

ANNEX 4. Informe valoratiu de l'extinció parcial d'un dret
d'arrendament rústic existent a la finca anomenada "Hostal
Nou"

INFORME VALORACIÓ:

1. OBJECTE DE LA VALORACIÓ

L'empresa Riuland SL em requereix com a perit per tal de valorar l'extinció parcial d'un dret d'arrendament rústic històric existent a la finca anomenada "Hostal nou" ubicada al terme municipal de Riudellots de la Selva, comarca de la Selva, Girona.

2. ANTECEDENTS I DADES

La societat RIULAND, S.L., és titular de la meitat indivisa de la plena propietat de la citada finca, a títol d'aportació, segons escriptura atorgada davant el Notari de Barcelona, senyor Francisco Armas Omedes en data 29 de setembre de 2004, amb el número de protocol 2835.

L'esmentada finca està gravada amb un arrendament verbal a favor de la Sra Àngels Massaneda Font. Aquest arrendament inclou la pròpia Masia del Hostal nou i l'aprofitament agrícola dels terrenys de la finca, qualificat d'arrendament rústic històric.

La Sra Àngel Massaneda va morir en data 13 de febrer de 2016, continuant fent ús de la finca el seu fill, el Sr Francesc Massana Massaneda.

Les dades registrals de la finca son les següents:

Tom 2320, llibre 31 de Riudellots de la Selva, foli 57, finca **586**.

La superfície objecte de valoració és de 48.629m2, que forma part de dita finca registral i que es troba inclosa dins l'àmbit delimitat per la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva, del sector d'activitats econòmiques "Hostal Nou" de Riudellots de la Selva, que preveu la classificació d'aquest sòl com a sòl urbanitzable delimitat.

Als efectes d'obtenir el valor respecte de la superfície esmentada, es parteix de la total extensió de les parcel·les que són objecte de l'esmentat arrendament i que es troben en situació bàsica de sòl rural:

Polígon 1 parcel·la 12, referència cadastral 17159A001000120000QR:

sòl de secà 11.302 m2

Polígon 1 parcel·la 13 (part) sub-parcel·les k (part), p (part), b, m, a, l i n., referència cadastral 17159A001000130000QD:

sòl de secà 73.795 m2

sub-parcel·la i

sòl de secà 25.450 m2

3. NORMATIVA APLICABLE

- Llei 1/1992, de 10 de febrer, d'arrendaments rústics històrics.
- Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del cadastre immobiliari.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl.
- Criteris jurisprudencials (STS de 25 octubre 2005, 16 de junio 2003 i 13 de novembre 2003, 28 març 2000, 21 gener 1995, 18 març 1982, 12 juny 1986) etc.. en contractes anteriors al RDL 2/85 de 30 d'abril "sobre medidas de política econòmica".

4. VALORACIÓ D'ACORD AMB ELS CRITERIS ESTABLERTS EN LA LLEI 1/1992, DE 10 DE FEBRER, D'ARRENDAMENTS RÚSTICS HISTÒRICS

Per tal de procedir a la valoració dels esmentats terrenys, cal tenir en compte allò que disposen els articles 2 i 4 de la Llei 1/1992, de 10 de febrer, d'arrendaments rústics històrics:

Artículo 2. Prórroga.

1. Los arrendamientos rústicos históricos, a los que se refiere el artículo anterior, que se hallen vigentes a la entrada en vigor de la presente Ley, quedan prorrogados hasta el 31 de diciembre de 1997. En esta situación de prórroga no se podrá hacer uso del derecho de subrogación previsto en el artículo 73 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

2. El arrendatario, hasta la fecha indicada en el apartado anterior, podrá ejercitar el derecho de acceso a la propiedad de las fincas arrendadas, pagando al arrendador como precio de las mismas la cantidad resultante de la media aritmética entre la valoración catastral y el valor en venta actual de fincas análogas por su clase y situación en el mismo término municipal o en la comarca. Dicha cantidad será fijada por las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos y sus decisiones tendrán los efectos establecidos en el apartado 4 del artículo 121 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

3. En el caso de que no estén constituidas Juntas Arbitrales Comarcales, las Comunidades Autónomas podrán constituir Juntas Arbitrales de ámbito provincial para que decidan sobre lo establecido en el apartado anterior. Estas Juntas Arbitrales Provinciales de Arrendamientos Rústicos se constituirán de la forma indicada en el apartado 5 del artículo 121 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos, si bien los Vocales serán presentados por las organizaciones profesionales agrarias más representativas de la provincia correspondiente.

