



Expediente: SG/JGL/30/2017  
Procedimiento: JUNTA DE GOBIERNO LOCAL  
Descripción: JGL 30/2017: 25/AGOSTO/2017

---

CERTIFICACIÓN DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

---

El SECRETARIO GENERAL del Excmo. Ayuntamiento de Baeza

CERTIFICA:

Que la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Baeza, en sesión celebrada el día 25 de agosto de 2017, adoptó, entre otros, el acuerdo que literalmente se transcribe:

3º.- PROYECTOS DE OBRA, URBANIZACIÓN Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

3º.A. PROPUESTA DE ACUERDO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA POR RAZÓN DE URBANISMO.

*La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los presentes, acuerda la siguiente propuesta:*

*Expediente: URB/EF/TC-1/2017*

*Procedimiento: Expropiación forzosa por razón de urbanismo (tasación conjunta)*

*Ámbito: SGEL-BA-2 Parque Cerro del Alcázar*

*Visto que el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Baeza, aprobado definitivamente por Resolución de 10 de noviembre de 2011 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén (BOJA N.º 126, de fecha 28 de junio de 2012), delimita los terrenos del "Cerro del Alcázar" situados en suelo urbano consolidado con la calificación urbanística de Sistema General de Espacios Libres (SGEL-BA-2) destinados a Parque Urbano de uso y dominio públicos, y determina la obtención del suelo mediante expropiación, compra o permuta, y el desarrollo de la actuación mediante Estudio arqueológico y Proyecto de ejecución.*

*Examinado el "Proyecto técnico de expropiación forzosa por tasación conjunta de los terrenos del Cerro del Alcázar en Baeza (Jaén)", redactado por D<sup>a</sup>. María de la Paz Vázquez Vera conforme a lo establecido en los artículos 160, 161, 162 y 166 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) según la delimitación del SGEL-BA-2, en el que no se han incluido los terrenos del Cerro del Alcázar que ya son de propiedad municipal.*

*Considerando que el artículo 42 del 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, establece, en su apartado 1, que la expropiación forzosa por razón de la ordenación territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de dicha ordenación, de*



conformidad con lo dispuesto en esta Ley (LSRU) y en la Ley de Expropiación Forzosa; y en su apartado 2, que la aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y esta deba producirse por expropiación.

Considerando que el artículo 194 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto (RGU), establece que la expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.

Considerando que el artículo 160.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), establece que la expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá en el supuesto de destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a cualesquiera dotaciones y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición (artículo 160. 1. B).

Considerando que el artículo 160.2 de la LOUA dispone que "la delimitación de la unidad de ejecución, o de las zonas o áreas en los supuestos previstos en las letras B, D y E, así como la relación de titulares y descripción concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación en los restantes supuestos enumerados en el apartado 1 anterior, determinan la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios."

Considerando que el artículo 160. 3 establece que "la declaración de la existencia de alguno de los supuestos del apartado 1 determinará la declaración de la utilidad pública".

Considerando que el artículo 161 de la LOUA relativo a los procedimientos a seguir para la expropiación forzosa, determina que, en todas las expropiaciones derivadas de esta Ley, la Administración actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta regulado en los siguientes artículos, o por realizar la expropiación de forma individualizada, conforme al procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa. (En el mismo sentido el artículo 201 RGU).

Considerando que, en el presente caso, el procedimiento de tasación conjunta resulta el más adecuado para llevar a cabo las determinaciones urbanísticas, dado que la resolución aprobatoria del expediente así tramitado implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados, y el pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación producirá los efectos previstos en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los oportunos procedimientos respecto a la fijación del justiprecio (artículo 163 LOUA).

Considerando que el artículo 166.1 de la LOUA establece que en caso de existir avenencia en la fijación del justiprecio se estará a lo dispuesto en el artículo 120.3 de esta Ley (reconocimiento y pago de este incrementado en un diez por ciento).



Considerando que la competencia para la aprobación del proyecto de tasación conjunta corresponde a la persona titular de la Alcaldía, en virtud de lo establecido en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL), y que dicha atribución ha sido delegada en la Junta de Gobierno Local por Resolución de la Alcaldía de fecha 19 de junio de 2015 (BOP Jaén Número 131, de fecha 10 de julio de 2015).

Se somete a consideración de La Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

*PRIMERO: Incoar el expediente de expropiación forzosa de los terrenos incluidos en el Sistema General de Espacios Libres SGEL-BA-2 destinados al Parque Urbano del Cerro del Alcázar en Baeza (Jaén) y aprobar inicialmente el Proyecto de tasación conjunta redactado por D<sup>a</sup>. María de la Paz Vázquez Vera, que continuará su tramitación por el procedimiento regulado en el artículo 162 y siguientes de la LOUA y artículo 202 y siguientes del RGU.*

*Relación de bienes, derechos y titulares afectados:*

*Finca nº 1.-*

*Situación: Cerro del Alcázar*

*Referencia catastral: 8648101VH5084N0001BH, (PG 26, PAR 131)*

*Finca registral número 30.733*

*Superficie: 1.021,50 m<sup>2</sup>.*

*Propiedad: D.<sup>a</sup> Carmen Cruz Muñoz, y Herederos de D. Samuel Rodríguez Olivera*

*Uso actual: cultivo (improductivo).*

*Finca nº 2.-*

*Situación: Cerro del Alcázar*

*Referencia catastral: 8648105VH5084N0001PH, (PG 26, PAR 139)*

*Finca registral número 21.451*

*Superficie: 11.084,00 m<sup>2</sup>.*

*Propiedad: D.<sup>a</sup>. Carmen Dolores Varela Geiss, D. Ángel Varela Geiss, D. Jorge Varela Geiss, D. Pedro Varela Geiss, D.<sup>a</sup>. María Eugenia Varela Geiss, D.<sup>a</sup>. Ana Isabel Platero Levrero y D.<sup>a</sup>. Karima Varela Zahaf.*

*Uso actual: improductivo*

*Finca nº 3.-*

*Situación: Cerro del Alcázar*

*Referencia catastral: 8648107VH5084N0001TH*

*Datos registrales: finca nº 19.615*

*Superficie: 4.645,75 m<sup>2</sup>.*

*Propiedad: D. Antonio Cabrera Melgares*

*Uso actual: improductivo*

*Finca nº 4.-*

*Situación: Cerro del Alcázar*

*Referencia catastral: 8648108VH5084N0001FH*

*Datos registrales: finca nº 21.536*



Superficie: 4.645,75 m<sup>2</sup>.  
Propiedad: Herederos de D<sup>a</sup>. Sebastiana Cabrera Fonta  
Uso actual: improductivo

Finca n<sup>o</sup> 5.-  
Situación: Cerro del Alcázar  
Referencia catastral: 8648109VH5084N0001MH  
Datos registrales: finca n<sup>o</sup> 21.535  
Superficie: 4.645,75 m<sup>2</sup>.  
Propiedad: D. Antonio Cabrera Melgares y D<sup>a</sup>. Carmen Cruz Gámez  
Uso actual: improductivo

Finca n<sup>o</sup> 6.-  
Situación: Cerro del Alcázar  
Referencia catastral: 8648110VH5084N0001TH  
Datos registrales: finca n<sup>o</sup> 21.534 Superficie: 4.645,75 m<sup>2</sup>.  
Propiedad: D<sup>a</sup>. Ana Cabrera Melgares  
Uso actual: improductivo

Lo que supone una superficie total a ocupar de 30.688,50 m<sup>2</sup>.

Todo ello teniendo en cuenta que la expropiación forzosa está legitimada por la concurrencia del supuesto expropiatorio previsto en el artículo 160.1.B de la LOUA, y lleva implícita la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación.

SEGUNDO: Someter el expediente a información pública por plazo de un mes, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén y en un periódico de los de mayor circulación en esta, para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos. El expediente completo podrá ser consultado en el Departamento de Urbanismo de este Ayuntamiento y en la sede electrónica (dirección <http://transparencia.baeza.net>).

TERCERO: Llevar a cabo la valoración según los criterios establecidos en los artículos 34 y siguientes del 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 y demás disposiciones concordantes, conforme a los métodos y técnicas aplicados en el proyecto de expropiación.

CUARTO: Notificar las tasaciones individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación; con la advertencia de que los errores no denunciados y justificados en esta fase no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda (de acuerdo con lo establecido en el artículo 43.3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).



Y para que conste, firmo la presente orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa-Presidenta en Baeza,

|  |                          |   |
|--|--------------------------|---|
| Vº Bº  |                          |   |
| <b>Fdo. RODRIGO CHECA LORITE</b><br>LA ALCALDESA (DELEG)<br>AYUNTAMIENTO DE BAEZA<br><i>Motivo: Alcalde en Funciones (Art. 47.2 Párr. 2º ROF)</i><br>HASH: DDC0FCAF17A5C1A11DE0<br>345908835F0CCCE540CB<br>Fecha: 12/09/2017 a las 13:06 | Firmado Electrónicamente | <b>Fdo. Victor Castilla Penalva</b><br>EL SECRETARIO GENERAL<br>AYUNTAMIENTO DE BAEZA<br><i>Fecha: 12/09/2017 a las 11:23</i><br>HASH: 17E9482F505F47CC4F41<br>FCD4562DFE8A115BDDBD |



Expediente: URB/EF/TC/1/2017  
Procedimiento: Expropiación forzosa por razón de urbanismo (tasación conjunta)  
Ámbito: SGEL-BA-2 Parque Cerro del Alcázar

---

EDICTO

---

LA ALCALDESA-PRESIDENTA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BAEZA (JAEN),

HACE SABER:

Que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 25 de agosto de 2017, acordó incoar el expediente de expropiación forzosa de los terrenos incluidos en el Sistema General de Espacios Libres SGEL-BA-2 destinados al Parque Urbano del Cerro del Alcázar en Baeza (Jaén) y aprobar inicialmente el Proyecto de tasación conjunta redactado por D<sup>a</sup>. María de la Paz Vázquez Vera, que continuará su tramitación por el procedimiento regulado en el artículo 162 y siguientes de la LOUA y artículo 202 y siguientes del RGU.

Asimismo, acordó someter el expediente a información pública por plazo de un mes, mediante la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén y en un periódico de los de mayor circulación en esta, para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos. El expediente completo podrá ser consultado en el Departamento de Urbanismo de este Ayuntamiento y en la sede electrónica (dirección <http://transparencia.baeza.net>).

Los bienes, derechos y titulares afectados incluidos en el referido Proyecto de tasación conjunta son los siguientes:

Finca nº 1.-

Situación: Cerro del Alcázar

Referencia catastral: 8648101VH5084N0001BH, (PG 26, PAR 131)

Finca registral número 30.733

Superficie: 1.021,50 m<sup>2</sup>.

Propiedad: D.<sup>a</sup> Carmen Cruz Muñoz, y Herederos de D. Samuel Rodríguez Olivera

Uso actual: cultivo (improductivo).

Finca nº 2.-

Situación: Cerro del Alcázar

Referencia catastral: 8648105VH5084N0001PH, (PG 26, PAR 139)

Finca registral número 21.451

Superficie: 11.084,00 m<sup>2</sup>.

