

## **ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.**

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: estudiotg@estudiotg.es  
15.890 SANTIAGO DE COMPOSTELA

---

---

### **ANEXO DE EXPROPIACIÓNS**

#### **PROXECTO CONSTRUCTIVO “REALIZACIÓN DE UN BY-PASS EN EL RÍO ANLLÓNS EN LA ZONA DE MUIÑO DO QUINTO, CARBALLO (A CORUÑA)”**

---

Autor: Ignacio José Alonso Díaz

Enxeñeiro Técnico Agrícola  
Nº colex. 2.095

Data: decembro 2021

# **ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.**

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: estudiotg@estudiotg.es  
15.890 SANTIAGO DE COMPOSTELA

## **INDICE**

- 1. OBXECTO E FINALIDADE DA EXPROPIACIÓN**
- 2. XUSTIFICACIÓN DO PROCEDEMENTO EXPROPIATORIO**
- 3. BENS E DEREITOS AFECTADOS**
- 4. VALORACIÓN**
  - 4.1.- NORMATIVA APLICABLE
  - 4.2.- CRITERIOS DE VALORACIÓN
  - 4.3.- MÉTODO DE CÁLCULO DO VALOR DO SOLO
  - 4.4.- OUTROS BENS E DEREITOS AFECTADOS
  - 4.5. PREMIO DE AFECCIÓN
  - 4.6.- RESUME DA VALORACIÓN

**ANEXO 1: RELACIÓN DE BENS E DEREITOS AFECTADOS**

**ANEXO 2: PLANOS PARCELARIOS**

# **ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.**

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: estudiotg@estudiotg.es  
15.890 SANTIAGO DE COMPOSTELA

## **1.- OBXECTO E FINALIDADE DA EXPROPIACIÓN**

Polo Concello de Carballo prevese a obtención, polo procedemento de expropiación forzosa dos terreos necesarios para a execución das obras incluídas no proxecto construtivo de “REALIZACIÓN DE UN BY-PASS EN EL RÍO ANLLÓNS EN LA ZONA DE MUIÑO DO QUINTO, CARBALLO (A CORUÑA)”.

Para a execución das devanditas obras, resulta necesaria a ocupación e obtención dos bens e dereitos que se detallan no presente anexo.

## **2.- XUSTIFICACIÓN DO PROCEDEMENTO EXPROPIATORIO**

Segundo o establecido no artigo 10 da Lei de Expropiación Forzosa de 16 de decembro de 1954, a utilidade pública enténdese implícita, en relación coa expropiación de inmobles, en tódolos plans de obras e servizos do Estado, Provincia e Municipio.

En canto ás obras municipais, o artigo 94 do Real Decreto Lexislativo 781/1986, de 18 de abril, que aproba o Texto Refundido de Disposicións vixentes en materia de Réxime Local, establece que as obras comprendidas nos plans de obras e servizos locais, incluídos os plans provinciais de cooperación, levarán anexa a declaración de utilidade pública e a necesidade de ocupación dos terreos e edificios neles comprendidos a efectos da súa expropiación forzosa.

No presente suposto pretende executarse unha obra hidráulica, segundo a definición prevista no punto 31 do artigo 2 da Lei 9/2010, de 4 de novembro, de augas de Galicia, que establece que se entende por obra hidráulica “as actuacións necesarias para a restauración e consecución do bo estado ecolóxico das masas de auga, o seu entorno e os ecosistemas asociados, a construción de bens que teñan natureza inmovible destinada á captación, extracción, desalación, almacenamento, regulación, conducción, control e aproveitamento das augas, así como o saneamento, depuración, tratamento e reutilización das aproveitadas, e as que teñan por obxecto a recarga artificial dos acuíferos, a actuación sobre cauces, a corrección do réxime de correntes e a protección fronte a inundacións, así como aquelas outras necesarias para a protección do dominio público hidráulico.

## **ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.**

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: estudiotg@estudiotg.es  
15.890 SANTIAGO DE COMPOSTELA

---

Respecto das obras hidráulicas, a Disposición Adicional 8ª da Lei de Augas de Galicia dispón que “o réxime xurídico regulado nos artigos 28º e 29º da presente lei con relación á declaración e efectos xurídicos da declaración, respectivamente, das obras hidráulicas de interese xeral no ámbito do abastecemento, saneamento e depuración de augas residuais, así como no da conservación e mellora do dominio público hidráulico, é de aplicación ao resto de obras hidráulicas segundo a definición de obra hidráulica que se contén no artigo 2 desta lei”.