4. Ejercitado el derecho de acceso a la propiedad, regulado en el apartado 2, el arrendatario tendrá la obligación de cultivar personalmente las fincas adquiridas durante seis años como mínimo. Si cumpliere tal obligación, el arrendador podrá resolver la transmisión abonando el precio de la misma, con derecho a indemnización de daños y perjuicios efectivamente causados y recuperar la finca libre de arrendatarios y ocupantes.

Artículo 4. Indemnización por abandono.

1. Si el arrendatario a requerimiento del arrendador, deja las fincas libres y a disposición de éste al finalizar el año agrícola en el que se extingan los contratos de arrendamiento a los que se refiere la presente Ley, o se ve privado de su explotación en virtud de expropiación forzosa, tendrá derecho a la tercera parte del valor de dichas fincas. Dicho valor se determinará conforme a lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 2 de esta Ley, salvo en el caso de expropiación, que lo será el justiprecio fijado en la misma, sin perjuicio de la aplicación de las normas sobre mejoras realizadas por el arrendatario contenidas en los artículos 62 y 64 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

2. Para llevar a efecto lo dispuesto en el apartado anterior, el arrendador deberá notificar fehacientemente al arrendatario, antes de que se extingan los contratos de arrendamiento, su propósito de recuperación de las fincas y el ofrecimiento de abonarle la indemnización establecida en el apartado anterior. En el caso de que el arrendatario no perciba la indemnización correspondiente antes de que finalice el año agrícola en el que se extingan dichos contratos, tendrá derecho a permanecer en la explotación de las fincas hasta la total percepción o consignación judicial de la cantidad que le corresponda.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, si el arrendamiento comprendiere casa de labor en la que habitara el arrendatario, éste tendrá derecho, salvo que ésta fuera expropiada, a continuar en el arrendamiento de la casa de labor y en un 10 por 100 de la superficie total de las fincas arrendadas, a elección del arrendatario, con un máximo de una hectárea, hasta el fallecimiento de éste y el de su cónyuge que con él conviniere, pagando la renta pertinente que sea la usual en el lugar para fincas análogas, sin que ésta pueda exceder de la que pague el arrendatario por la totalidad de las fincas arrendadas.

Les normes transcrites disposen que la indemnització a percebre per l'arrendatari ha de ser **d'una tercera part de la quantitat resultant de la mitjana aritmètica entre el valor cadastral i el valor en venda actual de finques anàlogues.**

D'altra banda, el punt 3 de l'article 4 transcrit disposa que **si l'arrendament inclou una casa labor en la que viu l'arrendatari, aquest té dret a continuar en l'arrendament d'aquesta casa i a continuar en l'arrendament d'un 10% de la superfície total de les finques arrendades, a elecció d'aquest, fins la seva mort, pagant el preu usual en la zona per aquest arrendament.**

Per tant, d'entrada, per tal de valorar l'extinció del dret d'arrendaments **calcularem el valor de les finques d'acord amb la valoració cadastral i d'acord amb criteris de mercat.**

El valor cadastrals de les finques és molt baix (aproximadament 0,06 €/m²) i, atès que son valors que no s'han actualitzat, cal aplicar la normativa cadastral.

A.- Metodologia de càlcul del valor cadastral:

La metodologia de càlcul dels valors cadastrals difereix completament segons ens trobem davant béns de naturalesa urbana o béns de naturalesa rústica.

La classificació dels béns immobles en una o altra categoria ve determinada per la naturalesa del sòl.