Propiedad: D<sup>a</sup>. Carmen Dolores Varela Geiss, D. Ángel Varela Geiss, D. Jorge Varela Geiss, D. Pedro Varela Geiss, D<sup>a</sup>. María Eugenia Varela Geiss, D<sup>a</sup>. Ana Isabel Platero Levrero y D<sup>a</sup>. Karima Varela Zahaf.

Uso actual: improductivo



Finca nº 3.-

Situación: Cerro del Alcázar

Referencia catastral: 8648107VH5084N0001TH

Datos registrales: finca nº 19.615

Superficie: 4.645,75 m<sup>2</sup>.

Propiedad: D. Antonio Cabrera Melgares

Uso actual: improductivo

Finca nº 4.-

Situación: Cerro del Alcázar

Referencia catastral: 8648108VH5084N0001FH

Datos registrales: finca nº 21.536

Superficie: 4.645,75 m<sup>2</sup>.

Propiedad: Herederos de D<sup>a</sup>. Sebastiana Cabrera Fonta

Uso actual: improductivo

Finca nº 5.-

Situación: Cerro del Alcázar

Referencia catastral: 8648109VH5084N0001MH

Datos registrales: finca nº 21.535

Superficie: 4.645,75 m<sup>2</sup>.

Propiedad: D. Antonio Cabrera Melgares y D<sup>a</sup>. Carmen Cruz Gámez

Uso actual: improductivo

Finca nº 6.-

Situación: Cerro del Alcázar

Referencia catastral: 8648110VH5084N0001TH

Datos registrales: finca nº 21.534

Superficie: 4.645,75 m<sup>2</sup>.

Propiedad: D<sup>a</sup>. Ana Cabrera Melgares

Uso actual: improductivo

Lo que se hace público para general conocimiento.

**Fdo. MARIA DOLORES MARIN TORRES**

LA ALCALDESA

AYUNTAMIENTO DE BAEZA

Fecha: 18/10/2017 a las 9:40

HASH: 2D141EFDDE86C780C6B8

84FDA7CB5F723A03039D

Firmado Electrónicamente



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BAEZA

REDACTOR

PROYECTO TÉCNICO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA POR TASACIÓN CONJUNTA  
DE LOS TERRENOS DEL CERRO DEL ALCAZAR EN BAEZA (JAÉN)

## **DOCUMENTACION GENERAL**

María de la Paz Vázquez Vera

AGOSTO 2017



# PROYECTO TÉCNICO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA POR TASACIÓN CONJUNTA DE LOS TERRENOS DEL CERRO DEL ALCAZAR EN BAEZA (JAÉN)

AGOSTO  
2017

**INDICE**

**I. MEMORIA JUSTIFICATIVA**..... 4

    I.1 ANTECEDENTES..... 4

    I.2 RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE AL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN..... 4

        I.2.1 Legislación general..... 5

        I.2.2 Legislación sectorial..... 5

        I.2.3 Legislación de la Junta de Andalucía ..... 6

    I.3 OBJETO DE LA EXPROPIACIÓN ..... 7

    I.4 PROCEDIMIENTO DE LA EXPROPIACIÓN ..... 9

    I.5 JUSTIFICACIÓN Y LEGITIMACIÓN ..... 13

    I.6 CONTENIDO..... 13

**II. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE EXPROPIACIÓN** ..... 14

    II.1 SITUACIÓN ..... 14

    II.2 DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS Y ELEMENTOS EXISTENTES ..... 14

    II.3 DELIMITACIÓN DEL AMBITO OBJETO DE EXPROPIACIÓN..... 15

**III. FIJACIÓN DE PRECIOS. CRITERIOS DE VALORACIÓN** ..... 15

    III.1 PROCEDIMIENTO PARA LA DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO..... 15

    III.2 CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO ..... 17

        III.2.1 Criterios de la Ley de Expropiación Forzosa que siguen siendo aplicables..... 17

        III.2.2 Criterios aplicables en la valoración del suelo ..... 18

    III.3 VALORACIÓN DEL SUELO ..... 22

        III.3.1 Valoración del suelo improductivo ..... 22

    III.4 VALORACIÓN DE OTROS BIENES Y DERECHOS..... 24

**IV. RELACIÓN DE TITULARES AFECTADOS**..... 24

    IV.1 RELACIÓN DE FINCAS INCLUIDAS EN EL PROYECTO..... 24

    IV.2 RELACIÓN DE TITULARES DE BIENES Y DERECHOS ..... 24

    IV.3 OBSERVACIONES Y ACLARACIONES SOBRE LAS SUPERFICIES..... 25

**V. RESUMEN DE INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y OTROS TITULARES DE DERECHOS** ..... 29

**V. HOJAS DE JUSTIPRECIO**..... 31

Documento Firmado Electrónicamente  
 Verificación de la autenticidad de este documento electrónico en <http://validaciondocumentos.baeza.net>  
 ID: BAEZA-2015-08976-594-265943

## I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### I.1. ANTECEDENTES

El presente Proyecto Técnico de Expropiación Forzosa por tasación conjunta de los terrenos del Cerro del Alcázar de Baeza, se formula en desarrollo de los antecedentes de planeamiento urbanísticos vigentes:

- Plan General de Ordenación Urbana de Baeza aprobado el 10 de noviembre del año 2011 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén nº 126 de 28 de junio de 2012.

La clasificación de los suelos en el vigente Plan es de Sistema General SGEL-BA-2, con obtención del suelo prevista por expropiación.

### I.2. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE AL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

El presente Proyecto se encuentra sometido a la siguiente legislación:

1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), afectada por la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y modificada por las siguientes leyes:
  - Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.
  - Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo
  - Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y de la ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo.
2. Real Decreto 7/2015 de 30 octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana.
3. Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y el Reglamento que la desarrolla, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957.

#### I.2.1 Legislación sectorial

Entre la legislación sectorial que contiene disposiciones relativas a la expropiación forzosa, y en concreto, a la utilidad pública y necesidad de ocupación de bienes y derechos, cabe citar las siguientes:

- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas que en su artículo 24 – Adquisiciones derivadas del ejercicio de la potestad expropiatoria determina lo siguiente:
  1. Las adquisiciones que se produzcan en ejercicio de la potestad expropiatorias se registrarán por la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, y por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del Suelo y Valoraciones u otras normas especiales.

2. En estos casos, la afectación del bien o derecho al uso general, al servicio público, o a fines y funciones de carácter público se entenderá implícita en la expropiación.
- Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos rústicos. Su disposición adicional segunda establece un régimen específico de expropiación forzosa en materia de arrendamientos rústicos y aparcería.
  - Texto Refundido de la Ley de Suelo, que en su artículo 34 dispone que:
    1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta ley cuando tengan por objeto:
      - a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
      - b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
      - c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
      - d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

### I.2.2. Legislación de la Junta de Andalucía

Siendo la legislación sobre expropiación forzosa competencia exclusiva del Estado (artículo 149.1.18<sup>a</sup> de la Constitución Española), ello no impide que las Comunidades Autónomas puedan dictar, en ejecución de aquella, determinadas normas, bien fijando la causa expropiandi en materia de su competencia, bien estableciendo especialidades organizativas y procedimentales. Tal desarrollo se ha producido fundamentalmente en expropiaciones relacionadas con la ordenación del territorio y el urbanismo, respetando, en todo caso, las valoraciones y supuestos indemnizatorios que son materias atribuidas en exclusiva al Estado.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía ha creado las Comisiones Provinciales de Valoraciones de la Comunidad Autónoma de Andalucía, como órgano técnico de valoración al que se atribuye la fijación del justiprecio. El Decreto 85/2004, de 2 marzo, recoge el Reglamento de Organización y Funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Valoraciones, señalando en su artículo 1 que “son órganos especializados en materia de expropiación forzosa”.

A estas Comisiones Provinciales de Valoraciones se les atribuye competencia para la determinación del justiprecio de todas las expropiaciones forzosas cuando la Administración expropiante sea la Comunidad Autónoma de Andalucía o la de cualquiera de las Entidades locales de su territorio que tengan atribuida esa potestad. Además, deberán velar por la aplicación homogénea de los criterios de valoración en los procedimientos de tasación de bienes y derechos que le sean sometidos.

El título V de la LOUA regula la expropiación forzosa por razón de urbanismo, manteniendo la regulación del procedimiento de tasación conjunta que se regula por lo establecido en el Título V de la LOUA, y el de expropiación de forma individualizada conforme al procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa. Se amplían los supuestos expropiatorios en las denominadas Actuaciones Singulares en suelo no urbanizable, así como en el caso de terrenos que resulten especialmente beneficiados por servicios y dotaciones establecidas en sus inmediaciones. También se pormenorizan y detallan los supuestos de incumplimiento de la función social de la propiedad y de sus deberes urbanísticos.

En el artículo 160 – supuestos expropiatorios se determina que procederá aplicar la expropiación forzosa por razón de urbanismo en varios supuestos, entre el que se considera “la adquisición de sistemas generales”. Por otra parte, en el apartado 2 de este mismo artículo dispone que “... la relación de titulares y descripción concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación..., determinan la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios”. Y, por último, el punto 3 de este artículo determina que “la declaración de la existencia de alguno de los supuestos del apartado 1 determinará la declaración de la utilidad pública”.

El artículo 162 de la LOUA señala los documentos que deben integrar el expediente de expropiación, en los supuestos del procedimiento de tasación conjunta:

- a) Determinación del ámbito territorial, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos.
- b) Fijación de precios, de acuerdo con la clasificación y la calificación del suelo.
- c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.
- d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

Las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

Informadas las alegaciones, la resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un plazo de veinte días, contados a partir del día de dicha notificación, durante el cual podrán manifiesta por escrito ante el órgano correspondiente su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

La Administración actuante dará traslado del expediente y de la hoja de aprecio impugnada a la Comisión Provincial de Valoraciones que tenga competencia en el ámbito territorial a que la expropiación se refiera, a efectos de fijar el justiprecio que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación general de aplicación.

Si los interesados no formularan oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

### I.3 OBJETO DE LA EXPROPIACIÓN

El Proyecto tiene por objeto la formación del expediente de expropiación forzosa de los bienes y derechos comprendidos en las fincas incluidas en el cerro del Alcázar de Baeza, según Decreto de Alcaldía del ayuntamiento de Baeza de fecha 17 de noviembre de 2015.

El objeto de la expropiación se extiende a otros derechos que pueden derivar directamente de la propiedad, por ser facultades inherentes a la misma como es el caso del usufructo, u otros derechos externos que influyen sobre la misma como es el caso de las servidumbres.

El objeto de la expropiación es la propiedad privada, los derechos patrimoniales ya sean públicos o privados, y los intereses patrimoniales legítimos, pero nunca, como reconoce la mayor parte de la doctrina, los bienes demaniales. La especial naturaleza del bien de dominio público lo hace inexpropiable, siendo sin embargo posibles las figuras de la desafectación y la mutación demanial, cuando procedan, para que la Administración que en cumplimiento de una determinada causa de utilidad pública o interés social precise del bien pueda, en el primer caso (desafectación) expropiarlo, y en el segundo (mutación) eludir esta necesidad; figuras cuya aplicación cuya aplicación dependerá de la voluntad del Ente titular del dominio.

