

ALGUNOS CRITERIOS DE VALORACIÓN APLICADOS POR EL JURADO TERRITORIAL DE EXPROPIACIÓN DE FORMA SISTEMÁTICA

1. CRITERIO POR DEMERITO Y/O DIVISION DE FINCA

El **criterio general** del JTEF sobre la Indemnización por Demérito de Finca, comprende:

- Indemnización por Expropiación parcial, es decir, por disminución de la superficie de la parcela expropiada.
- Indemnización por División de Finca, aplicado si después de la expropiación resultan dos o más parcelas separadas por la franja de terreno expropiado.

Sup. Expropiada/Sup. Total	EXISTE EXPROPIACIÓN PARCIAL	EXISTE DIVISIÓN DE FINCA	SE INDEMNIZA	CON QUE CRITERIO
< 15%	NO	NO	NO	-
	NO	SI	SI	CALCULO POR I. DIVISIÓN - Se aplica criterio de Indemnización por división de finca según formula establecida por JTEF - Se aplica a cada parte resultante
> 15%	SI	NO	SI	CALCULO POR DEMERITO Se aplica criterio de Indemnización de Demérito de Finca según formula establecida por JTEF
	SI	SI	SI	CALCULO POR I. DIVISIÓN - Se aplica criterio de Indemnización por división de finca según formula establecida por JTEF - Se aplica a cada parte resultante CALCULO POR DEMERITO - Se aplica criterio de Indemnización de Demérito de Finca según formula establecida por JTEF

Este criterio general, no posee carácter excluyente ni limitativo ante la concurrencia de perjuicios singulares de carácter cualitativo. En supuestos de especial incidencia técnica tales como generación de geometrías antieconómicas, alteraciones en la topografía, pérdida de conectividad y accesos, pérdida de elementos del paisaje, u otros que se consideren, el Jurado Territorial debe proceder a una valoración individualizada del demérito, con independencia del porcentaje de superficie afectada.

INDEMNIZACIÓN POR DEMERITO

De forma general, se aplica la siguiente expresión:

$$I = S_{re} * K * E * VS$$

Siendo:

S_{re} : superficie total – superficie expropiada

E: Superficie expropiada / superficie total

VS: valor del suelo

K: valores de la tabla en función de S_{re} (en función de la superficie no expropiada)

SUPERFICIE M ²	K
1-500	90%
501-1500	75%
1501-5000	50 %
5001-15000	25 %
15001-30000	10 %

INDEMNIZACION POR DIVISION DE FINCA

De forma general, se aplica la siguiente expresión a cada uno de los restos resultantes tras la expropiación

$$Idf_i = S_i \times K \times E_i \times VS$$

Siendo:

S_i = superficie del resto i

E_i = superficie expr/ (sup exp + sup resto i)

VS = valor del suelo

K coeficiente según tabla (para secano y regadío) en función de cada resto

Sup. Resto menor (m ²)	K _{sec}
250 – 350	0.95
350 – 500	0.9
500 – 750	0.87
750 – 1000	0.85
1000 - 1250	0.8
1250 – 1500	0.75
1500 - 2500	0.7

2500 – 3500	0.65
3500 – 5000	0.6
5000 – 7500	0.5
7500 – 10000	0.3
10000 – 15000	0.2
15000 – 20000	0.1
20000 – 30000	0.05

Sup. Resto menor (m²)	K_{reg}
250 – 280	0.85
281 – 350	0.8
351 – 410	0.75
411 – 660	0.7
661 - 910	0.65
911 – 1280	0.6
1281 - 1900	0.5
1901 – 2525	0.3
2526 – 3770	0.2
3771 – 5010	0.1
5011 – 7500	0.05

Para superficies de restos inferiores a 250 m² la indemnización se estudiará caso por caso pudiendo alcanzar hasta el 90 % del valor del suelo.