En canto ao réxime xurídico aplicable ás obras hidráulicas definidas no artigo 2 da Lei de Augas, indica o artigo 29 da mesma que “a aprobación definitiva do proxecto, anteproxecto ou documento similar de obras hidráulicas de interese da Comunidade Autónoma conforme ao indicado no artigo anterior, levará implícita a declaración de utilidade pública e a necesidade de urxente ocupación dos bens e adquisición dos dereitos, a fins de expropiación forzosa e ocupación temporal, de acordo co disposto na lexislación correspondente. Esta declaración referirase tamén aos bens e dereitos que poidan incluírse no replanteo do documento técnico correspondente e ás modificacións de obras e obras complementarias que, no seu caso, poidan aprobarse posteriormente.

(...)

Para a aprobación técnica no proxecto, anteproxecto ou documento técnico similar dunha obra hidráulica de interese da Comunidade Autónoma deberá contarse cun informe preceptivo acerca da compatibilidade da actuación co planeamento urbanístico vixente, que se emitirá pola Administración urbanística competente no prazo máximo dun mes dende a súa solicitude”.

Por parte da Xunta de Galicia, en colaboración co concello de Carballo, tramítase o proxecto da obra de referencia. O presente anexo ten por obxecto completar o citado proxecto aos efectos de determinar os titulares, bens e dereitos que resulten afectados para a execución da obra que se prevé implantar, co fin de que se inicie o proxecto expropiatorio por parte do concello.

En cumprimento do disposto na lei de augas, unha vez aprobado o proxecto de obra hidráulica, poderase iniciar o procedemento expropiatorio polo trámite de urxencia previsto no artigo 52 da Lei de Expropiación Forzosa de 16 de decembro de 1954.

# ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: estudiotg@estudiotg.es  
15.890 SANTIAGO DE COMPOSTELA

### **3.- BENS E DEREITOS AFECTADOS**

A cartografía dos planos parcelarios obtívose dos datos obrantes na Xerencia Territorial do Catastro na actualidade, en cumprimento do disposto no artigo 3 da Lei de Expropiación Forzosa de 16 de decembro de 1.954.

A medición das fincas afectadas efectuouse sobre plano.

Resultan un total de 8 fincas afectadas.

No presente suposto non resultan afectados outros dereitos distintos da propiedade.

### **4.- VALORACIÓN**

#### **4.1. NORMATIVA APLICABLE**

Para a estimación do valor dos bens que resultan de necesaria ocupación empregáronse os criterios de valoración establecidos no Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana (TRLSRU) e do Real Decreto 1492/2011, de 24 de outubro, polo que se aproba o Regulamento de valoracións da Lei do Solo.

A estes efectos, o TRLSRU, no seu art. 34 establece no seu apartado 1 que:

1. As valoracións do solo, as instalación, construcións e edificacións, e os dereitos constituídos sobre ou en relación con eles, réxense polo disposto nesta Lei cando teñan por obxecto:

(...)

*c) A fixación do xusto prezo na expropiación, calquera que sexa a finalidade desta e a lexislación que a motive.*

*O apartado 2 do art. 34 indica que*

*As valoracións enténdense referidas:*

## ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: estudiotg@estudiotg.es  
15.890 SANTIAGO DE COMPOSTELA

*(...) Cando se aplique a expropiación forzosa, ao momento de iniciación do expediente de xusto prezo individualizado ou de exposición ao público do proxecto de expropiación se se sigue o procedemento de taxación conxunta.*

### 4.2. CRITERIOS DE VALORACIÓN

O solo taxarase segundo a situación básica en que se encuentre: rural ou urbanizado. A estes efectos, segundo o artigo 21 do TRLSRU, está en situación de rural:

a) En todo caso, o solo preservado pola ordenación territorial e urbanística da súa transformación mediante a urbanización, que deberá incluír, como mínimo, os terreos excluídos de dita transformación pola lexislación de protección ou policía do dominio público, da natureza ou do patrimonio cultural, os que deban quedar suxeitos a tal protección conforme á ordenación territorial e urbanística polos valores en eles concorrentes, incluso os ecolóxicos, agrícolas, gandeiros, forestais e paisaxísticos, así como aqueles con riscos naturais ou tecnolóxicos, incluídos os de inundación ou de outros accidentes graves, e cantos outros prevea a lexislación de ordenación territorial ou urbanística.

b) o solo para o que os instrumentos de ordenación territorial e urbanística prevean ou permitan o seu paso á situación de solo urbanizado, ata que termine a correspondente actuación de urbanización, e calquera outro que non reúna os requisitos a que se refire o apartado relativo ó solo urbanizado.