El **valor cadastral** és un valor administratiu, que serveix de base o es pren com referència en relació a determinades actuacions de las Administracions Públicas:

- *De carácter fiscal: Impuesto sobre los Bienes Inmuebles, Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Impuesto sobre el Patrimonio y Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, entre otros.*
- *De carácter no fiscal: expropiación, valoraciones urbanísticas, determinadas ayudas, becas y subvenciones públicas, etc.*

Las característiques més significatives son:

- *Se determina objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos de que dispone el Catastro Inmobiliario.*
- *Se fija tomando como referencia el valor de mercado, sin que en ningún caso puede exceder de este. Normalmente el valor se calcula mediante la aplicación de un coeficiente que reduce a la mitad el valor resultante de la Ponencia de valores.*
- *Se calcula mediante un procedimiento reglamentariamente establecido, que constituye el sistema de valoración catastral.*
- *Está integrado por el valor del suelo y el de las construcciones y se corrige en función de las características particulares del inmueble.*

A tenor de l'exposat, en el present supòsit cal adoptar el valor cadastral del sòl rústic: S'entén per sòl de naturalesa rústica aquell que no sigui considerat cadastralment com de naturalesa urbana ni estigui integrat en un be immoble de característiques especials.

La Disposició Transitòria Segona del text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, disposa que allò establert en el seu títol II, per a la determinació del valor cadastral dels béns immobles rústics, queda en suspens fins que mitjançant llei s'estableixi la data de la seva aplicació.

Així, d'acord amb el que disposa l'esmentada Disposició Transitòria Segona del text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari aprovada pel Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, **fins que no es produeixi l'aprovació de dita llei, el valor cadastral dels béns immobles rústics es determina amb la capitalització al 3% de l'import de les bases liquidables** "obtenidas mediante la aplicación de los tipos evaluatorios de dicha contribución, prorrogados en virtud del Real Decreto-ley 7/1988, de 29 de diciembre, o de los que sean aprobados posteriormente en sustitución de ellos, sin perjuicio de su actualización anual mediante los coeficientes establecidos y los coeficientes de actualización del valor catastral por la Ley de Presupuestos Generales del Estado, una vez incorporadas, en su caso, las alteraciones catastrales que experimenten en cada ejercicio."

Per tant, **per trobar el valor cadastral capitalitzarem al 3 % les rendes obtingudes pels diferents conreus.**

A la zona de Riudellots predomina el **conreu de cereal de secà** i, per tant, capitalitzarem les rendes d'aquest conreu.

Produccions a la comarca de la Selva:

COMARCA	GRUP CONREU	CONREU	SUPERFÍCIE ¹		RENDIMENT ²	
			SECÀ (ha)	REGADIU (ha)	SECÀ (kg/ha)	REGADIU (kg/ha)
Selva	CEREALES GRA	Ordi	1052	569	4.500	4.700
		Civada	76	16	2.800	3.000
		Sègol	5	0	2.500	-
		Arròs	0	0	-	-
		Blat de moro	3	25	7.000	12.500
		Sorgo	25	4	3.000	4.700

Preus del cereal de secà

Ordi 6 c.c.	2015	17,54	17,31	- - - -	17,60	17,41	17,02	17,23	17,74	17,71	17,44 €
€/100 kg	2016	17,28	16,70	- - - -	15,32	15,21	15,19	15,12	15,40	15,64	15,57 €
	2017	15,65	15,71	- - - -	16,32	16,13	16,22	16,83	17,25	17,43	16,43 €
	2018	17,44	17,49	- - - -	16,75	17,66	17,77	17,86	18,82	19,06	17,74 €
	2019	19,08	18,24	- - - -	17,35	17,34	17,21	17,70	17,96	17,93	17,70 €
	2020	18,20	17,95	- - - -	16,19	16,52	16,83	18,02	18,74	18,77	17,37 €
	2021	19,34	20,00	- - - -	21,30	22,26	23,37	25,62	29,45	28,98	23,60 €
	2022	28,46	27,82	- - - -	33,91	32,81	32,46	33,94	34,22		
											17,98 €