Como establece el artículo 9.3 del Reglamento de expropiación Forzosa, en los casos en los que “directamente se promueva una expropiación parcial de facultades limitadas del dominio o de derechos”, se estará a lo dispuesto en el artículo 2 del REF, que a su vez establece las fuentes normativas que regularán la expropiación directa de facultades parciales de dominio. De conformidad con este precepto, las expropiaciones de facultades parciales de dominio o de derechos o de interés legítimos se regularán:

- 1 Por los Títulos III y IV de la LEF (relativos a las expropiaciones especiales y a indemnización por ocupación temporal y otros daños en los supuestos previstos por éstos)
- 2 En los supuestos no regulados por aquellos, pero que estén autorizados por disposiciones especiales con rango de Ley se registrarán:
  - Por las respectivas disposiciones especiales, en cuanto a la extensión de la expropiación, el procedimiento expropiatorio a observarse y, en su caso, las normas de valoración de los derechos objeto de la expropiación; subsidiariamente a esas normas especiales, por las disposiciones generales de la LEF y el REF.
  - Por la LEF y el REF en los aspectos relativos a las garantías jurisdiccionales, la intervención en nuestro caso de la Comisión Provincial de Valoración, las responsabilidades por demora y la reversión.

En el caso del presente Proyecto de Expropiación puede ser aplicable la expropiación de los derechos reales siguientes:

- 1 Las servidumbres según ha reconocido la jurisprudencia la posibilidad de extender la eficacia de la expropiación a este tipo de derechos: STS de 27 de octubre de 1979 (RJ 1979, 3841); STS (Sala de lo contencioso – Administrativo, Sección 6) de 20 de setiembre de 2006 (RJ 2006, 7439); etc.
- 2 Los arrendamientos tanto rústicos como urbanos que deben ser objeto de un procedimiento incidental independiente, aplicándose la legislación de arrendamientos.
- 3 Los usufructos que se resuelven de acuerdo con las reglas generales contenidas en el artículo 6.2 del REF. La indemnización se fijará de modo global, sin perjuicio de los derechos sobre el justiprecio que pueda tener el usufructuario. La jurisprudencia ha sentado que en estos casos el usufructuario está claramente legitimado para intervenir en el procedimiento expropiatorio.
- 4 El uso y la habitación que constituyen modalidades usufructuarias limitadas, de tal forma que facultan a su titular, es decir, el usuario o el habitacionista, respectivamente, para la percepción de los frutos o la ocupación de las piezas necesarias de la finca ajena que sean necesarios para él o para su familia. De acuerdo con el artículo 10.2.b de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (LITPyAJD) se aplica el porcentaje del 75% de los bienes sobre los que se imponen, las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales y vitalicios.
- 5 Los derechos de hipoteca y prenda que se valorarán en función del capital garantizado más los intereses, indemnizaciones y penas por incumplimiento (artículo 10.2.c) de LITPyAJD).

Los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria señalan que la hipoteca debe extenderse a las accesiones naturales, a las mejoras y al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por razón de los bienes hipotecados, Y de este modo se extienden hipotecados juntamente con la finca, y siempre que correspondan al propietario las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario de los inmuebles hipotecados procedentes de la expropiación de los inmuebles por causa de utilidad pública.

Si la indemnización debiera hacerse efectiva antes del vencimiento de la obligación asegurada y quien haya de satisfacerlas hubiere sido notificado previamente de la existencia de la hipoteca, se depositará su importe en la forma que convengan los interesados o, en su defecto de convenio, en la establecida por los artículos 1176 siguientes del Código Civil.

- 6 Los demás derechos reales que se valorarán en función del precio que las partes hubieran pactado al constituirlos (artículo 10.2d) LITPyAJD).





La LEF recoge procedimientos especiales que no constituyen en sí mismos procedimientos completos, sino particularidades procedimentales con que la Ley singulariza en cada supuesto el procedimiento general.

Entre los procedimientos especiales se encuentra la expropiación por zonas o grupos de bienes (artículos 59 a 70 de la LEF y 75 a 86 del REF) y la expropiación por entidades locales o por razón de urbanismo (artículos 85 de la LEF y 101 a 103 del REF) que son de aplicación al presente Proyecto de Expropiación:

1. El procedimiento de expropiación por zonas o grupos de bienes tiene, de una parte, una finalidad práctica al reducir la elaboración de expedientes análogos, y de otra, una razón de justicia material al evitar valoraciones contradictorias sobre bienes idénticos.

Para ello, debe elaborarse un proyecto de clasificación de las zonas o clases de bienes a expropiar en polígonos o grupos determinados según la naturaleza de los mismos, con un cuadro razonado de los precios máximos y mínimos de valoración para cada uno de estos polígonos o grupos así distinguidos, de acuerdo con los criterios de valoración contenidos en la vigente R.D. 7/2015 de 30 de octubre.

2. La expropiación urbanística que configuraba la LEF en su artículo 85 ha sido ampliamente superada en la legislación urbanística posterior. El Texto Refundido de la Ley de Suelo determina que las valoraciones del suelo, instalaciones, construcciones edificaciones, así como los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se realizará de acuerdo con dicha ley para la fijación del justiprecio en la expropiación pudiendo aplicarse el procedimiento de tasación individualizada o el de tasación conjunta. La expropiación urbanística presenta una diferencia en cuanto al pago de justiprecio, al admitirse el pago en especie si hay acuerdo con el expropiado.

La jurisprudencia ha establecido que la declaración de utilidad pública es el presupuesto de toda expropiación y se realizará mediante Ley formal, pudiendo establecerse mediante una Ley estatal o Ley autonómica. En el presente Proyecto la declaración de la utilidad pública se recoge en el artículo 73 de la Ley 7/2002, de 19 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía al determinar que el establecimiento o la delimitación de las áreas de actuación... comporta la declaración de la utilidad pública a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable por una sola vez por otros dos; debiendo iniciarse expediente expropiatorio en el curso del referido plazo.

La declaración de la necesidad de la ocupación viene regulada en el Capítulo II del Título II, artículos 15 a 23 de la LEF, desarrollado por los artículos 15 a 24 del REF. Según establece el artículo 21.1 de la LEF "el acuerdo de necesidad de ocupación inicia el expediente expropiatorio" siendo doctrina jurisprudencial consolidada que el momento en que se inicia el expediente expropiatorio es aquel en que se declara la necesidad de ocupación del bien.

El pago viene regulado en el artículo 48 de la LEF: “una vez determinado el justo precio, se procederá al pago de la cantidad que resultare en el plazo máximo de seis meses”. Su apartado segundo, redactado por la disposición adicional décima de la Ley 21/1986, de 23 de diciembre, señala “el pago se verificará mediante talón nominativo al expropiado o por transferencia bancaria, en el caso en que el expropiado haya manifestado su deseo de recibir el precio precisamente por este medio”, precepto que desarrollan los artículo 48 a 51 del REF.

El artículo 43.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (R.D. 7/2015 de 30 de octubre) dispone “llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor, en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 del Reglamento Hipotecario o, en su defecto, los títulos justificativos de su derecho, completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos.

Si existiesen cargas deberán comparecer los titulares de las mismas”. A su vez y según el artículo 32.4 del mismo TRLS, conviene señalar que “si el justiprecio se hubiere pagado a quien apareciere en el expediente como titular registral, la acción de los terceros no podrá dirigirse contra la Administración expropiante si éstos no comparecieron durante la tramitación, en tiempo hábil”.

La jurisprudencia ha consolidado el criterio de que el pago pueda ser posterior a la ocupación (sentencia del Tribunal Supremo de 29 de diciembre de 1990, RJ 1991, 1495) como así ocurre con las ocupaciones urgentes (artículo 52 de la LEF).

Con carácter general y según dispone el artículo 49.4 del REF “el pago se hará en dinero” pero la LOUA admite como forma especial de pago la adjudicación de aprovechamientos en el ámbito de la expropiación, o bien adjudicando otras parcelas de las que sea titular la Administración en otros ámbitos. Así, el artículo 114 de la LOUA dispone en su punto 3 que “en el sistema de expropiación podrá aplicarse la reparcelación para la inscripción y adjudicación de fincas resultantes de la ordenación en los supuestos en los que convenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación, y para la distribución de los beneficios y cargas en los supuestos en los que se acuerde la liberación de la expropiación de bienes afectados”.

Asimismo, el artículo 120.3 de la LOUA dispone que el justiprecio se fijará por mutuo acuerdo o, con carácter definitivo, por decisión de la Comisión Provincial de Valoraciones, siendo posible alcanzar el mutuo acuerdo en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio, admitiéndose incrementar el precio ofrecido por la administración en un 10% en el supuesto de su aceptación por el expropiado.

Y el artículo 166.2 de la LOUA dispone que “el pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados podrá efectuarse, previo acuerdo con los afectados, mediante adjudicación de parcelas resultantes de la propia actuación o de cualesquiera otras de las que sea titular la administración actuante o adjudicación de determinado aprovechamiento en unas u otras, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de los costes de urbanización correspondientes...”, no siendo de aplicación en este caso lo establecido en el punto 1 que remite al artículo 120.3, en relación con el incremento del 10% del precio.

La LEF, en su artículo 50.2 dispone que “cuando el propietario rehusare recibir el precio, o cuando existiere cualquier litigio o cuestión entre el interesado y la Administración, se consignará el justiprecio por la cantidad que sea objeto de discordia, en la Caja General de Depósitos, a disposición de la autoridad o Tribunal competente”.

Una vez fijado y satisfecho el justiprecio, mediante pago o consignación, se podrá ocupar la finca. El artículo 55 del REF ordena que se extienda acta de ocupación de la cosa o derecho expropiados a continuación de la de pago o consignación.

El artículo 32.1 del TRLS dispone que “finalizado el expediente expropiatorio, y una vez levantada el acta o actas de ocupación con los requisitos previstos en la legislación general de expropiación forzosa, se entenderá que la Administración ha adquirido, libre de cargas, la finca o fincas comprendidas en el expediente. La Administración será mantenida en la posesión de las fincas, una vez inscrito su derecho, sin que quepa ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la misma”.

A tal efecto, el artículo 52.1 del REF señala que la expropiación “produce la extinción de los arrendamientos y de cualesquiera otros derechos relativos a la posesión y ocupación de los bienes expropiados”, si bien para la ocupación de la cosa expropiada será necesario pago o consignación, según proceda, no sólo al dueño, sino también a los titulares de otros derechos sobre el bien, siendo necesario notificar a los ocupantes de la finca el plazo en que deban desalojarla, respetando las “circunstancias” y “en cualquier caso los plazos mínimos señalados en la Ley de Arrendamientos Urbanos y demás disposiciones legales” (artículo 53 del REF). “Los desahucios y lanzamientos que exija la ocupación de las fincas expropiadas tendrán carácter administrativo” (artículo 54 del REF).

