

**ANEJO Nº 22. EXPROPIACIONES, INDEMNIZACIONES  
Y OCUPACIONES TEMPORALES**



## **ÍNDICE**

ÍNDICE.....	1
1.- Introducción .....	1
2.- Descripción de las obras .....	2
3.- Afecciones .....	1
4.- Bienes y derechos afectados .....	3
5.- Criterios de peritación y valoración de los bienes y derechos afectados .....	4
6.- Ficha catastral.....	7



## 1.- Introducción

La finalidad del Anejo de Expropiaciones es doble, en primer lugar ha de servir para poder ajustarse a los requisitos necesarios que ineludiblemente debe reunir todo proyecto para cumplimentar el trámite de su aprobación, de conformidad con la legislación vigente y, en segundo lugar, igualmente debe servir de base de partida para la incoación y subsiguiente tramitación del expediente de expropiación por el Servicio de Expropiaciones correspondiente, de los bienes y derechos afectados por la ejecución de las obras contenidas en el proyecto de referencia.

De acuerdo con la OC 22/07 sobre Instrucciones complementarias para tramitación de proyectos, para adelantar el inicio del expediente expropiatorio, una vez redactado el correspondiente Proyecto de construcción, y aprobado provisionalmente, se someterá al trámite de información pública previsto en el artículo 19.1 de la Ley de Expropiación Forzosa, incluyendo la relación individualizada de bienes y derechos afectados.

Todo el procedimiento quedará regulado conforme al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo y la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Por consiguiente, dicho anejo tiene la finalidad de definir, con toda la precisión posible, los terrenos que son estrictamente necesarios para la correcta ejecución de las obras contempladas en el mismo así como los bienes y derechos afectados.

## 2.- Descripción de las obras

Los terrenos afectados se refieren única y exclusivamente al proyecto denominado: **“Mejora de accesibilidad del transporte público de viajeros a Madrid. Adaptación del carril izquierdo de la carretera A-2 como carril BUS-VAO”. FASE I-Clave: 49-M-14700-1.**”

El presente proyecto tiene como objetivo mejorar los tiempos de viaje de los usuarios de transporte colectivo en autobús y también en vehículos ocupados por dos o más personas, en el corredor de la A-2 entre Alcalá de Henares y Madrid, así como incrementar la fiabilidad de estos modos de transporte.

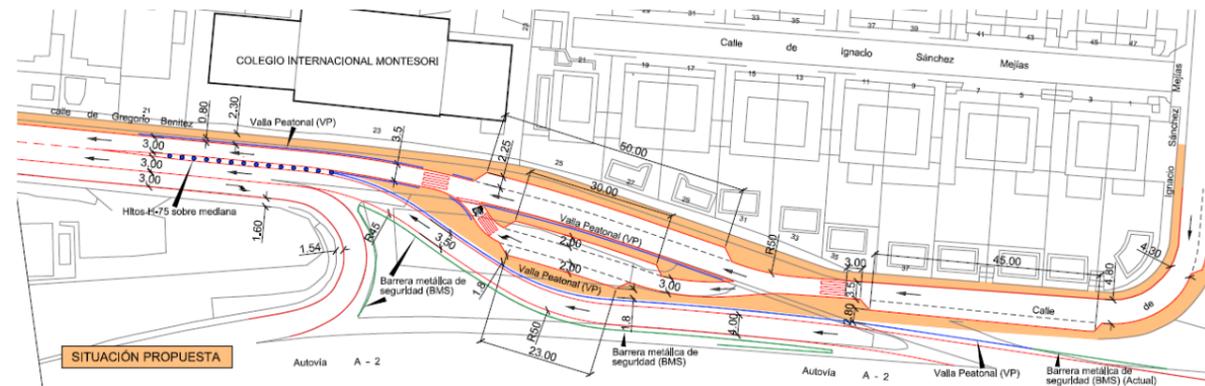
Para ello, se dotará a la A-2, en su calzada de entrada a Madrid desde el p.k. 23+500 al 18+600, aproximadamente, de la infraestructura necesaria para permitir el uso exclusivo del carril izquierdo en hora punta de la mañana (7 a 9 h) para vehículos tipo autobús, motocicletas y V.A.O.