Así mesmo, encóntrase na situación de solo urbanizado o que, estando legalmente integrado nunha maia urbana conformada por unha rede viais, dotacións e parcelas propias do núcleo ou asentamento de poboación do que forme parte, cumpra algunha das seguintes condicións :

- a) Terse urbanizado en execución do correspondente instrumento de ordenación.
- b) Ter instaladas e operativas, conforme ó establecido na lexislación urbanística aplicable, as infraestruturas e os servizos necesarios, mediante a súa conexión en rede, para satisfacela demanda dos usos e edificacións existentes ou previstos pola ordenación urbanística ou poder chegar a contar con eles sen outras obras que as de conexión coas instalacións preexistentes.

## ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: estudiotg@estudiotg.es  
15.890 SANTIAGO DE COMPOSTELA

- c) Estar ocupado pola edificación, na porcentaxe dos espazos aptos para ela que determine a lexislación de ordenación territorial ou urbanística, segundo a ordenación proposta polo instrumento de planificación correspondente.

Tamén se encontra na situación de solo urbanizado o incluído nos núcleos rurais tradicionais legalmente asentados no medio rural, sempre que a lexislación de ordenación territorial e urbanística lles atribúa a condición de solo urbano ou asimilada e cando, de conformidade con ela, contén coas dotacións, infraestruturas e servizos requiridos ó efecto.

No presente caso, as parcelas afectadas encóntrase clasificadas urbanisticamente como solo rústico. A meirande parte da superficie afectada encóntrase dentro da protección de augas, existindo unha pequena porción dentro da protección de espazos naturais. Resulta aplicable a estes efectos o Plan Xeral de Ordenación Municipal de 4/2/2016.

Segundo o establecido na disposición transitoria primeira da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia, que establece o réxime de aplicación aos concellos con planeamento non adaptado e aos concellos sen planeamento, o planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor da presente lei e adaptado á Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación á mesma, conforme ás seguintes regras:

(...)

- d) Ao solo rústico, aplicaráselle o disposto na presente lei para o solo rústico, mantendo, en todo caso, a vixencia das categorías de solo contempladas no planeamento respectivo.

A vista do exposto, o solo afectado polo presente anexo encóntrase na situación de solo rural.

A tenor do disposto no artigo 36 do TRLSRU, cando o solo sexa rural aos efectos desta Lei:

- a. Os terreos taxaranse mediante a capitalización da renda anual real ou potencial, a que sexa superior, da explotación segundo o seu estado no momento ao que deba entenderse referida a valoración.

A renda potencial calcularase atendendo ao rendemento do uso, gozar ou explotación de que sexan susceptibles os terreos conforme á lexislación que lles sexa aplicable,

## ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: estudiotg@estudiotg.es  
15.890 SANTIAGO DE COMPOSTELA

utilizando os medios técnicos normais para a súa produción. Incluirá, no seu caso, como ingresos as subvencións que, con carácter estable, outórguense aos cultivos e aproveitamentos considerados para o seu cálculo e descontaranse os custos necesarios para a explotación considerada.

O valor do solo rural así obtido poderá ser corrixido á alza en función de factores obxectivos de localización, como a accesibilidade a núcleos de poboación ou a centros de actividade económica ou a localización en contornas de singular valor ambiental ou paisaxístico, cuxa aplicación e ponderación haberá de ser xustificada no correspondente expediente de valoración, todo iso nos termos que regulamentariamente se establezan.

- b. As edificacións, construcións e instalacións, cando deban valorarse con independencia do solo, taxaranse polo **método de custo de reposición** segundo o seu estado e antigüidade no momento ao que deba entenderse referida a valoración.
- c. As plantacións e os sementados preexistentes, así como as indemnizacións por razón de arrendamentos rústicos ou outros dereitos, taxaranse con arranxo aos criterios das Leis de Expropiación Forzosa e de Arrendamentos Rústicos.

En ningún dos casos previstos no apartado anterior poderán considerarse expectativas derivadas da asignación de edificabilidades e usos pola ordenación territorial ou urbanística que non fosen aínda plenamente realizados.

### 4.3. MÉTODO DE CÁLCULO DO VALOR DO SOLO

Para obter o valor de 1 ha de solo, realizarase a capitalización da renda potencial en explotacións agropecuarias e forestais, tal e como establece o artigo 10 RVLS, e considerando como cultivos potenciais os probables implantados na zona.