Para la ocupación podrá resultar exigible el consentimiento de su titular o, en defecto, autorización judicial o en consonancia con el artículo 18.2 de la Constitución y de conformidad con artículos 91.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 8.6 de la Ley de la Jurisdicción Contenciosa – Administrativa de 1998.

Una vez expropiado el bien o derecho y consumada su transmisión a favor de la Administración actuante, siempre que se trate de bien o derecho susceptible de inscripción, deberá ésta practicarse en el correspondiente Registro. Su obligatoriedad resulta de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, cuyo Capítulo IV del Título II lleva por rúbrica “del régimen registral” y comprende los artículos 36 a 40.

Señala el primero de ellos que “las Administraciones públicas deben inscribir en los correspondientes registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros”. Dicha obligatoriedad podría resultar también, y antes de la entrada en vigor de la mencionada Ley 33/2003, de la literalidad del artículo 60.1 del REF “cuando los bienes objeto de la expropiación sean inscribibles en algún Registro Público, el expropiante o el beneficiario solicitarán la inscripción en el mismo de la transmisión, constitución o extinción de los derechos que hayan tenido lugar para la expropiación forzosa”.

En cuanto el título inscribible en el ámbito urbanístico, el artículo 31.1 del TRLS, desarrollado por los artículos 23 a 25 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, contempla que “el acta de ocupación para cada finca o bien afectado por el procedimiento expropiatorio será título inscribible, siempre que incorpore su descripción, su identificación conforme a la legislación hipotecaria, su referencia catastral y su representación gráfica mediante un sistema de coordenadas y que se acompañe del acta de pago o justificante de la consignación del precio correspondiente.

Añade en párrafo segundo “a efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la referencia catastral y la representación gráfica podrán ser sustituidas por una certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble de que se trate”.

Y en párrafo tercero “la superficie objeto de la actuación se inscribirá como una o varias fincas registrales, sin que sea obstáculo para ello la falta de inmatriculación de alguna de estas fincas. En las fincas afectadas y a continuación de la nota a que se refiere la legislación hipotecaria sobre asientos derivados de procedimientos de expropiación forzosa, se extenderá otra en la que se identificará la porción expropiada si la actuación no afectase a la totalidad de la finca”.

Deberá solicitarse certificado de dominio y cargas de acuerdo con lo que establece el artículo 19.c del REF, extendiéndose nota al margen según determina el artículo 32.1º del Reglamento Hipotecario, que servirá de notificación y público conocimiento del procedimiento expropiatorio a todos aquellos que con posterioridad a su expedición hagan constar en el Registro algún derecho, circunstancia que se hará constar en las notas del despacho del documento, de tal modo que quedan notificados, mediante esta nota marginal, sin necesidad de notificación posterior.

## 1.5 CONTENIDO

El presente documento contiene la delimitación del ámbito de actuación que se corresponde con la de la UA-18 Cerro del Alcázar del PGOU de Baeza, y contiene la identificación de titulares y descripción de los bienes y derechos afectados.

En el presente Proyecto las 6 fincas incluidas en el ámbito se relacionan en un listado, con un número de orden asignado a cada finca que corresponde al que consta en el plano parcelario catastral, indicando lo siguiente:

- 1 La signatura registral de cada finca, además de la superficie y localización que consta en el Registro de la Propiedad.
- 2 Los datos catastrales con el número de polígono y parcela, la referencia completa de identificación catastral, la superficie de la parcela, el techo edificable de las construcciones que se recogen en catastro, así como el valor catastral.
- 3 Se señala la superficie incluida en el ámbito sobre la base catastral, el porcentaje que representa la superficie de la finca sobre el total del ámbito, así como la afección total o parcial de la finca.
- 4 Se indican los titulares, el DNI o código de identificación fiscal, la cuota de cada propietario en el caso de fincas en proindiviso, el domicilio de los titulares, así como

observaciones que reflejan datos que constan en la descripción registral, o bien a discordancias entre catastro y registro, o a la afección de la finca por vía pecuaria. También se indican si existen edificaciones, albercas o balsas de agua que son objeto de valoración para su indemnización a los titulares.

En el supuesto de matrimonios se hace constar el régimen matrimonial que consta en el registro de la propiedad, señalando si el bien pertenece a la sociedad conyugal, o es privativo de uno de los cónyuges.

Se fijan los precios aplicables a cada finca de acuerdo con su superficie y el tipo de cultivo, teniendo en cuenta los precios calculados para la finca improductiva, en base a la capitalización de la renta anual potencial de las explotaciones.

La documentación se presenta de la siguiente forma:

a) Documentación general. Memoria y Planos

La Memoria contiene la documentación referente a la delimitación del ámbito de expropiación, la identificación de titulares de bienes y derechos afectados, y la descripción de los mismos.

Contiene además los criterios utilizados para fijar los precios que han de aplicarse para obtener el justiprecio individualizado de cada finca y, en su caso, para establecer las demás indemnizaciones que procedan.

Los planos generales contienen la documentación gráfica necesaria para la determinación e identificación del ámbito territorial, los planos correspondientes de situación y delimitación, con las parcelas catastrales afectadas, y en consecuencia, las fincas correspondientes del Proyecto. Consta de los siguientes planos:

- 1. Situación en la ciudad
- 2. Delimitación del ámbito sobre ortofoto
- 3. Delimitación del ámbito
- 4. Usos actuales del suelo
- 5. Parcelario catastral
- 6. Ubicación de las fotos

b) Documentación individualizada. Se presenta un dossier individualizado por derecho afectado conteniendo:

- Hojas de Justiprecio formulada de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 162 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el artículo 30.2 de la LEF, así como los concordantes del REF.

- Plano de cada una de las fincas, indicando su situación en relación con el ámbito de la expropiación, así como un plano a escala de la parcela, acotado en el caso de parcelas afectadas parcialmente.
- Se incluye la certificación catastral descriptiva y gráfica.
- Nota simple informativa del Registro de la Propiedad para cada una de las fincas identificadas.

## II. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE EXPROPIACIÓN

### II.1 SITUACIÓN

Los terrenos afectados por el presente Proyecto de Expropiación están situados en la cornisa sur de la ciudad. Se trata de 6 parcelas, limítrofes entre sí, que conforman casi la totalidad del denominado Cerro del Alcázar y San Pedro, en el municipio de Baeza, provincia de Jaén, con acceso a las mismas a través del denominado Paseo de las Murallas. Según catastro, parcelas 131, 134, 135, 136, 137 y 139 del polígono 26 del municipio de Baeza.

El PGOU clasificaba el suelo como Sistema General Parque Cerro del Alcázar, con el objetivo de conservar y poner en valor los restos arqueológicos que el mismo incluye. El cerro del Alcázar cuenta con la declaración de BIC Monumento Declarado 25/06/1985.

En relación a los usos, actividades, instalaciones y construcciones presentes en el ámbito cabe destacar que no existe ninguna edificación y que las parcelas se encuentran en estado de abandono, no encontrándose cultivadas.

### II.3 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE EXPROPIACIÓN

La delimitación del ámbito del Proyecto de Expropiación se corresponde con la superficie de las parcelas propiedad de particulares, que conforman el Cerro del Alcázar, siendo el resto de los terrenos de propiedad municipal.

## III. FIJACIÓN DE PRECIOS. CRITERIOS DE VALORACIÓN

### III.1 PROCEDIMIENTO PARA LA DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO

La ley de expropiación forzosa recoge dos medios esenciales para determinar el justo precio: el mutuo acuerdo entre las partes (artículo 24 de la LEF) y la fijación del mismo a través de las hojas de aprecio y ulterior resolución de la Comisión Provincial de Valoraciones., denominado en la norma “expediente ordinario para la determinación del justo precio”.

incorporado al procedimiento expropiatorio, sin que en modo alguno sea precisa la elevación del mismo a escritura pública. El plazo para la adopción del acuerdo no es ilimitado ya que el artículo 24 de la LEF aclara que “la fijación del precio por mutuo acuerdo puede verificarse en cualquier momento del expediente hasta que el Jurado de Expropiación decida acerca del justo precio”. Ante propuestas de una parte de la doctrina sobre la eventual posibilidad de alcanzar el acuerdo tras la resolución del Jurado Provincial de Expropiación, el Tribunal Supremo en la sentencia del 30 de setiembre de 1986 (RJ 1986, 4874), así como en la más reciente de 7 de setiembre de 2006 (RJ 2006, 6170) afirma que “el artículo 24 de la Ley de Expropiación Forzosa que permite a las Administración expropiante y propietario expropiado convenir libremente y por mutuo acuerdo la adquisición de los bienes o derechos que son objeto de aquella, sólo puede producirse hasta que el Jurado decida acerca del justo precio”.

Si no se determina el justo precio de los bienes expropiados mediante el mutuo acuerdo, se habrá de iniciar el procedimiento ordinario de justiprecio a que se refieren los artículos 25 a 31 de la LEF y 27 a 31 del REF. En dicho expediente se determinará el justiprecio de los bienes mediante la aceptación de las hojas de aprecio que sean redactadas por la Administración o por los expropiados (una de las modalidades del convenio expropiatorio), o mediante la resolución de la Comisión Provincial de Valoraciones.

Ante la falta de determinación expresa sobre su contenido en el ordenamiento, se considera que el contenido de las hojas de aprecio se refiera a los siguientes aspectos:

1. Descripción del objeto expropiado, identificando la clase de bienes con expresa indicación de su carácter urbano, urbanizable o no urbanizable, con descripción suficientemente detallada para que puedan identificarse con precisión los bienes afectados por la expropiación.
2. Valoración a la que debe ascender el justiprecio que debe estar razonada. La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha interpretado el alcance que debe otorgarse a la motivación de la valoración, doctrina que aparece recogida en la sentencia del 11 de abril de 2005 (RJ 2005, 5029) en la que con cita de la sentencia de 5 de junio de 1997 (RJ 1997, 4600), se concluye que “siempre que la hoja de aprecio ofrezca una valoración mínimamente argumentada, que permita advertir la posición de la Administración o de la entidad beneficiaria, no podrá invocar el expropiado indefensión ni solicitar la anulación del procedimiento”.
3. Indemnizaciones complementarias que puedan solicitarse por división de la finca, lucro cesante u ocupación temporal de la misma.
4. Premio de afección conforme a lo dispuesto en el artículo 47 del REF que viene dada en un porcentaje del 5%. El importe del mismo debe incluirse en las hojas de aprecio o justiprecio como última partida.

El premio de afección deberá abonarse sólo sobre el valor o justiprecio de los bienes o derechos de cuya propiedad o posesión resulta privado el expropiado, pero no sobre

las demás indemnizaciones que procedan como consecuencia de daños y perjuicios

causados a los bienes y derechos que continúan en el patrimonio del mismo. De acuerdo con la jurisprudencia el premio de afección no será aplicable sobre la indemnización que proceda por: expropiación parcial de la finca; división de la finca; por el desvalor del resto de la finca a consecuencia de la expropiación; por el traslado de industrias; por traslado del inquilino y su familia; etc.