TÉRMINO MUNICIPAL	PROVINCIA	COMUNIDAD AUTÓNOMA	PK ORIGEN/FINAL	HOJAS
MADRID	MADRID	MADRID	0+000 – 15+600	1 A 18
SAN FERNANDO DE HENARES	MADRID	MADRID	15+600 – 19+140	18 A 23
TORREJÓN DE ARDOZ	MADRID	MADRID	19+140 – 20+400	23 A 24

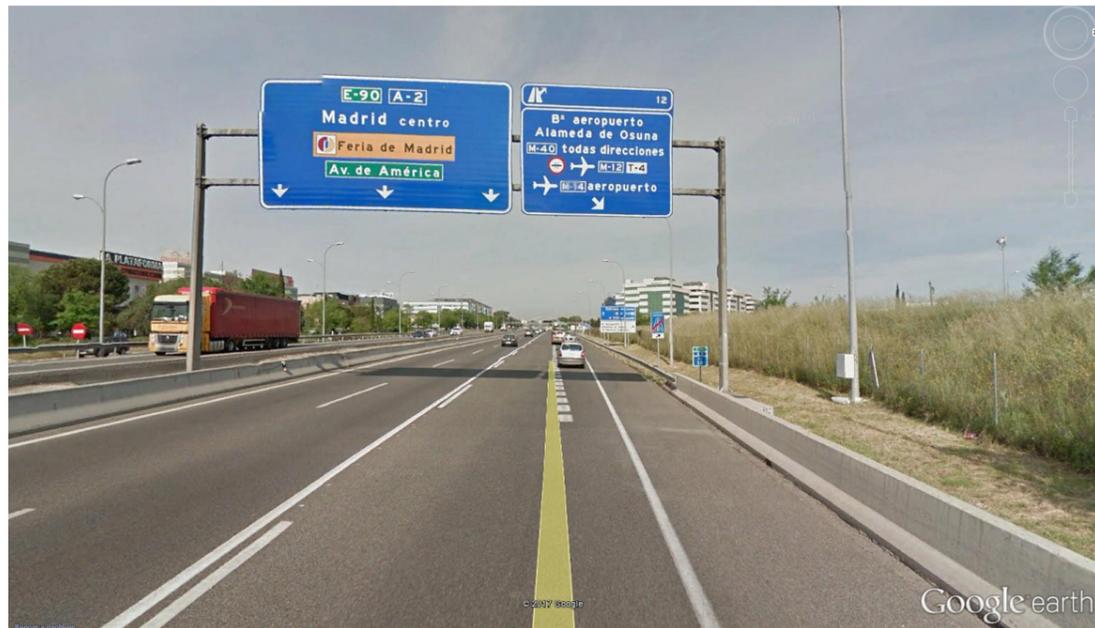
Las actuaciones puntuales de mejora en la infraestructura para paliar las posibles perturbaciones en el tráfico producidas por la implantación del carril Bus-VAO se centran en el nudo Eisenhower (p.k. 10+800 de la A-2), aunque también se prevé actuar en el enlace de Rejas (Coslada/San Fernando), y en la salida 5 de la A-2. Estas zonas serán las siguientes:

- Entorno del PK 5+000 (A-2) Salida 5 a la calle Arturo Soria

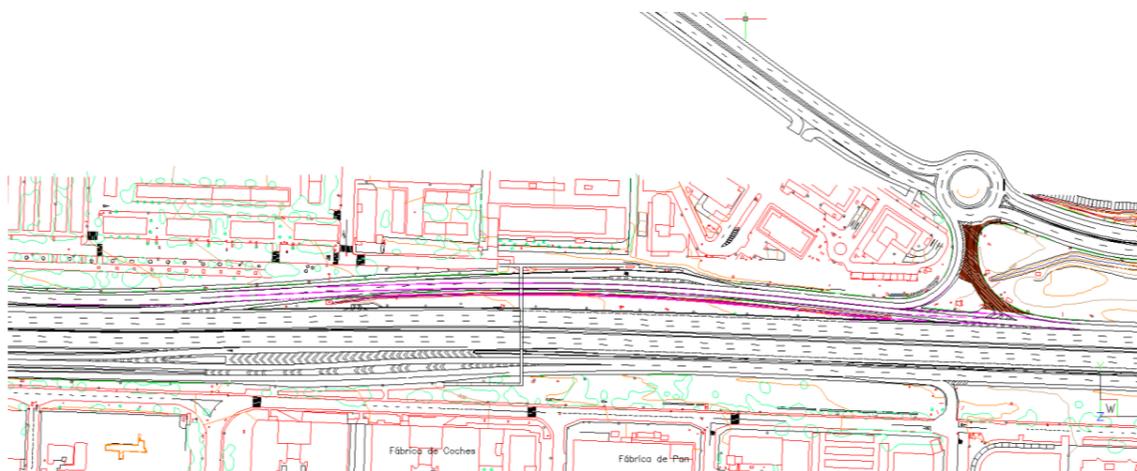
Se incluye en el proyecto la propuesta del Ayuntamiento de Madrid para la modificación de este ramal y de la calle Gregorio Benitez y mejorar las condiciones de tráfico actuales.



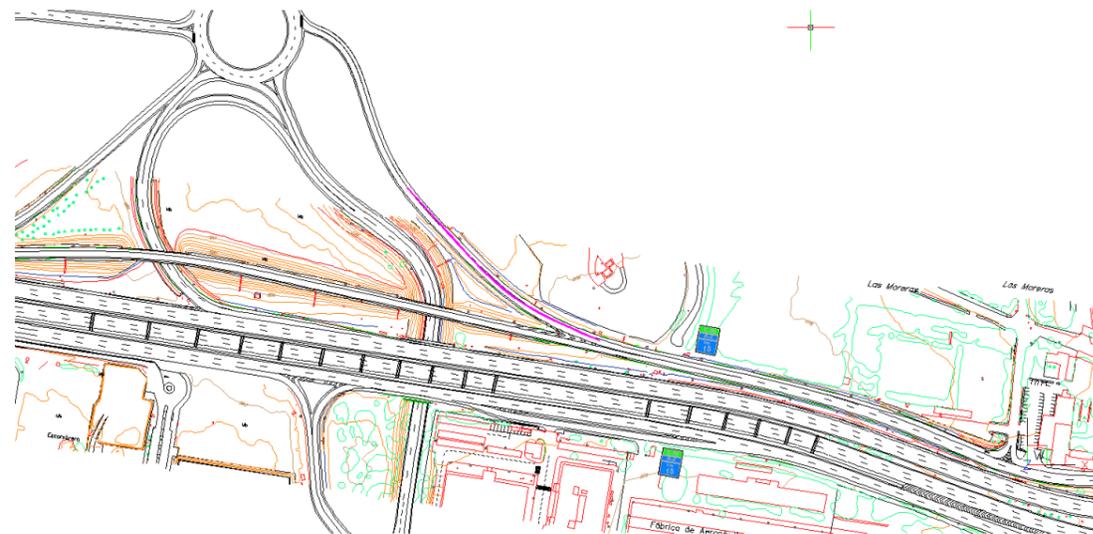
- Entorno del nudo Eisenhower. PK 12+500 (A-2). Actuación salida de la A-2 hacia la M-40 y la M-14.



- Entorno del nudo Eisenhower. PK 11+500 (A-2). Ramal de transferencia a la zona de carga aeroportuaria desde la M-14.



- Entorno del PK 15+000 (A-2). Duplicación de carriles en la vía de servicio Coslada – San Fernando al enlace de Rejas.



### 3.- Afecciones

Para la correcta ejecución de las Obras contenidas en el proyecto, se definen tres tipos de afección: la expropiación propiamente dicha, la imposición de servidumbres y la ocupación temporal.

#### *Expropiación*

Se expropia el pleno dominio de las superficies que requiera la actuación conforme a la vigente Ley de Carreteras, sus elementos funcionales y las instalaciones permanentes que tengan por objeto una correcta explotación, así como todos los elementos y obras anexas o complementarias definidas en el proyecto que coincidan con la rasante del terreno o sobresalgan de él, y en todo caso las superficies que sean imprescindibles para cumplimentar la normativa legal vigente para este tipo de Obras.