O artigo 11 do devandito regulamento establece que na capitalización da renda real ou potencial da explotación en solo rural deberase considerar en todo caso un escenario ilimitado que contemple a permanencia do solo rural. Atendendo ás diferentes clases de explotacións, carácter cíclico das mesmas e en atención á natureza de determinados recursos que se poidan



## ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: estudiotg@estudiotg.es  
15.890 SANTIAGO DE COMPOSTELA

establecer, procederase a dividir unha duración ilimitada nun número determinado de duracións limitadas como se prevé nos artigos 13, 14, 15 deste regulamento.

A capitalización da renda real ou potencial da explotación, con carácter xeral, realízase utilizando a seguinte expresión (art. 11 RVLS, letra a)):

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

Onde:

V= valor de capitalización, en euros

$R_1, R_2, \dots, R_n$  = renda anual da explotación dende o primeiro ano ata o final da duración ilimitada da vida útil, en euros.

r= tipo de capitalización

i= índice de suma

n= número de anos, sendo  $n \rightarrow \infty$

Pola súa banda, o artigo 13 letra c) RVLS establece que cando as rendas variables evolucións no tempo en ciclos periódicos, de duración k, e a valoración realícese ao comezo do ciclo, o valor de capitalización, V, será:

$$V = (R_1/(1+r_2)^1 + R_2/(1+r_2)^2 + \dots + R_k/(1+r_2)^k) \cdot ((1+r_2)^k / (1+r_2)^k - 1)$$

A renda calcularase de acordo co previsto no artigo 9 RVLS, e determinarase a partir da información técnica e económica da explotación considerada. Establecéronse partidas de ingresos e gastos en función dos coñecementos técnicos e experiencia acreditada e valoracións, así como da información procedente de estudos e publicacións de Administracións e outros profesionais sobre rendementos, prezos e custos, sendo a renda, R, a diferenza entre ingresos e custos.

O artigo 12 RVLS dispón que como tipo de capitalización aplicable con carácter xeral, r1, utilizarase o establecido no apartado 1 da Disposición adicional sétima do TRLSRU, que establece que *“para a capitalización da renda anual real ou potencial da explotación a que se refire o apartado 1 do art. 23, utilizarase como tipo de capitalización o valor media dos datos anuais publicados polo Banco de España da rendibilidade das Obrigacións do Estado a 30*

## ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
 Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
 e-mail: estudiogt@estudiogt.es  
 15.890 SANTIAGO DE COMPOSTELA

anos, correspondentes aos tres anos anteriores á data á que deba entenderse referida a valoración”.

Este tipo de capitalización, segundo as referencias publicadas polo Banco de España a que se refire a mencionada Disposición Adicional 7ª, na data actual é de 1,60%.

### 1.2 ESPAÑA. INDICADORES FINANCIEROS. SERIES DIARIAS

	Datos anuales (mes de diciembre)			Datos mensuales						Datos semanales	
	2018	2019	2020	Ago 20	Sep 20	Oct 20	Nov 20	Dic 20	Ene 21	Semana del 1-Ene-21	Semana 8-Ene-21
<b>Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)</b>											
Rentabilidad letras a 12 meses . . . . .	-0,32	-0,48	-0,62	-0,45	-0,46	-0,53	-0,56	-0,62	...	-0,63	
Rentabilidad bonos a 3 años . . . . .	-0,03	-0,29	-0,53	-0,37	-0,40	-0,47	-0,52	-0,53	-0,49	-0,54	-0
Rentabilidad bonos a 5 años . . . . .	0,43	-0,05	-0,42	-0,20	-0,25	-0,30	-0,37	-0,42	-0,40	-0,40	-0
Rentabilidad obligaciones a 10 años . . . . .	1,43	0,44	0,04	0,30	0,28	0,17	0,09	0,04	0,03	0,06	0
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años . . . . .	6,06	9,33	10,62	5,68	4,81	4,59	4,55	4,08	4,04	2,11	4
Rentabilidad obligaciones a 15 años . . . . .	1,95	0,71	0,34	0,62	0,61	0,50	0,42	0,36	0,36	0,38	0
Rentabilidad obligaciones a 30 años . . . . .	2,63	1,31	0,86	1,11	1,11	0,99	0,91	0,86	0,86	0,88	0
Rentabilidad acumulada Deuda Pública . . . . .	3,27	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
<b>Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REUTERS)</b>											
España . . . . .	1,17	0,72	0,63	0,79	0,78	0,76	0,67	0,63	0,60	...	0
Reino Unido . . . . .	1,02	1,05	0,84	0,71	0,71	0,81	0,89	0,84	0,80	...	0
Estados Unidos . . . . .	2,62	2,14	1,50	1,13	1,16	1,33	1,45	1,50	1,58	...	1
Tipo de Interés a 10 años del bono alemán . . . . .	0,26	-0,27	-0,59	-0,45	-0,50	-0,57	-0,56	-0,59	-0,56	...	-0
<b>Expectativas de tipos de interés</b>											
Futuros bono 10 años primer vencimiento . . . . .	143,07	151,83	896,33	...	...	...	...	...	...	...	...
<b>Mercado de renta fija privada en euros Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo</b>											
3 meses . . . . .	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
12 meses . . . . .	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
3 años . . . . .	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
10 años . . . . .	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