COMPTE ANALITIC DE PRODUCTES I DESPESES DE CEREAL DE SECA						
I. DESPESES DIRECTES			Hores/ha	€/hora	Euros	
1. LABORS						
	Rustollar		0,75	42,90	32,18 €	
	Llaurar		1,00	42,90	42,90 €	
	Cultivar		0,75	42,90	32,18 €	
	Adobar		0,40	36,00	14,40 €	
	Sembrar		1,00	42,90	42,90 €	
	Tractaments		0,25	48,00	12,00 €	
	adobar cobertera		0,20	36,00	7,20 €	
	Segar i recollir		0,85	97,00	82,45 €	
	Transport del gra		0,85	31,00	26,35 €	
				Total:	292,55 €	
2. MATERIES PRIMERES						
			Kg	Ptes/Kg	Euros	
			----	-----	-----	
	Adobs		500,00	0,23	115,00 €	
	Adob primavera		100,00	0,21	21,00 €	
	Llavor		185,00	0,36	66,60 €	
	Herbicides				42,00 €	
				Total:	244,60 €	
TOTAL DESPESES DIRECTES					537,15 €	
II. DESPESES INDIRECTES						
	Generals (10 % s/ despeses directes)				53,72 €	
	Contribució i impostos				6,01 €	
	Interès del capital circulant (5%)				15,67 €	
TOTAL DESPESES INDIRECTES					75,39 €	
TOTAL DESPESES (Directes + Indirectes)					612,54 €	
III. PRODUCTE BRUT VENDIBLE						
			Producció	€/Tn.		
	Gra		4,50	179,80	809,10 €	
	Palla		3,00	30,05	90,15 €	
	Ajut a cultius herbacis (P.A.C)				201,60 €	
	TOTAL P.B.V =				1.100,85 €	
IV. RENTA ANUAL (P.B.V. - DESPESES)					488,31 €	
	Interès		3,000%		16.277,00 €	

D'acord amb la **normativa de valoració cadastral** hem aplicat la capitalització de les rendes al 3 %, i obtenim que **el valor del sòl de secà és de 16.277,00 €/ha (1,63 €/m2).**

B.-Valor de mercat.

S'ha fet una recerca de finques rústiques a la zona, i el resultat és molt divers, ja que en les poques finques trobades no hi ha desglossat quina part de les finques és de conreu i quina part és forestal.

Com a tècnic i degut al coneixement de la zona es podria acceptar un preu d'uns 10.000,00 €/ha pel secà i uns 35.000,00 €/ha pel terreny de regadiu, però al no tenir mostres i atès a que en l'actualitat no existeix un mercat transparent de finques rústiques **aplicarem les normes existents sobre valoració de finques.**

Normativa actual:

- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl.

En el cas que ens ocupa, les finques constitueixen sòl rural i, per tant, **la seva valoració es farà a través de la renda potencial atenent-nos al rendiment del seu ús, gaudiment o explotació de què siguin susceptibles els terrenys.**

D'acord amb la normativa del text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana els valors s'obtenen **capitalitzant les rendes dels conreus.** En aquest sentit, l'article 36, punt 1 del citat text legal disposa:

Article 36:

Valoració en el sòl rural

1. *Quan el sòl sigui rural als efectes d'aquesta Llei i de conformitat amb el que disposa la disposició addicional setena:*

a) *Els terrenys es taxen mitjançant la capitalització de la renda anual real o potencial, la que sigui superior, de l'explotació segons el seu estat en el moment en què s'hagi d'entendre referida la valoració*

I l'article 11 del Reglament de valoracions de la Llei de sòl fixa els criteris general de capitalització de les rendes dels conreus:

Article 11. Criteris generals de capitalització de la renda de l'explotació.

En la capitalització de la renda real o potencial de l'explotació en sòl rural s'ha de considerar en tot cas un escenari il·limitat que prevegi la permanència del sòl rural. Atenent les diferents classes d'explotacions, caràcter cíclic d'aquestes i en atenció a la naturalesa de determinats recursos que es puguin establir, s'ha de dividir una durada il·limitada en un nombre determinat de durades limitades com preveuen els articles 13, 14 i 15 d'aquest Reglament. La capitalització de la renda real o potencial de l'explotació es realitza d'acord amb els criteris següents:

Amb caràcter general, per a la capitalització de la renda de l'explotació s'utilitza a) l'expressió següent:

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

On:

V = Valor de capitalització, en euros.

R₁, R₂,... R_n = Renda anual de l'explotació des del primer any fins al final de la durada il·limitada de la vida útil, en euros.

r = Tipus de capitalització.

i = Índex de suma

n = número d'anys

Quan es consideri una renda de l'explotació, R, constant al llarg del temps, b) l'expressió de l'apartat anterior es transforma en:

$$V = \frac{R}{r}$$

On:

V = Valor de capitalització, en euros.

R = Renda anual constant de l'explotació, en euros.

r = Tipus de capitalització.