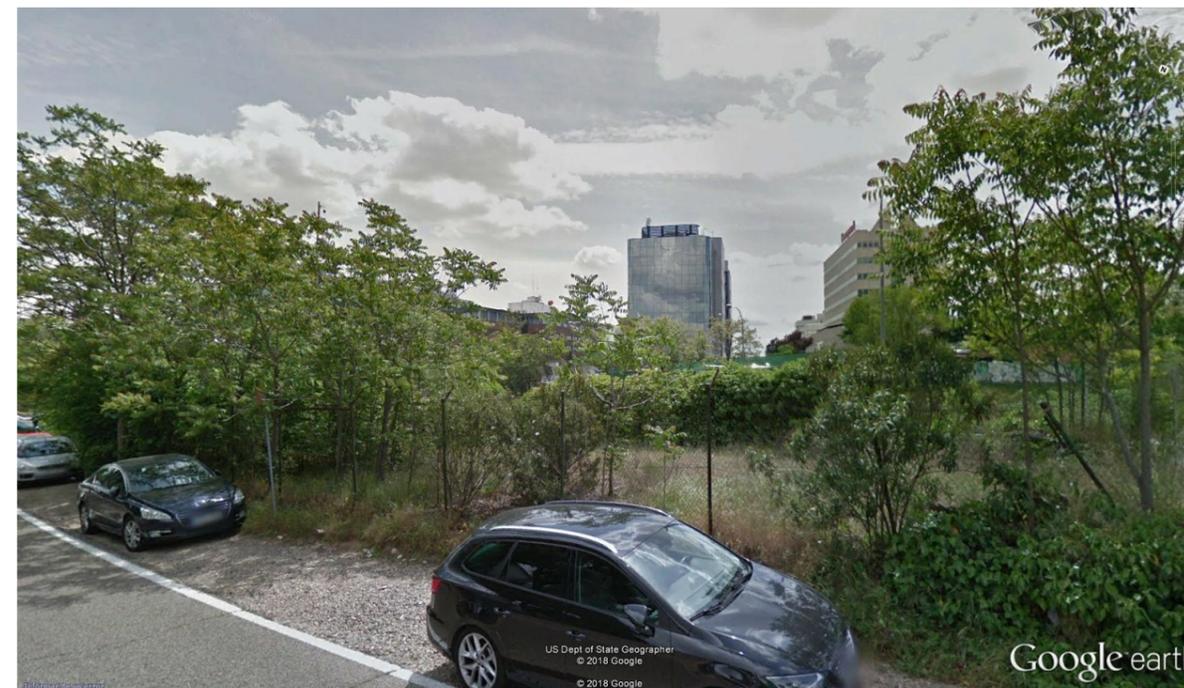
La fijación de la línea perimetral de la expropiación (poligonal de expropiación) con relación a la arista exterior de la explanación, queda estrictamente definida en los planos parcelarios que forman parte del Documento nº 2 Planos, del presente Proyecto, y del apartado 3 del presente Anejo.

Los criterios para la fijación de los límites de expropiación quedan definidos en la Ley de Carreteras. (Ley 25/1988 de carreteras (BOE 30/07/88) actualizado por RDL 11/2001, Capítulo III, Sección I, artículos 20 al 28). Los cuales se exponen en el apéndice 5 del presente anejo.

Dicha línea de expropiación se ha trazado según una poligonal circunscrita a las superficies anteriormente definidas, además de incluir los restos de fincas pequeños, o aquellos que no tengan acceso.

Se afectará a las siguientes parcelas:

EXPROPIACIONES				
REF. CATASTRAL	TÉRMINO MUNICIPAL	RURAL (M2)	URBANIZADO	TOTAL (M2)
5181601VK4758A0001IM	MADRID	0	504	504



Vista de la parcela afectada.