El artículo 120.3 de la LOUA determina que en el supuesto de que el expropiado acepte el precio ofrecido por la Administración actuante en el plazo concedido al efecto, se incrementará el precio ofertado en un 10%, que se denomina “bonificación por avenencia” según se recoge en el enunciado del posterior artículo 166.

Ante la falta de acuerdo de los interesados en el expediente expropiatorio, la competencia para fijar el justiprecio del bien o derecho expropiado corresponderá a los Jurados Provinciales de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de los Jurados autonómicos.

### III.2 CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO

El marco normativo actualmente aplicable en materia de determinación del justiprecio está representado no solo por la legislación expropiatoria (LEF y REF), sino también y muy particularmente por la legislación urbanística, plasmada hoy, a los efectos de valoración, en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, siendo lo cierto además que tanto los criterios de la LEF como los del TRLS comportan la entrada en juego de otras normas de carácter fiscal, administrativo o, incluso, civil, a las que se hace expresa remisión, lo que depara un panorama legal de evidente heterogeneidad y complejidad. Pueden sintetizarse las siguientes reglas aplicables:

- a) La valoración del suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones, sea cual sea la finalidad de la expropiación, se realizará con arreglo a los criterios contenidos en la legislación urbanística, Real Decreto 7/2015.
- b) En lo que respecta a los restantes bienes y derechos serán de aplicación los criterios de la LEF, sin perjuicio de ciertas precisiones, por otro lado de escasa trascendencia contenidas en el TRLS.

#### III.2.1 Criterios de la Ley de Expropiación Forzosa que siguen siendo aplicables

La valoración de los derechos reales se realizará aplicando el artículo 42 de la LEF que dispone “la determinación del justo precio de los derechos reales sobre bienes inmuebles se practicará con arreglo a las normas de valoración señaladas por la vigente legislación del impuesto sobre derechos reales”.

Este artículo es una mera norma de remisión que habrá de llenarse con la aplicación de las disposiciones hoy contenidas en la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de setiembre (LITPyAJD), así como en el Reglamento aprobado por el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo. En estos textos legales se contienen normas relativas a la valoración del usufructo, uso y habitación, hipotecas, prendas, anticresis y demás derechos reales.

El artículo 10.2 de la LITP y AJD señala:

- a) El valor del usufructo temporal se reputará proporcional al valor total de los bienes, en razón del 2% por cada periodo de un año, sin exceder del 70%.



En los usufructos vitalicios se estimará que el valor es igual al 70% del valor total de los bienes cuando el usufructuario cuente menos de veinte años, minorando, a medida que aumenta la edad, en la proporción de un 1% menos por cada año más con el límite mínimo del 10% del valor total.

El usufructo constituido a favor de una persona jurídica si se estableciera por plazo superior a treinta años o por tiempo indeterminado se considerará fiscalmente como transmisión de plena propiedad sujeta a condición resolutoria.

El valor del derecho de nuda propiedad se computará por la diferencia entre el valor del usufructo y el valor total de los bienes. En los usufructos vitalicios que, a su vez, sean temporales, la nuda propiedad se valorará aplicando, de las reglas anteriores, aquella que le atribuya menor valor.

b) El valor de los derechos reales de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75% del valor de los bienes sobre los que fueron impuestos, las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según los casos.

c) Las hipotecas, prendas y anticresis se valorarán en el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otro concepto análogo.

Si no constare expresamente el importe de la cantidad garantizada, se tomará por base el capital y tres años de intereses.

d) Los derechos reales no incluidos en apartados anteriores se imputarán por el capital, precio o valor que las partes hubiesen pactado al constituirlos, si fuere igual o mayor que el que resulte de la capitalización al interés básico del Banco de España de la renta o pensión anual, o éste si aquel fuere menor”.

Los titulares de derechos arrendaticios son objeto de un tratamiento particular en la LEF toda vez que el artículo 4.1 dispone “cuando se trate de inmuebles rústicos o urbanos (...) se iniciará para cada uno de los arrendatarios el respectivo expediente incidental para fijar la indemnización que pueda corresponderle”. En ello se diferencian de los restantes titulares de derechos o intereses sobre el bien expropiado, para los que el artículo 6.2 del REF se limita a señalar “no percibirán indemnización independiente, sin perjuicio de que puedan hacerlos valer sobre el justo precio derivado de la expropiación principal”.

El artículo 44 de la LEF se ocupa de la indemnización que ha de satisfacerse a los arrendatarios, remitiéndose a la normativa arrendaticia especial que corresponda señalando “en los casos de expropiación de fincas arrendadas, la Administración o entidad expropiante hará efectiva al arrendatario, previa fijación por el Jurado de Expropiación, la indemnización que corresponda aplicándose para determinar su cuantía las normas de la legislación de Arrendamientos”.

Cuando se trate de fincas rústicas será aplicable la disposición adicional segunda de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, Ley de Arrendamientos Rústicos que bajo la rúbrica “Expropiación” establece lo siguiente:

## 1. Expropiación de fincas arrendadas:

- a) En el supuesto de expropiación total o parcial del derecho del arrendatario, éste tendrá derecho frente al expropiante:
- 1º. Al importe de una renta anual actualizada y además al de una cuarta parte de dicha renta por cada año o fracción que falte para expiración del periodo mínimo o el de la prórroga legal en que se halle. Cuando la expropiación sea parcial, estos importes se referirán a la parte de renta que corresponda a la porción expropiada.
  - 2º. Al importe de lo que el arrendador deba por gastos y mejoras.
  - 3º. A exigir que la expropiación forzosa comprenda la totalidad cuando la conservación del arrendamiento sobre la parte de la finca no expropiada resulte antieconómica para el arrendatario, aunque se redujera la renta.
  - 4º. Al importe de las cosechas pendientes que pierda con la expropiación.
  - 5º. A la indemnización de los daños y perjuicios que sufra la explotación agrícola de la que el arrendamiento sea uno de los elementos integrantes.
  - 6º. A la indemnización que comporte el cambio de residencia, en su caso.
  - 7º. Al premio de afección calculado sobre el importe total.
- b) El expropiante descontará al arrendador del justo precio lo que haya de pagarse al arrendatario por gastos y mejoras cuyo importe corresponda abonar al arrendador.
- c) En los casos de fincas que tuvieran la condición de rústicas al iniciarse el arrendamiento y hayan adquirido un plusvalor en el expediente de expropiación por corresponderles en tal momento distinta calificación, el propietario expropiado deberá abonar al arrendatario, con cargo a dicho plusvalor, una doceava parte del precio de la tierra por cada año que le reste de vigencia al contrato, valorada la tierra según el precio que tengan las fincas rústicas similares a la arrendada y sin que lo que abone el propietario pueda alcanzar nunca el valor total atribuido a las fincas ni la mitad del plusvalor.
- d) En los casos de expropiación por causa de interés social, zonas regables u otros en los que el arrendatario tenga un derecho preferente a que se le adjudique otra explotación en sustitución de la expropiada se tendrá en cuenta esta circunstancia para disminuir equitativamente la cuantía de la indemnización.

## 2. Expropiación de fincas dadas en aparcería:

En caso de expropiación de una finca cedida en aparcería se estará a lo dispuesto en el apartado 1 de esta disposición adicional, considerándose renta las cantidades siguientes:

- a) En aplicación del párrafo a) 1º del apartado anterior, una parte alícuota de una renta arrendaticia anual, estimada como aplicable a la finca en cuestión.
- b) En aplicación del párrafo a) 4º del apartado anterior, el importe de la parte de las cosechas pendientes.
- c) En aplicación del párrafo c) del apartado anterior, una parte alícuota igual a la estipulada en el contrato aplicable a la doceava parte del precio de la tierra por cada año que le reste de vigencia al contrato.

En relación con la renta actualizada la jurisprudencia ha señalado que debe entenderse por la que el arrendatario estuviera pagando al arrendador en virtud del contrato concertado entre ambos, aún cuando no hubiese sido efectivamente actualizada.

1. No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, tanto el propietario como la Administración podrán llevar a cabo la tasación aplicando criterios estimativos que juzguen más adecuados, si la evaluación practicada por las normas que en aquellos artículos se fijan no resultare, a su juicio, conforme con el valor real de los bienes y derechos objeto de la expropiación, por ser éste superior o inferior a aquella. El Jurado Provincial de Expropiación también podrá hacer aplicación de este artículo cuando considere que el precio obtenido con sujeción a las reglas de los anteriores resulte notoriamente inferior o superior al valor real de los bienes, haciendo uso de los criterios estimativos que juzgue más adecuados.
2. El régimen estimativo a que se refiere el párrafo anterior:
  - a) No será en ningún caso de aplicación a las expropiaciones de bienes inmuebles, para la fijación de cuyo justiprecio se estará exclusivamente al sistema de valoración previsto en la Ley que regule la valoración del suelo.
  - b) Sólo será de aplicación a las expropiaciones de bienes muebles cuando éstos no tengan criterio particular de valoración señalado por Leyes especiales.
3. En los supuestos previstos en el párrafo primero de este artículo comenzarán, desde luego, por evaluar los bienes o derechos expropiados con arreglo a las normas de valoración que se señalan en esta Ley, pero al mismo tiempo podrá proponer el propietario o la Administración, y decidir en definitiva el Jurado, las rectificaciones que, a su juicio, deban ser introducidas, en alza o en baja, en el justiprecio fundamentando, con el mayor rigor y detalle, las modificaciones propuestas.

### III.2.2 Criterios aplicables en la valoración del suelo

El RD legislativo 7/2015 de 30 de octubre unifica los criterios de valoración del suelo con independencia de si la expropiación es o no urbanística, o si la legislación en la que se basa tiene ese carácter o tiene un carácter eminentemente sectorial, salvo en el supuesto de procesos de equidistribución de beneficios y cargas. Esta unificación del régimen valorativo que se extiende a “las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos” conlleva como consecuencia esencial, el desplazamiento del artículo 43 de la LEF y que por tanto no pueda aplicarse el criterio de la libre estimación.

### III.3 VALORACIÓN DEL SUELO

Para calcular la capitalización de las rentas es necesario determinar la: estimación de los flujos de caja, estimación del valor de reversión, elección del tipo de actualización, y aplicación de la fórmula de cálculo, atendiendo a las particularidades de la explotación y rentabilidad media de la zona.

El valor actual neto (VAN) <sup>(2)</sup> queda determinado de acuerdo con los gastos medios estipulados para las explotaciones en base a los ratios medios del sector para la variedad del cultivo presente en las fincas objeto de tasación, y los ingresos medios determinados en base a los ratios medios de precios en origen y producciones, tomando como fuente para dichos conceptos el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, y los Organismos Autónomos pertinentes; y homogeneizando debidamente la referida información.

### III.3.1 Valoración del suelo improductivo

Para el cálculo de la capitalización de las rentas, se ha adoptado la hipótesis más probables de utilización de parcela, la plantación de cereal, descartando la utilización como explotación ganadera de la misma, al encontrarse en suelo urbano, que no permite dicha actividad. Se realiza la valoración del conjunto de parcelas, al ser más rentable la explotación de la suma de las fincas, que si se realiza el cálculo de la misma para parcelas de tan escasa entidad.