En relació al **tipus d'interès de capitalització** a aplicar, cal tenir en compte que aquest mètode de valoració per capitalització de les rendes es va adoptar pel legislador en atenció a que en la valoració de mercat es produïa un gran problema amb l'especulació urbanística dels anys 90 i principis de 2000, i per aquest motiu l'any 2007 es va publicar la nova llei de valoracions. Aquesta normativa, en la seva

Disposició Addicional setena, punt 2 disposava que, en el successiu, correspondria a la llei de pressupostos de l'Estat la determinació de l'interès de capitalització quan els valors s'allunyin de la realitat. No obstant, l'Estat no va modificar en cap moment aquest interès i atès que anava baixant els resultats es van allunyar moltíssim de la realitat, fins que el juliol de 2015 es va modificar de nou la llei, **sent el valor de capitalització actual del 2,76 %, per sota del interès del 3 %, que és l'interès que es fixa en diferent bibliografia, i és l'interès que hi havia quan es va redactar la Llei 8/2007.**

En la normativa vigent, l'interès a aplicar es determina en la disposició addicional setena del RDL 7/2015 de 30 d'octubre T.R. de la llei del sòl i rehabilitació urbana, del següent contingut:

Disposició addicional setena

Regles per a la capitalització de rendes en sòl rural

1. Per a la capitalització de la renda anual real o potencial de l'explotació a què es refereix l'apartat 1 de l'article 36, s'utilitza com a tipus de capitalització el valor mitjà de les dades anuals que publica el Banc d'Espanya de la rendibilitat de les obligacions de l'Estat a 30 anys, corresponents als tres anys anteriors a la data a què s'hagi d'entendre referida la valoració.

Per tant, per a la capitalització de rendes en sòl rural, el tipus de capitalització és el **valor mig de les dades anuals publicades pel Banc d'Espanya de la rendibilitat de les Obligacions de l'Estat a 30 anys, corresponents als tres anys anteriors a la data a la qual cal entendre referida la valoració i, en concret les dades corresponents al tipus mig ponderat.**

Prenent com a **data de valoració l'any 2024, aplicarem els valors de l'any 2021, 2022 i 2023, atès a que el valor de l'any 2024 no es publicarà fins l'any 2025.** Segons l'exposat anteriorment, els rendiments dels tres anys anteriors, és a dir, 2021, 2022 i 2023, són de 1,25%, 3,28 % i 3,75 % respectivament i el promig del tres anys dona 2,76 %.

No obstant, atès que no ens trobem en un supòsit d'expropiació forçosa, **s'aplicarà el percentatge més beneficiós que és el del 3%. És a dir, capitalitzarem al 3%.**

Apliquem de nou el mètode de capitalització de rendes, tenint en compte aquest percentatge de capitalització del 3% que, com hem dit és el més beneficiós.

Així mateix, també es tenen en compte les resolucions del **Jurat d'Expropiacions de Catalunya Secció Girona, i concretament en finques del terme de Fornells de la Selva de l'any 2020, només únicament pel que fa als valors de rendes agrícoles fixades en dites resolucions ja que els rendiments pràcticament són invariables però, en canvi, el valor del sòl sí que ha variat, al haver canviat l'interès a aplicar.**

Càlcul rendes explotació conreu secà						
COSTOS	Rendiment	Cost forra		Cost consums		Total Costes
	Hores/ha	€/ha	€/ha	€/ha	€/ha	
Passar s'ibrocultir	0,67	25,49	17,05	0,37	0,37	23,42
Passar cultivada	1,00	25,40	25,40	0,50	0,50	34,00
Herbicida presembra	0,39	20,50	0,00	4,21	3,71	16,01
Adobat fons	0,45	17,15	7,72	31,34	4,28	63,51
Sembar + insecticida	0,07	14,24	0,54	87,60	0,37	44,30
Herbicida cobertura	0,52	14,20	7,42	32,00	4,00	45,65
Adobat de cobertura	0,43	16,00	8,02	04,05	0,00	40,00
Desplac. i altres maq (15 %)	0,02	13,01	0,06	5,54	0,00	13,00
Maq sense maq. (16 %)	0,02	0,90	5,58	0,00	0,00	5,58
Total cost cultiu ha sembrada	6,37	64,00	85,74	180,20	44,78	320,72
Collir	0,85	70,00	04,00	0,00	0,00	84,00
Hores transport gra	1,00	25,00	25,00	7,65	0,00	60,00
Total cost directe per ha. sembrada						418,27
Cost del capital circulant (1,5 %)						6,27
TOTAL COST €/ha sembrada						424,55
Consums = Llavors, adobs i pesticides. Altres = Combustible, manteniment i assegurances (0,50 €/h)						
INGRESSOS	Rendiment	Preu	Ingressos			
	Kg/ha	€/kg	€/ha			
Gra	3750	0,2075	778,88			
Palla	3400	0,04	136,00			
Subvencions			201,00			
TOTAL INGRESSOS €/ha sembrada			1.115,88			
Marxa Brul			891,66			
Despeses d'estructura			120,00			
Benefici Net de l'explotació			574,55			

