

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

1.-CRITERIO POR DEMERITO Y DIVISIÓN DE FINCA

El criterio actual del JTE sobre la Indemnización por Demérito y División de Finca incluye:

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

Los criterios aplicados son los siguientes:

Sup. Expropiada/Sup. Total	EXISTE EXPROPIACIÓN PARCIAL	EXISTE DIVISIÓN DE FINCA	SE INDEMNIZA
< 15%	NO	NO	NO
	NO	SI	SI
> 15%	SI	NO	SI
	SI	SI	SI

CÁLCULO DE INDEMNIZACIÓN POR DEMÉRITO DE FINCA

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

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}

SUPERFICIE M ²	K
1-500	75%
501-1500	50%
1501-5000	25%



CÁLCULO DE INDEMNIZACIÓN POR DIVISIÓN DE FINCA.

$$I_{df_i} = S_{rm} * K * E_i * VS$$

Siendo:

S_{rm} : superficie del resto menor

E_i : superficie exp. / (superficie exp + superficie resto i)

VS: valor del suelo

K_{secano} : $0,94 * 0,89^{S_{rm}/1000}$

$K_{regadio}$: $0,956 * 0,614^{S_{rm}/1000}$

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

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 (m ²)	K_{reg}
250 – 280	0.85
280 – 350	0.8
350 – 410	0.75
410 – 660	0.7
660 - 910	0.65
910 – 1280	0.6
1280 - 1900	0.5
1900 – 2525	0.3
2525 - 3770	0.2
3770 – 5012	0.1
5012 – 7500	0.05

2.- CRITERIO IMPACTO AMBIENTAL

Este criterio se aplica cuando sobre los terrenos expropiados se instalan infraestructuras que claramente suponen un impacto ambiental sobre la finca.

Para cuantificar el impacto producido, se presupuesta lo que supondría llevar a cabo la medida correctora de ese impacto, en caso de que sea posible.

Generalmente, la medida correctora propuesta se materializa en la instalación de una pantalla vegetal lo suficientemente alta para minimizar el impacto visual de la infraestructura. Esta pantalla se establecería mediante la plantación de especies vegetales perennes del mayor tamaño disponible en el mercado, incluyendo los costes de plantación y de mantenimiento a lo largo de 3 años, que sería el tiempo para el que se puede considerar arraigada la plantación.