#### CÁLCULOS:

##### INGRESOS

|  |           |
|--|-----------|
| - P.M. Zona (kg./ha)                       | 4.680     |
| - Sup. Cultivada (has)                     | 3,0689    |
| - Cosecha (kg.)                            | 14.362,45 |
| - Precio (€/kg.)                           | 0,19      |
| - Ingresos por cosecha (€)                 | 2.728,86  |
| - Producción de paja (kg.)                 | 6.532     |
| - Precio de venta paja (€/kg.)             | 0,06      |
| - Ingresos por paja (€)                    | 391,92    |
| - Aprovechamiento ganadero rastrojo (€/ha) | 40,00     |
| - Ingresos del rastrojo (€)                | 122,75    |

---

Ingresos totales 3243,53 €

##### GASTOS

|                        |        |
|------------------------|--------|
| - Gastos (€/ha)        | 353,68 |
| - Sup. Cultivada (has) | 3,0689 |

Gastos totales 35% s/ Ingresos 1.135,23 €

Años de amortización 100:

Valor del suelo 46.032,75 € (comparación tierra calma)

| GASTOS             | TOTAL ASIGNADO(€) | TOTAL CAPITALIZADO(€) |
|--------------------|-------------------|-----------------------|
| Gastos Generales   | 39.725,00         | 19.913,33             |
| <b>INGRESOS</b>    |                   |                       |
| Ingresos Generales | 113.523,55        | 56.907,03             |

| USO CONSIDERADO | INGRES-GTOS | VALOR REVER. | VAN       |
|-----------------|-------------|--------------|-----------|
| Cereal          | 36.993,70   | 10.429,10    | 45.573,12 |

Resumiendo el valor en explotación sería:

| USO CONSIDERADO | VALOR TOTAL | V. UNITARIO (€/Has.) |
|-----------------|-------------|----------------------|
| Cereal          | 45.573,12 € | 14.850,23 €/ha       |

CATORCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS CON VEINTITRES POR ha DE SUELO IMPRODUCTIVO

### III.4 VALORACIÓN DE OTROS BIENES Y DERECHOS

La expropiación produce la extinción de los arrendamientos y de cualesquiera otros derechos relativos a la posesión y ocupación de los bienes expropiados, según dispone el artículo 52.1 del REF.

En el ámbito del presente Proyecto Técnico de Expropiación no se ha identificado a ningún arrendatario de las fincas

## IV. RELACIÓN DE TITULARES AFECTADOS

### IV.1 RELACIÓN DE FINCAS INCLUIDAS EN EL PROYECTO

La LEF no contiene una definición de expropiado que sí consta en el artículo 3.1 del REF al señalar: “a los efectos del presente Reglamento se entiende... por expropiado, al propietario o titular de derechos reales e intereses económicos directos sobre la cosa expropiable, o titular del derecho objeto de la expropiación”. A su vez en el artículo 6.1 del mismo reglamento se remite a su vez, a la Ley cuando dice: “la determinación de la persona o entidad a la que conviene el carácter de expropiado en los expedientes expropiatorios se ajustará a lo dispuesto en los artículos 3 a 7 de la Ley”.

Los artículos 3 a 7 de la LEF se refieren a una pluralidad de sujetos, todos los cuales, a priori, deben considerarse incluidos en el concepto genérico de expropiado según lo dispuesto en el artículo 6.1 del REF. Esta pluralidad de sujetos, supuestamente expropiados, comprende:

- al propietario de la cosa o titular del derecho (artículo 3);
- a los titulares de derechos reales e intereses económicos directos sobre la cosa objeto de expropiación forzosa (artículo 4);
- al Ministerio Fiscal y quienes presenten títulos contradictorios sobre el objeto en el expediente expropiatorio (artículo 5);

- a los autorizados para verificar el expediente expropiatorio y depósito del justiprecio (artículo 6);
- y a los subrogados en lugar de los expropiados cuando, durante la tramitación de los expedientes de expropiación, se produzca la transmisión del dominio o cualesquiera otros derechos o intereses sobre el objeto de la expropiación (artículo 7).

Para determinar la condición de expropiado el artículo 3 de la LEF señala lo siguiente:

“2. Salvo prueba en contrario, la Administración expropiante considerará propietario o titular a quien con éste carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad, que sólo puede ser destruida judicialmente, o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o, finalmente, al que lo sea pública y notoriamente”.

A continuación se relacionan las 6 fincas que se encuentran afectadas totalmente por el presente Proyecto de Expropiación por tasación conjunta de los terrenos del Cerro del Alcázar de Baeza, con un número de orden asignado a cada finca que corresponde a la que consta en el plano parcelario catastral, indicando lo siguiente:

1. La signatura registral de cada finca, además de la superficie y localización que consta en el Registro de la Propiedad.
2. Los datos catastrales con el número de polígono y parcela, la referencia completa de identificación catastral, la superficie de la parcela, el techo edificable de las construcciones que se recogen en catastro, así como el valor catastral.
3. Se señala la superficie incluida en el ámbito sobre la base catastral, el porcentaje que representa la superficie de la finca sobre el total del ámbito, así como la afección total o parcial de la finca.
4. Se indican los titulares, el DNI o código de identificación fiscal, la cuota de cada propietario en el caso de fincas en proindiviso, el domicilio de los titulares, así como las observaciones en las se incluyen datos que constan en la descripción registral, o bien las posibles discordancias entre catastro y registro, o la afección de la finca por vía pecuaria. También se indican si existen edificaciones, albercas o balsas de agua que son objeto de valoración para su indemnización a los titulares de esos bienes.

| Nº ORDEN | REGISTRO DE LA PROPIEDAD |      |       |       |        |                           | CATASTRO                                   |         |         |                      |                           |                     |                       | total     |     |       |
|----------|--------------------------|------|-------|-------|--------|---------------------------|--|---------|---------|----------------------|---------------------------|---------------------|-----------------------|-----------|-----|-------|
|          | FINCA                    | TOMO | LIBRO | FOLIO | INSCR. | SUPERFICIE m <sup>2</sup> | LOCALIZACION                               | OLIGONO | PARCELA | REFERENCIA           | SUPERFICIE m <sup>2</sup> | uso o instalaciones | construcciones e CULT |           |     |       |
| 1        | 30733                    | 935  | 409   | 74    | 2      | 1.021,50                  | Paraje San Pedro                           | 26      | 131     | 8648101VH5084N0001BH | 904                       | Improductivo        | 0                     | 849,09    | 100 | TOTAL |
| 2        | 21451                    | 1272 | 595   | 193   | 2      | 11.084,00                 | Paraje San Pedro y Cerro del Alcázar       | 26      | 139     | 8648105VH5084N0001PH | 11.037                    | Improductivo        | 0                     | 11.037,00 | 100 | TOTAL |
| 3        | 19615                    | 1285 | 604   | 30    | 7      | 4.645,75                  | Paraje Cerro del Alcázar                   | 26      | 137     | 8648107VH5084N0001TH | 5452                      | Improductivo        | 0                     | 4645,00   | 100 | TOTAL |
| 4        | 21536                    | 862  | 374   | 187   | 1      | 4.645,75                  | Paraje Murallas, Cerro Alcázar y San Pedro | 26      | 136     | 8648108VH5084N0001FH | 6569                      | Improductivo        | 0                     | 4643,00   | 100 | TOTAL |
| 5        | 21535                    | 1263 | 589   | 138   | 2      | 4.645,75                  | Paraje Murallas, Cerro Alcázar y San Pedro | 26      | 135     | 8648109VH5084N0001MH | 5585                      | Improductivo        | 0                     | 4646,00   | 100 | TOTAL |
| 6        | 21534                    | 1285 | 604   | 32    | 3      | 4.645,75                  | Paraje Murallas, Cerro Alcázar y San Pedro | 26      | 134     | 8648110VH5084N0001TH | 4973                      | Improductivo        | 0                     | 4646,00   | 100 | TOTAL |

## IV.2 RELACIÓN DE TITULARES DE BIENES Y DERECHOS

El presente apartado contiene un listado de todos los titulares de bienes y derechos afectados, ordenados por orden de finca

Se identifica cada titular al que se asigna un número de orden correlativo, indicando el DNI o CIF, el domicilio.

En el caso de los matrimonios se recogen los dos titulares correlativamente, tomando como primer titular a los efectos de orden el que figura en el Registro de la Propiedad o Catastro.



| RELACION TITULARES, BIENES Y DERECHOS |   |              |  |                       |           |               |                 |               |           |          |                  |           |       |
|---------------------------------------|---|--------------|--|-----------------------|-----------|---------------|-----------------|---------------|-----------|----------|------------------|-----------|-------|
| Nº titular                            | TITULAR                                 | DNI o CIF    | DOMICILIO                                | CIUDAD                | PROVINCIA | Código postal | CUOTA PROPIEDAD | FINCA PROYECT | M2 SUELO  | CATASTRO | SUPERFICIE FINCA |           | USO   |
| 1                                     | SAMUEL RODRIGUEZ OLIVERA (HEREDEROS DE) | 36.445.534-X | C/ San Pablo Nº 35, 2º                   | Baeza                 | Jaén      | 23440         | 50%             | 1             | 1021,50   | POLIGONO | PARCELA          |           |       |
| 2                                     | CARMEN CRUZ MUÑOZ                       | 75.043.554-M | C/ San Pablo, Nº 35, 2º                  | Baeza                 | Jaén      | 23440         | 50%             |               |           | 026      | 131              | 904       | suelo |
| 3                                     | CARMEN DOLORES VARELA GEISS             | 37.711.516-A | Avd. Vidal I Barraquer 12, 5º, 1ª        | Cambrils              | Tarragona | 43850         | 7,142857%       | 2             | 11.084,00 | POLIGONO | PARCELA          |           |       |
| 4                                     | ÁNGEL VARELA GEISS                      | 26.170.689-R | C/ Sant Eduard nº 31,1º                  | Sant Cugat del Valles | Barcelona | 08172         | 7,142857%       |               |           | 026      | 139              | 11.037,00 | suelo |
| 5                                     | JORGE VARELA GEISS                      | 75.053.452-J | C/ Madrid, edificio Mallorca III, nº132  | Salou                 | Tarragona | 43840         | 7,142857%       |               |           |          |                  |           |       |
| 6                                     | PEDRO VARELA GEISS                      | 29.741.313-J | C/ Sicilia 386, 1º, 4ª                   | Barcelona             | Barcelona | 08025         | 7,824727%       |               |           |          |                  |           |       |
| 7                                     | MARIA EUGENIA VARELA GEISS              | 22.652.822-F | C/ Rodriguez Cepeda, 42,                 | Valencia              | Valencia  | 46021         | 7,142857%       |               |           |          |                  |           |       |
| 8                                     | ANA ISABEL PLATERO LEVRERO              | 72.529.512-R | C/ Lafarga, nº 5, 4ºB                    | Arbucies              | Girona    | 17401         | 7,142857%       |               |           |          |                  |           |       |
| 9                                     | KARIMA VARELA ZAHAF                     | 48.096.972-Q | Carrer Sant Antoni Maria Claret 30, 2º-2 | Barcelona             | Barcelona | 08037         | 56,45813%       |               |           |          |                  |           |       |
|                                       |   |              |  |                       |           |               | 100%            |               |           |          |                  |           |       |
| 10                                    | ANTONIO CABRERA MELGARES                | 26.423.823-C | C/ Imagen nº 26                          | Baeza                 | Jaén      | 23440         | 100%            | 3             | 4645,75   | POLIGONO | PARCELA          |           |       |
|                                       |   |              |  |                       |           |               |                 |               |           | 026      | 137              | 5452      | suelo |
| 11                                    | SEBASTIANA CABRERA FONTA (HEREDEROS DE) | 75.062.219-V | C/ Cipriano Tornero nº23                 | Baeza                 | Jaén      | 23440         | 100%            | 4             | 4645,75   | POLIGONO | PARCELA          |           |       |
|                                       |   |              |  |                       |           |               |                 |               |           | 026      | 136              | 6569      | suelo |
| 12                                    | ANTONIO CABRERA MELGARES                | 26.423.823-C | C/ Imagen nº 26                          | Baeza                 | Jaén      | 23440         | 50%             | 5             | 4645,75   | POLIGONO | PARCELA          |           |       |
| 13                                    | CARMEN CRUZ GAMEZ                       | 75.057.918-V | C/ Imagen nº 26                          | Baeza                 | Jaén      | 23440         | 50%             |               |           |          | 026              | 135       | 5585  |
| 14                                    | ANA CABRERA MELGARES                    | 25.931.751-X | C/ Doctor Fleming nº 15-A, 2ºiz          | Coslada               | Madrid    | 28821         | 100%            | 6             | 4645,75   | POLIGONO | PARCELA          |           |       |
|                                       |   |              |  |                       |           |               |                 |               |           | 026      | 134              | 4973      | suelo |