A valoración final do solo obtida incrementouse tendo en conta o factor de localización, aplicado de acordo cos criterios previstos no art. 17 RVLS.

A estes efectos, aplicouse o produto dos factores u1 y u2, sendo

- U<sub>1</sub>, o factor que determina a accesibilidade a núcleos de poboación, calculado de acordo coa seguinte fórmula:

$$U_1 = 1 + (P_1 + P_2 / 3) \cdot 1 / 1.000.000$$

Onde:

## ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: estudiotg@estudiotg.es  
15.890 SANTIAGO DE COMPOSTELA

P1= número de habitantes de núcleos de poboación a menos de 4 km de distancia medida a voo de paxaro.

P2 = número de habitantes de núcleos de poboación a máis de 4 km e a menos de 40 km.

- U<sub>2</sub>, a accesibilidade a centros de actividade económica, de acordo coa seguinte fórmula:

$$U_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

Onde:

d= distancia quilométrica desde o inmovible utilizando as vías de transporte existentes e considerando o traxecto máis favorable.

- U<sub>3</sub>, considerando a ubicación do solo en entornos de singular valor ambiental ou paisaxístico, de acordo coa seguinte expresión:

$$U_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p+t)$$

Onde:

p= coeficiente de ponderación segundo a calidade ambiental ou paisaxística

t= coeficiente de ponderación segundo o réxime de usos e actividades.

Como factor U<sub>3</sub> tomouse o valor da unidade, por non existir valores significativos aplicables.

Do produto destes tres factores obtense un valor do factor de localización de 1,7125 que se aplicará sobre o valor do solo.

FACTOR LOCALIZACIÓN	1,7125
U1	1,25
U2	1,37
U3	1

## ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: estudiotg@estudiotg.es  
15.890 SANTIAGO DE COMPOSTELA

### 4.3.1 CULTIVO CONSIDERADO: PRADO-LABRADÍO

Para a obtención do valor do solo rural en prados - labradíos, realizouse análises, en función da renda potencial que é capaz de xerar o terreo, para obter o rendemento económico en €/m2 dunha hectárea de terreo con cultivo considerado de pradería, con obtención de forraxe e herba. Considérase un ciclo produtivo de dous anos, cunha colleita de millo para forraxe e herba no primeiro ano, e tres de herba no segundo.

INGRESOS				
AÑO	CULTIVO	PRODUCCIÓN (kg/ha)	PRECIO (€/kg)	TOTAL (€/ha)
1	FORRAJE	52.000,00	0,0510	2.652,00
1	HIERBA	18.400,00	0,0451	829,84
SUBTOTAL AÑO 1				3.481,84
2	HIERBA	48.700,00	0,0451	2.196,37
SUBTOTAL AÑO 2				2.196,37
TOTAL INGRESOS ...				5.678,21

GASTOS		
	ACTIVIDAD	COSTE (€/ha)
FORRAJE AÑO 1	PREPARACIÓN TERRENO	700,00
	ABONO	280,00
	SIEMBRA	300,00
	MANTENIMIENTO	130,00
	COSECHA Y ENSILADO	480,00
	SUBTOTAL ...	1.890,00
HIERBA AÑO 1	PREPARACIÓN TERRENO	180,00
	ABONO	230,00
	SIEMBRA	200,00
	MANTENIMIENTO	100,00
	COSECHA Y ENSILADO	345,00
	SUBTOTAL ...	1.055,00
TOTAL AÑO 1		2.945,00
HIERBA AÑO 2	ABONO	180,00
	MANTENIMIENTO	195,00
	COSECHA Y ENSILADO	200,00
	ABONO	150,00
	MANTENIMIENTO	180,00
	COSECHA Y ENSILADO	200,00
	ABONO	150,00
	MANTENIMIENTO	215,00
	COSECHA Y ENSILADO	200,00
TOTAL AÑO 2		1.670,00
TOTAL GASTOS ...		4.615,00

## ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: estudiotg@estudiotg.es  
15.890 SANTIAGO DE COMPOSTELA

RENTA				
AÑO	INGRESOS (€/ha)	GASTOS (€/ha)	RENTA ANUAL (€/ha)	RENTA ACTUALIZADA A INICIO CICLO (€/ha)
1	3.481,84	2.945,00	536,84	528,39
2	2.196,37	1.670,00	526,37	509,92
TOTAL...	5.678,21	4.615,00	1.063,21	1.038,31

\* Renda actualizada = renda anual /  $(1 + \text{taxa})^{\text{ano}}$

Taxa de capitalización: 1,60% terras de labor

Procederáse á capitalización da renda obtida para ese ciclo de acordo coa fórmula prevista na letra c) do art. 13 RVLS.

VALOR DO SOLO	
Capitalización das rendas	33.227,91 €/ha
Renda da terra	90%
<b>Valor do solo</b>	<b>2,99 €/m<sup>2</sup></b>

\* Capitalización de rendas anuais (€/ha) = total rendas actualizadas do ciclo /  $(1 - (1 / (1 + \text{taxa})^{\text{duración ciclo}}))$

Obtense un valor do solo rural desetinado a terras de labor de **5,12 €/m<sup>2</sup>**.

### 4.3.2 CULTIVO CONSIDERADO: HORTA

GASTOS			
CULTIVO	LABOR	PREZO	TOTAL
	Gastos iniciais de preparación de solo e instalacións	14.019,78	14.019,78
	Rega	112,19	112,19
	Conservación e mantemento	139,88	139,88
	Adquisición de ramais portagoteiros	4.854,49	4.854,49
LEITUGA (0,5 ha)			
	Esterco e fertilizante, enlacado e insecticida	810,05	405,03
	Tratamentos fitosanitarios	399,23	199,62
	Portagoteiros, acolchado, levantamento deste e outras labores	1.712,38	856,19
	Planta e plantación	4.258,16	2.129,08
	Arrinque raíz e plantación nova planta (x2)	5.318,97	5.318,97
	Abonado (x3)	91,70	137,55
	Colleita (x3)	3.381,30	5.071,95

## ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: estudiotg@estudiotg.es  
15.890 SANTIAGO DE COMPOSTELA

XUDÍA (0,5 ha)	LABOR	PREZO	TOTAL
	Emendas e fertilizante	1.970,91	985,46
	Herbicidas e outros tratamentos fitosanitarios	789,94	394,97
	Planta e plantación	3.905,04	1.952,52
	Colleita de xudía	11.456,60	5.728,30
	Fresado	367,98	183,99
	Portagoteiros, entiroado, levantamento destes e outros	11.043,72	5.521,86
TOTAL...			48.011,82

INGRESOS				
Produto	Producción	Producción comercial	Prezo	Total
Leituga	149.000,00 ud/0,5 ha	126.650,00 ud/0,5 ha	0,1258 €/ud	15.932,57 €/0,5 ha
Xudía	12.000,00 kg/0,5 ha	9.240,00 kg/0,5 ha	1,2406 €/kg	11.463,14 €/0,5 ha

Cálculo rendas anuais (€/ha)				
Ano	Ingresos	Gastos	Renda anual	Renda anual actualizada ao inicio do ciclo
1		21.111,41	-21.111,41	-20.778,94
2,00	27.395,71	23.431,70	3.964,02	3.840,15
3,00	27.395,71	23.615,69	3.780,03	3.604,24
4,00	27.395,71	23.615,69	3.780,03	3.547,48
5,00	27.395,71	29.137,55	-1.741,83	-1.608,93
6,00	27.395,71	23.615,69	3.780,03	3.436,63
7,00	27.395,71	23.615,69	3.780,03	3.382,51
8,00	27.395,71	23.615,69	3.780,03	3.329,24
9,00	27.395,71	33.992,04	-6.596,32	-5.718,19
10,00	27.395,71	23.615,69	3.780,03	3.225,21
11,00	27.395,71	23.615,69	3.780,03	3.174,42
12,00	27.395,71	23.615,69	3.780,03	3.124,43
13,00	27.395,71	29.137,55	-1.741,83	-1.417,06
14,00	27.395,71	23.615,69	3.780,03	3.026,80
15,00	27.395,71	23.615,69	3.780,03	2.979,13
16,00	27.395,71	23.615,69	3.780,03	2.932,21
				10.079,34

Capitalización rendas anuais €/ha 44.939,34

Valor base do solo €/m2 4,493934183

Factor de localización 1,7125

## ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: estudiotg@estudiotg.es  
15.890 SANTIAGO DE COMPOSTELA

**Valor do solo €/m2 7,695862288**

Obtense un valor do solo rural destinado a horta de **7,69 €/m<sup>2</sup>**.