#### *Imposición de servidumbres*

Se define como imposición de servidumbre, las correspondientes franjas de terreno sobre las que es imprescindible imponer una serie de gravámenes, al objeto de limitar el ejercicio del pleno dominio del inmueble. Se especifica a continuación el tipo de servidumbre y sus características esenciales (aérea, subterránea, de paso ... )

Estas franjas de terreno adicionales a la expropiación tienen una anchura variable, en función de la naturaleza u objeto de la correspondiente servidumbre, concretándose las mencionadas imposiciones de servidumbre, mediante el oportuno grafiado con la trama correspondiente determinada para este fin, en los respectivos planos parcelarios que forman parte de este anejo de expropiaciones para este proyecto.

Los criterios para la fijación de los límites de servidumbres quedan definidos en la Ley de Carreteras. (Ley 25/1988 de carreteras (BOE 30/07/88) actualizado por RDL 11/2001, Capítulo III, Sección I, artículos 20 al 28). Los cuales se exponen en el apéndice 5 del presente anejo.

Para la delimitación de propiedades y relación de bienes afectados, se ha llevado a cabo una recopilación de la documentación existente en la Dirección General de Catastro. Mientras que

la base cartográfica empleada ha sido la obtenida mediante vuelo y restitución para la realización del presente proyecto.

No se requiere imponer servidumbre alguna

*Ocupaciones temporales*

Se definen de este modo aquellas franjas de terreno que resulta estrictamente necesario ocupar para llevar a cabo la correcta ejecución de las obras contenidas en el proyecto y por un espacio de tiempo determinado, generalmente coincidente con el periodo de finalización de las mismas.

Dichas franjas de terreno adicionales a la expropiación tienen una anchura variable según las características de la explanación, la naturaleza del terreno y del objeto de la ocupación.

Dichas zonas de ocupación temporal se utilizarán para instalaciones provisionales de obra, préstamos, acopio de materiales y desvíos provisionales de caminos y/o carreteras.

Los criterios para la fijación de los límites de ocupación temporal quedan definidos en la Ley de Carreteras. (Ley 25/1988 de carreteras (BOE 30/07/88) actualizado por RDL 11/2001, Capítulo III, Sección I, artículos 20 al 28). Los cuales se exponen en el apéndice 5 del presente anejo.

#### **4.- Bienes y derechos afectados**

A los efectos que establece el artículo 17 de la vigente Ley de Expropiación Forzosa de 16 de Diciembre de 1954 y concordantes con su Reglamento de 26 de Abril de 1957, se elabora la preceptiva relación concreta e individualizada, en la que se describen todos los aspectos materiales y jurídicos de los bienes o derechos que se consideran de necesaria expropiación.

Dicha Relación de Bienes y Derechos afectados comprende, de forma ordenada y a modo de resumen, todas las fincas o parcelas catastrales afectadas, indicando si es una ocupación provisional o definitiva, con expresión de los siguientes datos:

- Número de orden en el expediente expropiatorio y número del plano parcelario del proyecto en el que se encuentra la finca.
- Término Municipal.
- Identificación catastral.
- Nombre y domicilio del propietario del bien afectado.
- Extensión o superficie de la finca completa y de la parte de la misma que sea objeto de expropiación, incluyendo todos los bienes y derechos que sean indemnizables.
- Régimen urbanístico del suelo y calificación según cultivos, en su caso.
- Valoración completa de todos los elementos objeto de expropiación, según comprobación in situ del tipo de terreno y posibles elementos indemnizables.

La información necesaria para la preparación de la referida relación se ha obtenido a través de los Centros de Gestión Catastral y Tributaria de las Delegaciones Provinciales de Hacienda, de los Ayuntamientos afectados, de las correspondientes Cámaras o Sindicatos Agrarios, así como de la inspección directa "in situ" de las propiedades afectadas.

Se han tenido en cuenta y por consiguiente se citan en la relación de bienes o derechos afectados, aquellas parcelas o derechos pertenecientes al Estado, Comunidad Autónoma, Provincia, Municipio o cualquier otro Organismo o Empresa Pública (Renfe, Autopistas, etc..), que dada su naturaleza jurídica de bien público, goza de la condición de utilidad pública y en consecuencia no deben ser expropiadas, a menos que ex-profeso se declare la prevalencia de

la utilidad pública. No obstante dicha inclusión se considera necesaria puesto que en cada caso, previa declaración de compatibilidad, se tendrá que armonizar y acometer, en su caso, la reposición del servicio o finalidad pública y establecimiento de las condiciones técnicas que comporta dicha restitución.