### IV.3 OBSERVACIONES Y ACLARACIONES SOBRE LAS DISCREPANCIAS DE SUPERFICIES

Como se ha podido comprobar a lo largo del informe en la redacción del mismo y conforme a la cartografía catastral y mediciones realizadas sobre las fotografías aéreas de las distintas fincas se observan que existen discrepancias entre la superficie descrita registral y la superficie y cartografía catastral. El desglose de superficies es como sigue:

| INMUEBLE     | SUP.                          | SUP.                       | SUP. MEDIDA         |
|--------------|-------------------------------|----------------------------|---------------------|
| PARCELA 1    | 1021,50 m <sup>2</sup>        | 904 m <sup>2</sup>         | 904 m <sup>2</sup>  |
| PARCELA 2    | 11084 m <sup>2</sup>          | 11037 m <sup>2</sup>       | 1107 m <sup>2</sup> |
| PARCELA 3    | 4645,75 m <sup>2</sup>        | 5452 m <sup>2</sup>        | 4645 m <sup>2</sup> |
| PARCELA 4    | 4645,7                        | 6569 m <sup>2</sup>        | 4643 m <sup>2</sup> |
| PARCELA 5    | 4645,75                       | 5585 m <sup>2</sup>        | 4646 m <sup>2</sup> |
| PARCELA 6    | 4645,75                       | 4973 m <sup>2</sup>        | 4646 m <sup>2</sup> |
| <b>TOTAL</b> | <b>30688,50 m<sup>2</sup></b> | <b>34520 m<sup>2</sup></b> | <b>30466,09</b>     |

Como puede observarse la superficie registral y medida en plano por los servicios técnicos del ayuntamiento son muy similares, adoptándose la superficie registral de las parcelas para el presente informe, siendo la misma más favorable para los propietarios y al ser errónea la cartografía de catastro.

La nueva cartografía aportada (no coincidente con el catastro) con el dibujo de las parcelas, se ha obtenido de la investigación en las escrituras de los propietarios y del ayuntamiento (propietario del resto de los terrenos que conforman el cerro del Alcázar) de los linderos y de la ortografías aéreas de la Junta de Andalucía del año 1984, donde se distinguen perfectamente las fincas matrices, al encontrarse en aquellos tiempos laboreadas.

## V. RESÚMEN DE INDEMNIZACIONES Y VALORES

En las hojas de justiprecio para cada finca se recoge la valoración de cada finca.

A continuación se detalla el cuadro con los distintos valores de tasación, incluyendo el 5% del apremio:

| INMUEBLE     | VALOR          | TOTAL              | TOTAL, incluyendo 5% apremio |
|--------------|----------------|--------------------|------------------------------|
| PARCELA 1    | 14.850,23 €/Ha | 1.516,95 €         | 1.592,06 €                   |
| PARCELA 2    | 14.850,23 €/Ha | 16.459,99 €        | 17.282,99 €                  |
| PARCELA 3    | 14.850,23 €/Ha | 6.899,05 €         | 7.244,00 €                   |
| PARCELA 4    | 14850,23 €/Ha  | 6.899,05 €         | 7.244,00 €                   |
| PARCELA 5    | 14.850,23 €/Ha | 6.899,05 €         | 7.244,00 €                   |
| PARCELA 6    | 14.850,23 €/Ha | 6.899,05 €         | 7.244,00 €                   |
| <b>TOTAL</b> |                | <b>45.573,10 €</b> | <b>47.851,05 €</b>           |

En el cuadro anterior, al igual que en las hojas de justiprecio no se recoge el IVA que deberán repercutir los cedentes sobre el Ayuntamiento de Baeza, en relación con las expropiaciones de bienes, no de derechos, según los artículos 11 y 12 del LIVA, de acuerdo con las reglas que en materia de repercusión se contienen en el artículo 88 de dicha Ley.

EL VALOR TOTAL DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA POR TASACIÓN CONJUNTA DE LOS TERRENOS DEL CERRO DEL ALCÁZAR EN BAEZA ASCIENDE A CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON CINCO CÉNTIMOS.

Se terminó de redactar el presente documento en Baeza agosto de 2017.

La arquitecta técnica  
María de la Paz Vázquez Vera

Fdo. MARIA DE LA PAZ VAZQUEZ VERA  
ARQUITECTA TECNICA  
AYUNTAMIENTO DE BAEZA  
Fecha: 18/08/2017 a las 12:41  
HASH: E70A8D6A157D96E7F8C7  
163079CBC249F3F2BA4A

Firmado Electrónicamente

Documento Firmado Electrónicamente - CSV: 2AC33895-C87C-4E68-BBDC-BE8E0896C594-269953  
Verificación de la autenticidad de este documento electrónico en <http://validaciondocumentos.baeza.net>

## HOJA DE JUSTIPRECIO

Formulada de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 162 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 30.2 de la Ley de Expropiación Forzosa de 18 de diciembre de 1954.

Expediente:

**ASUNTO:** EXPROPIACIÓN FORZOSA POR TASACIÓN CONJUNTA DE LOS TERRENOS DEL CERRO DEL ALCÁZAR EN BAEZA, JAÉN

|   |  |
|---|--|
| Municipio: Baeza  | Localización (sitio o paraje):             |
| Cerro del Alcázar   | PARCELA nº: <b>1</b>                       |
| Naturaleza de la finca: URBANO                                  |  |
| Parcela catastral: 131 del polígono 026                         | Referencia catastral: 8648101VH5084N0001BH |
| Finca Registral:30733 Tomo:935 Libro:409 Folio:74 Inscripción:2 |  |
| Titular: <b>SAMUEL RODRIGUEZ OLIVERA (HEREDEROS DE)</b>         | NIF.: <b>36.445.534X</b>                   |
| <b>CARMEN CRUZ MUÑOZ</b>  | NIF.: <b>75.043.554-M</b>                  |

### DATOS PARA LA VALORACIÓN:

- Carácter de la expropiación: Total
- Superficie expropiada: 1.021,50 m<sup>2</sup>
- Cultivo: improductivo

### CRITERIOS DE VALORACIÓN:

Artículo 120 Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículos 26 y 30 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954. En la expropiación urbanística como es el presente caso, se admite el pago en especie si hay acuerdo con el expropiado.

Las expropiaciones que se lleven a cabo por razón de urbanismo y las que en cualquier caso realicen las entidades locales se ajustarán a lo expresamente dispuesto en la Ley de Régimen Local y demás aplicables, y en lo no previsto en ellas, al contenido de la presente, con las modificaciones siguientes:

- Para la determinación del justo precio se seguirán las reglas y el procedimiento establecidos en el capítulo III del título II de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.

La valoración del suelo se ha realizado de acuerdo con la capitalización de la renta real o potencial de la explotación, entendiendo que en los terrenos no pueden realizarse plantaciones de arbolado que por sus raíces pongan en peligro los restos arqueológicos. Se fijan los precios de acuerdo con su superficie y el tipo de cultivo, teniendo en cuenta los precios calculados para el cereal y su aprovechamiento ganadero.

**VALORACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN:**

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>1. Valoración del suelo (Vs)</b>       |                         |
| A- Superficie ocupada:                    | 1.021,50 m <sup>2</sup> |
| B- Módulo aplicable como suelo de cereal: | 14.850,23 €/Ha.         |
| C- Precio total de la parcela:            | 1.516,95 €              |
| <b>2. Valoración 5% afección</b>          |                         |
| Vt  | 1.516,95 €              |
| Premio de afección (5% x Vt)              | 75,85 €                 |
| <b>TOTAL:</b>                             | <b>1.592,80 €</b>       |

Por tanto y en aplicación del artículo 47 de la Ley de expropiación forzosa, la Administración considera que el justiprecio de la finca debe fijarse en la cantidad de **MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (1.592,80 €)**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 120.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el supuesto de que los expropiados acepten el precio anterior ofrecido por el Ayuntamiento de Baeza, éste se incrementará en un diez por ciento (10%) como bonificación por avenencia, que representa: 151,69 €, con lo que el **total resultante sería de MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (1.668,64 €)**.