Amb aquests rendiments i capitalitzant al 3 % el preu de la terra de secà i de regadiu serà de:

Secà 571,55 €/ha/3,00 % **19.051,66 €/ha (1,90 €/m2)**

La Llei 1/92 d'arrendaments rústics històrics disposa que **cal efectuar la mitjana aritmètica d'ambdues valoracions**, i per tant el valor final a aplicar pel sòl de secà serà de:

Secà (16.277,00 € + 19.051,66 €/ha)/2 **17.664,33 €/ha (1,77 €/m2)**

Pel valor de les terres forestals o de matolls, en cas de que s'haguessin de valorar, aplicariem els preus de tributs de la Generalitat per bens immobles rústics de la província de Girona :

1.2 Quadre de valors bàsics de la província de Girona (€/Ha)

Sòl	Aprofitament	1r	2n	3r	4t	5è
Regadiu	Conreus	25.000	20.000	17.000	14.000	12.000
	Fruiters	35.000	28.000	24.000	20.000	18.000
	Hortes	75.000	60.000	47.000	35.000	24.000
	Oliveres	26.000	22.000	18.000	15.000	13.500
	Prats	15.000	13.000	11.000	10.000	9.000
	Pollancre	16.000	14.000	10.000	8.500	7.000
Secà	Ametllers	7.000	6.000	5.000	4.500	4.000
	Conreus	18.000	14.000	10.000	8.000	6.000
	Fruiters	15.000	13.000	12.000	11.000	10.000
	Oliveres	10.000	9.000	8.000	7.000	6.000
	Prats	6.000	5.000	4.500	4.000	3.500
	Vinyes	33.000	24.000	17.000	12.000	9.000
Altres	Boscos	3.500	2.800	2.200	1.750	1.300
	Erms/Matolls	1.000	800	600	500	400

Els valors unitaris a aplicar en aquest cas seran de **2.200,00 €/ha (0,22 €/m2)** el sòl forestal i **600,0 €/m2 (0,06 €/m2)** els matolls.

VALORACIÓ DETALLADA DE LA SUPERFÍCIE DE 48.629m2:

Terme municipal de Riudellots de la selva:

Polígon 1 parcel·la 12, referència cadastral 17159A001000120000QR:

sòl de secà 11.302 m2 x 1,77 €/m2 20.004,54 €

Polígon 1 parcel·la 13, referència cadastral 17159A001000130000QD:

sòl de secà 37.327 m2 x 1,77 €/m2 66.068,79 €

TOTAL 86.073,33

D'acord amb l'article 4 de la Llei 1/92 d'arrendaments rústic històrics correspondrà com a **indemnització una tercera part del valor de la finca**, es a dir : **28.691,11 €**

5. VALORACIÓ PER L'EXTINCIÓ DELS DRETS D'ARRENDAMENT RESPECTE DE L'HABITATGE

El dret d'arrendament històric inclou la casa labor anomenada "Hostal Nou", en la que hi viu el senyor Francesc Massana Massaneda,

En el present cas, l'esmentat habitatge així com la superfície de sòl rural abans referida, resulten incompatibles amb el planejament a executar consistent en la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la selva, del sector d'activitats econòmiques "Hostal Nou" .

Per això, es procedeix a efectuar un càlcul de la **indemnització corresponent per l'extinció dels drets d'arrendament respecte de l'habitatge.**

En el present cas, cal atendre a la llibertat estimativa de criteris establerta a l'article 43 de la Llei d'Expropiació Forçosa, segons el qual, "No obstant el que disposen els articles anteriors, tant el propietari com l'Administració poden portar a terme la taxació aplicant els criteris estimatius que jutgin més adequats, si l'avaluació feta d'acord amb les normes que es fixen en aquests articles no resulta, segons el seu parer, conforme al valor real dels béns i els drets objecte de l'expropiació, pel fet de ser aquest valor superior o inferior a l'avaluació duta a terme."