### 4.4. OUTROS BENS E DEREITOS AFECTADOS

Os bens e dereitos afectados diferentes de solo, de existir, calcularanse de xeito independente, ben polo seu valor de reposición ou por algún dos métodos aplicables segundo a lexislación en materia de valoracións.

O valor das servidumes que se impoñan, e no seu caso, das ocupacións temporais, calcúlanse como unha porcentaxe do valor do solo, seguindo os criterios que aplican os xurados de expropiación e a xurisprudencia.

### 4.5. PREMIO DE AFECCIÓN

De acordo co previsto no artigo 47 da Lei de Expropiación Forzosa de 16 de decembro de 1954 e o correlativo do regulamento que a desenvolve, o valor dos bens afectados incrementarase un 5% que procede como premio de afección.

### 4.6. RESUME DE VALORACIÓN

Tendo en conta os bens afectados e os criterios de valoración expostos, obtense un valor total dos bens e dereitos afectados de **VINTECATRO MIL NOVECIENTOS VINTE EUROS CON CINCONTA E CATRO CÉNTIMOS (24.920,54 €)**.

VALORACIÓN €	
SOLO	18.091,36
OUTROS BENS	5.642,48
PREMIO DE AFECCIÓN	1.186,70
TOTAL	24.920,54

Santiago, na data da sinatura electrónica

Ignacio José Alonso Díaz  
Enxeñeiro Técnico Agrícola  
Nº colex. 2.095

## **ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.**

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: estudiotg@estudiotg.es  
15.890 SANTIAGO DE COMPOSTELA

---

### **ANEXO 1: RELACIÓN DE BENS E DEREITOS AFECTADOS**



## ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: estudiotg@estudiotg.es  
15.890 SANTIAGO DE COMPOSTELA

RELACIÓN BENS E DEREITOS AFECTADOS									
Nº FINCA	TITULAR	REF. CATASTRAL	D.N.I.	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	SITUACIÓN BÁSICA DO SOLO	DESTINO	SUP. TOTAL (m2)	SUP. AFECTADA (m2)	OUTROS BENS E DEREITOS AFECTADOS
								PLENO DOMINIO	
1	LOPEZ SANCHEZ, JOSE (50%) MARTINEZ MUÑIZ, MARIA CARMEN (50%)	15019A001000540000IZ	7634***** 76****12*	SOLO RÚSTICO	RURAL	HORTA	1.402,00	328,00	0,5 m3 FORMIGÓN EN COLUMNA
									41 UD. TUYAS
									1 UD. TRASLADO CANCELA DE MADEIRA E MAIA (3 m)
									3 UD. POSTE FORMIGÓN 3 m MAIA ARAME
2	DESCONOCIDO	15019A001001240001OZ		SOLO RÚSTICO		LABRADIO	230	7,00	
3	PONTE VILA, MANUEL (HERDEIROS)	15019A001000520000IE	3214*****	SOLO RÚSTICO	RURAL	LABRADIO	482,00	42,00	
4	MIRA LORENZO, SOFÍA	15019A001000530000IS		SOLO RÚSTICO	RURAL	LABRADIO	596,00	257,00	
5	GARCIA VILA, PEDRO	15019A001000490000IE		SOLO RÚSTICO	RURAL	LABRADIO	4.997,00	1.164,00	
6	PORTEIRO, MANUEL	15019A001000380000IM		SOLO RÚSTICO	RURAL	LABRADIO	1.302,00	668,00	
7	EIRIS PONTE, MARIA CARMEN	15019A001000390000IO	76****19*	SOLO RÚSTICO	RURAL	JARDIN	4.434,00	424,00	8 UD. MÓDULO PREFABRICADO FORMIGÓN (4*1,7*0,1 m)
									7 UD. COLUMNA FORMIGÓN (2*0,4*0,4 m)
8	TRABA FARIÑA, PEDRO	15019A001000370000IF	32*74*****	SOLO RÚSTICO	RURAL	LABRADIO	1.554,00	266,00	

