SECANO + BARBECHO	204	130	172	-5%
<b>CÁDIZ</b>				
HORTALIZAS AIRE LIBRE REGADÍO	1.363	964	1.180	-1%
OTRAS SUPERFICIES PARA PASTOS	116	78	94	-7%
HERBÁCEOS REGADÍO	771	558	667	-2%
HERBÁCEOS SECANO + BARBECHO	286	191	242	-4%
<b>CÓRDOBA</b>				
HORTALIZAS AIRE LIBRE REGADÍO	977	789	890	16%
ACEITUNA DE ALMAZARA REGADÍO	621	423	531	12%
ACEITUNA DE ALMAZARA SECANO	367	244	308	-3%
OTRAS SUPERFICIES PARA PASTOS	106	60	84	0%
HERBÁCEOS REGADÍO	618	458	535	17%
HERBÁCEOS SECANO + BARBECHO	117	80	97	16%
<b>GRANADA</b>				
FRUTALES DE FRUTO SECO SECANO	224	149	177	1%
HORTALIZAS AIRE LIBRE REGADÍO	1.187	717	924	3%
ACEITUNA DE ALMAZARA REGADÍO	784	480	593	2%
ACEITUNA DE ALMAZARA SECANO	618	275	391	-1%
OTRAS SUPERFICIES PARA PASTOS	18	11	13	28%
HERBÁCEOS REGADÍO	769	415	539	2%
HERBÁCEOS SECANO + BARBECHO	75	46	54	3%
<b>HUELVA</b>				
HORTALIZAS INVERNADERO REGADÍO	3.737	2.357	3.045	1%
OTRAS SUPERFICIES PARA PASTOS	89	45	65	-8%
HERBÁCEOS SECANO + BARBECHO	221	147	183	-1%
<b>JAÉN</b>				
ACEITUNA DE ALMAZARA REGADÍO	966	649	780	0%
ACEITUNA DE ALMAZARA SECANO	343	248	302	3%
OTRAS SUPERFICIES PARA PASTOS	59	33	40	9%
HERBÁCEOS SECANO + BARBECHO	271	190	235	8%
<b>MÁLAGA</b>				
ACEITUNA DE ALMAZARA SECANO	514	220	331	-5%
OTRAS SUPERFICIES PARA PASTOS	70	43	55	-2%
HERBÁCEOS SECANO + BARBECHO	271	169	220	-1%
<b>SEVILLA</b>				
CÍTRICOS REGADÍO	1.247	884	1.084	4%
HORTALIZAS AIRE LIBRE REGADÍO	1.271	861	1.120	0%
ACEITUNA DE MESA REGADÍO	486	302	392	-2%
ACEITUNA DE MESA SECANO	317	212	263	-2%
ACEITUNA DE ALMAZARA SECANO	381	215	307	-2%
OTRAS SUPERFICIES PARA PASTOS	104	44	70	0%
HERBÁCEOS REGADÍO	1.057	546	810	-2%
HERBÁCEOS SECANO + BARBECHO	288	181	235	-2%

## 8.7. TABLAS POBLACIÓN

### MUNICIPIOS RADIO 4 KM

C.P.	MUNICIPIO	POBLACIÓN
18017	Almuñécar	7.767
29075	Nerja	-
<b>TOTAL</b>		<b>7.767</b>

MUNICIPIOS RADIO 40 KM

C.P.	MUNICIPIO	POBLACIÓN
18151	Pampaneira	-
18020	Arenas del Rey	624
29026	Benamargosa	1.535
18071	Dúrcal	7.168
29094	Vélez-Málaga	74.670
18040	Cáñar	388
18192	Zafarraya	-
18017	Almuñécar	25.890
29002	Alcaucín	2.366
29091	Torrox	18.937
29033	Canillas de Aceituno	1.704
18143	Nigüelas	1.198
29087	Sedella	592
18103	Itrabo	974
29079	Periana	-
29034	Canillas de Albaida	811
18902	Valle (El)	917
18173	Salobreña	12.472
18184	Vélez de Benaudalla	2.923
18109	Jete	985
18908	Villamena	963
29062	Iznate	912
18147	Órgiva	5.866
29099	Viñuela	2.004
29086	Sayalonga	1.614
18140	Motril	58.545
18120	Lentegí	337
29016	Árchez	398
29075	Nerja	21.018
18043	Carataunas	200
18014	Alhendín	-
18124	Lújar	476
18906	Guajares (Los)	1.074
18007	Albuñuelas	786
29053	Frigiliana	3.198
18013	Alhama de Granada	5.667
18170	Rubite	384
29066	Macharaviaya	-

C.P.	MUNICIPIO	POBLACIÓN
18910	Pinar (El)	886
29045	Cómpeta	3.866
18176	Soportújar	259
18093	Gualchos	5.287
18072	Escúzar	806
18116	Lanjarón	3.612
18133	Molvízar	2.748
18126	Malahá (La)	-
18061	Chimeneas	-
29085	Salares	173
18150	Padul	8.934
18185	Ventas de Huelma	666
29009	Almáchar	-
18148	Otívar	1.012
18119	Lecrín	2.197
29027	Benamocarra	3.030
29005	Algarrobo	6.551
18034	Cacín	333
18149	Otura	717
18174	Santa Cruz del Comercio	-
18068	Dílar	321
18001	Agrón	255
29019	Arenas	1.181
18107	Jayena	1.045
<b>TOTAL</b>		<b>301.475</b>