## 5.- Criterios de peritación y valoración de los bienes y derechos afectados

### Metodología

De la consideración de los parámetros “Socioeconómicos” que gravitan sobre los diferentes terrenos y derechos afectados por el proyecto, juntamente con las características intrínsecas, agronómicas y urbanísticas de las fincas que se pretenden valorar, así como de la legislación específica de valoración en materia de expropiación forzosa, se estima:

#### A. Valoración del Suelo

Los parámetros apuntados anteriormente se han de aplicar y armonizar de conformidad con el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

A los efectos de expropiación, las valoraciones de suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en el Título V de el citado Real Decreto Legislativo, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

Las valoraciones, cuando se aplique la expropiación forzosa, se entenderán referidas al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado.

#### 1. Valor en el Suelo Rural. ( Art. 36, del RDL 7/2015 ):

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.

#### 2. Valor del Suelo Urbanizado ( Art. 37, del RDL 7/2015 ):

I. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

II. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

III. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

#### B. Valoración del Vuelo e Instalaciones Afectadas

Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legítimamente que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

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

#### C. Valoración de las Servidumbres

Se valoran en función del tipo de gravamen o grado de limitación del pleno dominio impuesto sobre el bien o parcela afectada. En general se ha valorado teniendo en cuenta la diferencia entre valor en venta que poseía la parcela inicialmente a la imposición de la servidumbre y el valor en venta que poseerá como consecuencia de la carga o gravamen que se pretende imponer. En consecuencia, en atención al gravamen que supone a la finca, se viene considerando el valor de dicha imposición en un rango entre el 40 % y 60 % del valor de la propiedad.

#### D. Valoración de las Ocupaciones Temporales

Teniendo en cuenta la duración prevista de las obras, se ha estimado que la indemnización correspondiente a la ocupación temporal de los terrenos incluidos en Suelo rural se

debe valorar en el 10% del valor del terreno afectado por cada año de ocupación del mismo. Al valor calculado por ocupación del suelo se le añade el 100% del valor del vuelo.

En el caso de terrenos incluidos en Suelo Urbanizado, se estima en un 2% del valor de los terrenos ocupados temporalmente, que equivale al establecido por la Ley de Impuestos Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados para la valoración de usufructos temporales.

#### Precios unitarios

Se obtienen en aplicación de la metodología de valoración expuesta y en atención al examen del trazado proyectado en cuanto a los siguientes parámetros y características:

- A. Las condiciones agronómicas, litológicas y topográficas.
- B. Los planes urbanísticos vigentes en las diversas comarcas y municipios afectados.
- C. De la prospección del mercado de productos agrarios.
- D. Rendimientos agrarios medios y subvenciones según Instituciones y Organismos Oficiales.
- E. Del estudio y comparación con otras expropiaciones realizadas en la zona, tanto por el Estado, Comunidades Autónomas, Provincias o Municipios, como de otras Entidades o Empresas públicas (ADIF, FEVE, Gas, Redes Eléctricas, Autopista, etc.).

#### Valoración de los bienes y derechos afectados

De la aplicación de los precios unitarios adoptados a las superficies afectadas para los diferentes tipos de aprovechamiento y demás circunstancias, se han obtenido los valores parciales y totales de dichas afecciones, obteniendo un coste de las expropiaciones e indemnizaciones de cero euros. (0,00 €), puesto que la única parcela afectada es de titularidad pública, siendo propiedad de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento (MFOM) de Madrid, tal y como se observa en la tabla que se expone a continuación. Por tanto, es la Dirección de carreteras del MFOM la que, en base al convenio existente, aportará los 504 m2 afectados por la ejecución de las obras proyectadas.