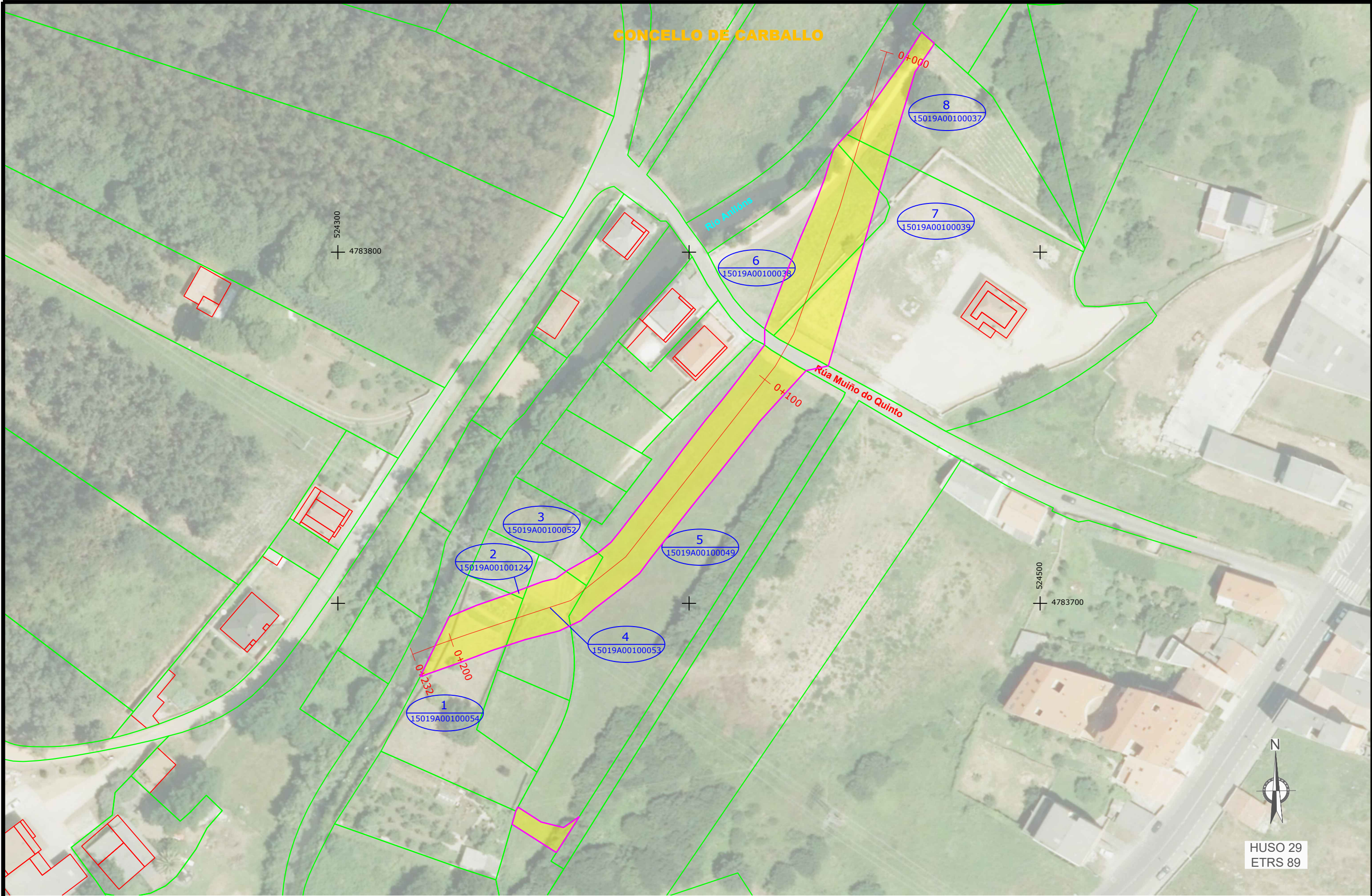
## **ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.**

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: estudiotg@estudiotg.es  
15.890 SANTIAGO DE COMPOSTELA

---

### **ANEXO 2: PLANO PARCELARIO**





EXPROPIACIÓN EN PLENO DOMINIO

Nº  
REF. CATAST

Nº FINCA  
REFERENCIA CATASTRAL

ESTUDIO  
TÉCNICO  
GALLEGO, S.A.

Ref.: Parcelario\_Muíño do Quinto

Concello de Carballo	
REALIZACIÓN DE UN BY-PASS EN EL RÍO ANLLÓNS EN LA ZONA DE MUÍÑO DO QUINTO	
PARCELARIO	

Data	Marzo 2021	<div>Enxeñeiro Técnico Agrícola</div> <div></div> <div>Asdo. Ignacio José Alonso Díaz col. 2.095</div>
Escala	1:1.000	
Nº	1	