En base al que disposa l'article transcrit, únicament a efectes de fixar la indemnització per l'extinció del dret d'arrendament sobre l'habitatge, aquest arrendament s'assimila a un arrendament urbà en situació de pròrroga.

Atenent a dita situació, els criteris jurisprudencials, pacífics i constants, sobre valoració d'extinció del dret d'arrendament estableixen que en el cas d'arrendaments en situació de pròrroga forçosa, **la indemnització per a la seva extinció s'obté mitjançant la capitalització al 10% la diferència entre la renda anual que abona l'arrendatari i la que hauria d'abonar per un habitatge similar.**

En aquest sentit, trobem consolidada jurisprudència; des de la Sentència de la Sala del contenciós-administratiu de 24 de maig de 1986 i posteriors resolucions judicials del mateix tribunal, com ara la Sentència de la Secció 6ena de la Sala del contenciós administratiu del Tribunal Suprem de data 20 de maig de 2014 que estableix:

*"(...)Respecto del método de capitalización de la diferencia de rentas al 10 por ciento debe indicarse que el mismo **aparece diseñado para los arrendamientos sujetos a prórroga forzosa**, admitiendo, en todo caso modulaciones en recta aplicación de los artículos 43 y 44 de la Ley de Expropiación Forzosa (RCL 1954, 1848) (un ejemplo de ello lo contemplamos en el supuesto referido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2000)"*

En el mateix sentit i també recollit en sentències del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya. Entre altres, la Sentència de la Secció 2ona de la Sala del contenciós-administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de data 27 d'octubre de 2011 que diu:

*Es cierto que el art. 44 de la Ley de Expropiación Forzosa remite, para determinar la cuantía de la indemnización en el caso de expropiación del derecho de arrendamiento, a las normas de la legislación arrendaticia. Sin embargo, una reiterada jurisprudencia ha aceptado también como medio de valoración el utilizado por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Cádiz en el caso que ahora se examina, criterio confirmado por la Sentencia de instancia de este Tribunal Supremo de 25-4-1980 expone con claridad que uno de los sistemas admitidos por la doctrina de esta Sala -SS. 21-2-1973 , 4-4-1974 , 2 y 22 noviembre 1978 , entre otras- para **la determinación cuantitativa de la indemnización compensatoria de la privación de la titularidad arrendaticia en fincas urbanas por expropiación forzosa, es el de diferencia de rentas, es decir, modular la indemnización por el resultado de capitalizar al 10 por 100 la diferencia entre la renta que venía pagando el expropiado y la que habría de satisfacer para obtener una vivienda o local de negocio de análogas características al que es objeto de expropiación.** En el mismo sentido de reconocer como medio adecuado para fijar la indemnización al arrendatario la capitalización al 10 por 100 de la diferencia entre la renta que se viene satisfaciendo y la que habría de pagarse por el arrendamiento de una finca de características equivalentes se pronuncian las SS. 24 mayo y 2 diciembre 1986 .*

Doncs bé, de conformitat amb l'anterior jurisprudència, s'adopta el mètode de capitalització de rendes per a tal de determinar l'import de la indemnització per l'extinció de l'arrendament respecte de l'habitatge. Així, s'ha efectuat una recerca de preus de lloguer per la zona.

Partint d'habitatges d'uns 120m2 de superfície, segons les mostres que s'adjunten, s'ha pogut determinar un valor al voltant de 8,61€/m2.

Adoptant un habitatge de 120 m2 a raó de 8,61 €/m2, podem fixar un preu de lloguer de 1.033,20 €/mes que es correspondria a una renda de 12.398,40 €/any. Tenint en compte que el preu actual de l'arrendament és de 1083,12€/any, la diferència de rendes es de **11.315,28€/any**.