TÉRMINO MUNICIPAL	IMPORTE				TOTAL (€)
	EXPROPIACIONES	SERVIDUMBRES	OCUPACIÓN TEMPORAL	OTRAS AFECCIONES	
MADRID	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

**RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS**

Nº orden	MASA	MUNICIPIO	Titulares actuales	DOMICILIO	LOCALIDAD DOMICILIO	Superficie catastral (m2)	Superficie subparcela (m2)	AFECCIONES (m2)							NATURALEZA	N PLANO	
								Subp	APROVECHAMIENTO	CLASIF.	Exprop	Servid	Oc. Temp	Total			
28.0079-0001	5181601VK4758A0001IM	MADRID	DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS MADRID	C/ Josefa Varcárcel, 11	28027 (Madrid)	9182	7751	0	Industrial			504			504	URBANA	4 de 24

## 6.- Ficha catastral



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

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

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**5181601VK4758A0001IM**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

<b>LOCALIZACIÓN</b>	
CL GREGORIO BENITEZ 18 28043 MADRID [MADRID]	
<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>AÑO CONSTRUCCIÓN</b>
Industrial	1973
<b>COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN</b>	<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)</b>
100,000000	1.431

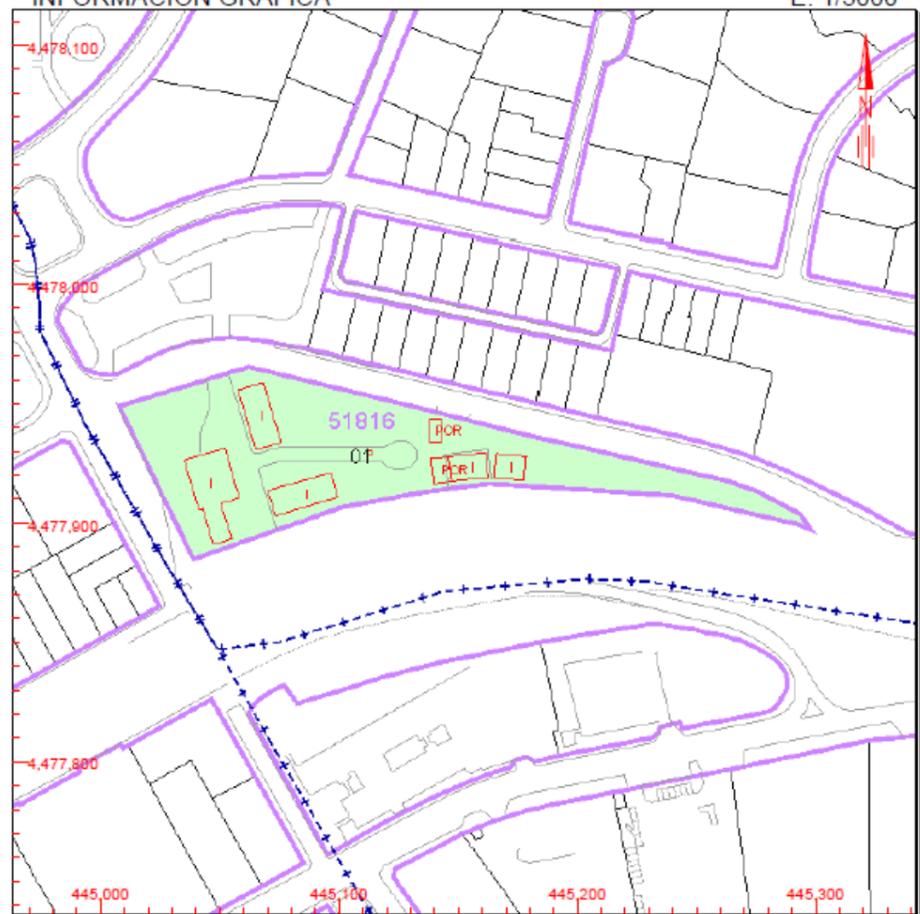
**PARCELA CATASTRAL**

<b>SITUACIÓN</b>		
CL GREGORIO BENITEZ 18 MADRID [MADRID]		
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)</b>	<b>SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)</b>	<b>TIPO DE FINCA</b>
1.431	9.182	Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	00	00	A	1.247
INDUSTRIAL	00	00	02	124
SOPORT. 50%	00	00	02	38
SOPORT. 50%	00	00	03	22

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/3000



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.

Miércoles , 7 de Febrero de 2018

445,300 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



## **7.- PLANOS DE EXPROPIACIONES**