Si capitalitzem aquesta renda al 10%, a tenor de la jurisprudència el valor de la indemnització serà de 11.315,28/10% **113.152,80 €**

6. IMPORTS TOTALS

-Indemnització d'acord amb l'article 4 de la Llei 1/92 d'arrendaments rústic històrics:

..... **28.691,11 €**

-Indemnització extinció dret d'arrendament habitatge:**113.152,80 €**

TOTAL: 141.843,91 €

Raül Fumadó Pérez
Enginyer agrònom
Enginyer Tècnic agrícola col·legiat 2.411

MOSTRES DE LLOGUER D'HABITATGES



Alquiler Dúplex Plaça de la coma. Dúplex tipo va...

Cassà de la Selva

290m² - 4 habitaciones - 4 baños - 5,00€/m²

En pleno centro de Cassà de la Selva, les ofrecemos este fabuloso Dúplex que dispone de ascensor interior en el centro d...

actualizado hace 10 días



1.450 €



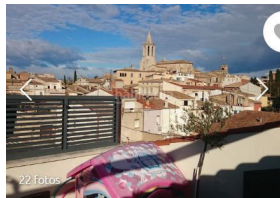
Alquiler Apartamento en Cassà de la Selva. Piso d...

Cassà de la Selva

97m² - 3 habitaciones - 1 baño - 7,73€/m²

Amplio piso amueblado de 90m2. Consta de 3 habitaciones dobles, armarios, cocina independiente equipada, comedor de 27m2...

750 €



Alquiler Dúplex en Carrer doctor robert, 2. Àtico ...

Cassà de la Selva

140m² - 3 habitaciones - 2 baños - 14,29€/m²

ATICO DÚPLEX EN VENTA Àtico dúplex con terraza en cassà de la selva. EN VENTA!!! Muy bien situado, a 15km de Girona cap...

actualizado hace 10 días

2.000 €



Alquiler Dúplex en Carrer clot, 1. Lloguer a cassà ...

Cassà de la Selva

80m² - 3 habitaciones - 4 baños - 11,13€/m²

Oportunitat! dúplex semi-nou de 80m² a zona cèntrica de cassà de la selva orientat cara sud amb sol directe durant tot e...

actualizado hace 5 horas

890 €



Alquiler Piso Baixada plaça de la coma. De vangu...

Cassà de la Selva

290m² - 3 habitaciones - 4 baños - 5,00€/m²

En pleno centro de Cassà de la Selva, les ofrecemos este fabuloso Dúplex que dispone de ascensor interior en el centro d...

1.450 €



Alquiler Dúplex en Llagostera. Dúplex con 3 habi...

Llagostera

90m² - 3 habitaciones - 2 baños - 8,33€/m²

DU002. Llagostera. Dúplex molt cèntric. Consta a primera planta de saló-menjador amb cuina americana, dos dormitoris ind...

actualizado hace 3 días

750 €



Alquiler Casa Carrer de celrè. Casa con 5 habitaci...

Quart

240m² - 5 habitaciones - 2 baños - 5,83€/m²

REF.LC22. Quart. Casa aïllada en parcela de 480 m2, vivenda + garatge 240 m2. Distribuïda per 4 habitacions, 2 banys, es...

actualizado hace 6 días



1.400 €



Alquiler Dúplex Bruc. Dúplex en alquiler

Quart

93m² - 3 habitaciones - 3 baños - 9,49€/m²

DÚPLEX DE ALQUILER EN PALOL D'ONYAR - Piso dúplex con comedor, cocina, 3 habitaciones, 3 baños, SALA en buhardilla de 22...

actualizado hace 13 días



883 €



Alquiler Casa en Quart. Quart casa aïllada de llog...

Quart

150m² - 3 habitaciones - 2 baños - 8,67€/m²

QUART Casa aïllada de lloguer amb dues plantes més altell. Consta a la planta baixa de menjador, cuina i garatge, a la...

actualizado hace 5 días



1.300 €



22 fotos



Alquiler Dúplex en Fornells de la Selva

Fornells de la Selva

108m² - 3 habitaciones - 2 baños - 7,87€/m²

Bonito ático duplex en Fornells de la Selva. Planta baja cocina y salón comedor y un aseo. Arriba tres habitaciones, un...

actualizado hace 4 días

nousostre
grup

850 €



14 fotos



Alquiler Piso Carrer tarragona. Tranquilo sin veci...

Aiguaviva

110m² - 3 habitaciones - 1 baño - 7,73€/m²

Piso de 3 habitaciones dobles, 1 baño, salon comedor cocina y lavadero, sin muebles....

GESTÓ

850 €