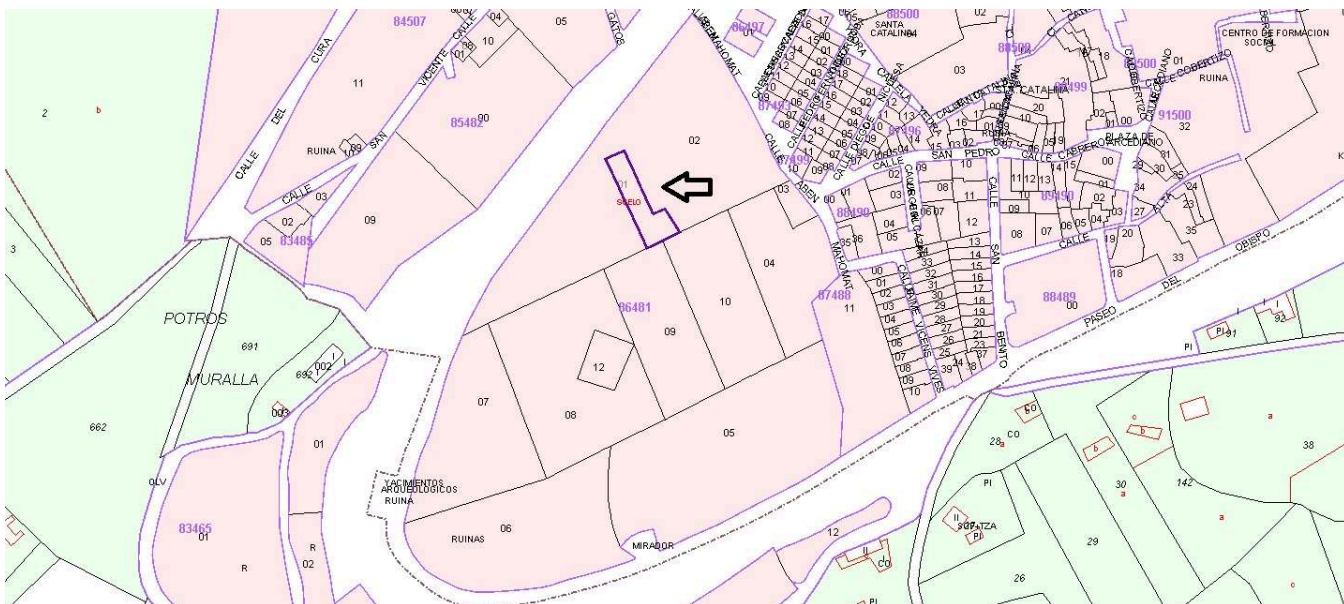
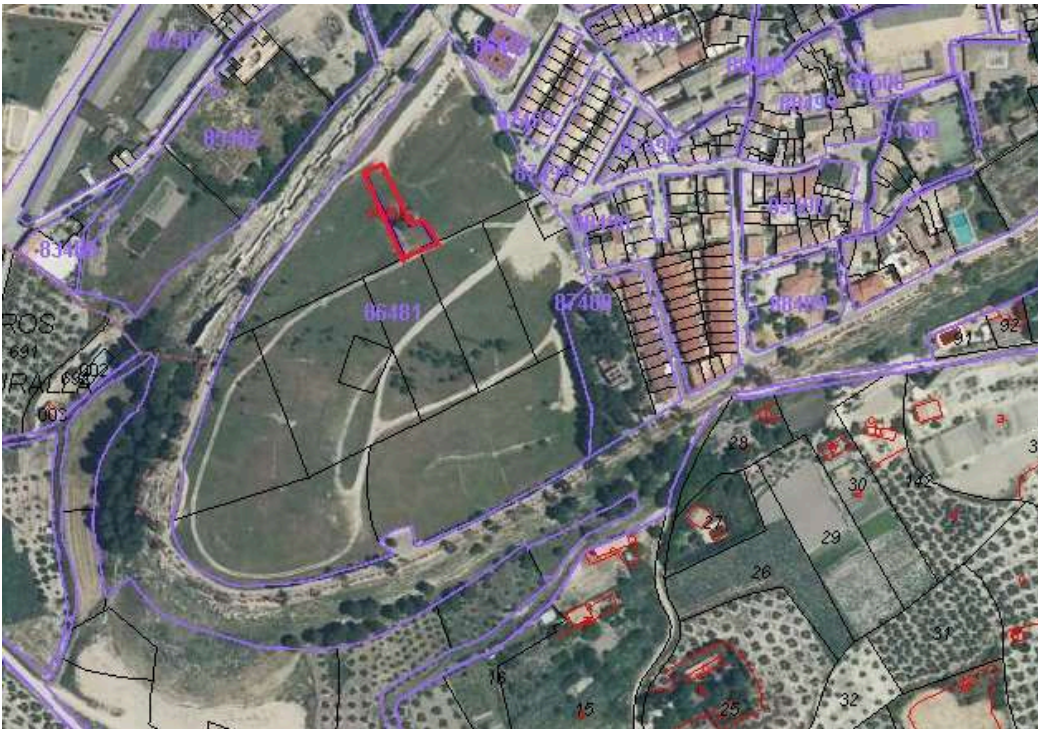
En Baeza, agosto del 2017

La arquitecta técnica  
María de la Paz Vázquez Vera

Conforme: El propietario

# PROYECTO TECNICO DE EXPROPIACION FORZOSA POR TASACION CONJUNTA DE LOS TERRENOS DEL CERRO DEL ACÁZAR, EN BAEZA, JAEN

## SITUACION



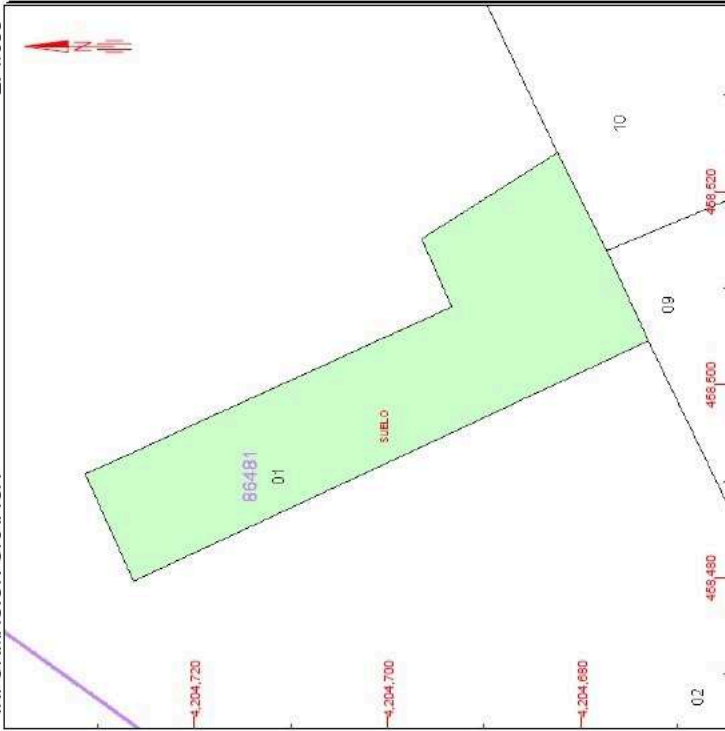
Documento Firmado Electrónicamente - CSV:2AC33895-C87C-4E68-BBDC-BE8E0896C594-269953  
Verificación de la autenticidad de este documento electrónico en <http://validaciondocumentos.baeza.net>

**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de BAEZA Provincia de JAÉN

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600



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.

Viernes, 22 de Enero de 2016

- 468,520 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Finca
- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Mobilidad v. asfaltada

Sede Electrónica del Catastro

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

8648101VH5084N0001BH

**DATOS DEL INMUEBLE**

|                           |   |   |  |
|---------------------------|---|---|--|
| LOCALIZACIÓN              | PS ANTONIO MACHADO Suelo PG 26, PAR 131 |   |  |
|                           | 23440 BAEZA [JAÉN]                      |   |  |
| USO LOCAL PRINCIPAL       | Suelo sin edif.                         | AÑO CONSTRUCCIÓN                        |  |
| COCIENTE DE PARTICIPACIÓN | 100,000000                              | SUPERFICIE CONSTRUIDA (M <sup>2</sup> ) |  |

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

|   |                                   |                                    |                    |
|---|-----------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| SITUACIÓN                               | PS ANTONIO MACHADO PG 26, PAR 131 |                                    |                    |
|   | BAEZA [JAÉN]                      |                                    |                    |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (M <sup>2</sup> ) |                                   | SUPERFICIE SUELO (M <sup>2</sup> ) | 904                |
|   |                                   | TIPO DE FINCA                      | Suelo sin edificar |



## HOJA DE JUSTIPRECIO

Formulada de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 162 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 30.2 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.

Expediente:

**ASUNTO:** EXPROPIACIÓN FORZOSA POR TASACIÓN CONJUNTA DE LOS TERRENOS DEL CERRO DEL ALCÁZAR EN BAEZA, JAÉN

Municipio: Baeza  
Cerro del Alcázar

Localización (sitio o paraje):  
PARCELA nº: **2**

Naturaleza de la finca: URBANO

Parcela catastral: 139 del polígono 026 Referencia catastral: 8648105VH5084N0001PH

Finca Registral: 21451 Tomo: 1272 Libro: 595 Folio: 193 Inscripción: 2

Titular:

|                                    |                          |
|------------------------------------|--------------------------|
| <b>CARMEN DOLORES VARELA GEISS</b> | NIF.: <b>37.711.516A</b> |
| <b>ÁNGEL VARELA GEISS</b>          | NIF.: <b>26.170.689R</b> |
| <b>JORGE VARLA GEISS</b>           | NIF.: <b>75.053.452J</b> |
| <b>PEDRO VARELA GEISS</b>          | NIF.: <b>29.741.313J</b> |
| <b>MARÍA EUGENIA VARELA GEISS</b>  | NIF.: <b>22.652.822F</b> |
| <b>ANA ISABEL PLATERO LEVRERO</b>  | NIF.: <b>75.529.512R</b> |
| <b>KARIMA VARELA ZAHAF</b>         | NIF.: <b>48.096.972Q</b> |

### DATOS PARA LA VALORACIÓN:

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| Carácter de la expropiación: | Total                 |
| Superficie expropiada:       | 11.084 m <sup>2</sup> |
| Cultivo:                     | improductivo          |

### CRITERIOS DE VALORACIÓN:

Artículo 120 Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículos 26 y 30 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954. En la expropiación urbanística como es el presente caso, se admite el pago en especie si hay acuerdo con el expropiado.

Las expropiaciones que se lleven a cabo por razón de urbanismo y las que en cualquier caso realicen las entidades locales se ajustarán a lo expresamente dispuesto en la Ley de Régimen Local y demás aplicables, y en lo no previsto en ellas, al contenido de la presente, con las modificaciones siguientes:

- Para la determinación del justo precio se seguirán las reglas y el procedimiento establecidos en el capítulo III del título II de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.

La valoración del suelo se ha realizado de acuerdo con la capitalización de la renta real o potencial de la explotación, entendiendo que en los terrenos no pueden realizarse plantaciones de arbolado que por sus raíces pongan en peligro los restos arqueológicos. Se fijan los precios de acuerdo con su superficie y el tipo de cultivo, teniendo en cuenta los precios calculados para el cereal y su aprovechamiento ganadero.

**VALORACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN:****1. Valoración del suelo (Vs)**

|   |                       |
|---|-----------------------|
| A- Superficie ocupada:                    | 11.084 m <sup>2</sup> |
| B- Módulo aplicable como suelo de cereal: | 14.850,23 €/Ha.       |
| C- Precio total de la parcela:            | 16.459,99 €           |

**Valoración 5% afección**

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Vs                         | 16.459,99 € |
| Premio de afección (5% Vt) | 823,00 €    |
| TOTAL:                     | 17.282,99   |

Por tanto y en aplicación del artículo 47 de la Ley de expropiación forzosa, la Administración considera que el justiprecio de la finca debe fijarse en la cantidad de **DIECISIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (17.282,99 €)**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 120.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el supuesto de que los expropiados acepten el precio de la valoración ofrecida por el Ayuntamiento de Baeza, éste se incrementará en un diez por ciento (10%) como bonificación por avenencia, que representa: 1.645,99 €, con lo que el **total resultante sería de DIECIOCHO MIL CIENTO CINCO CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS (18.105,98 €)**.

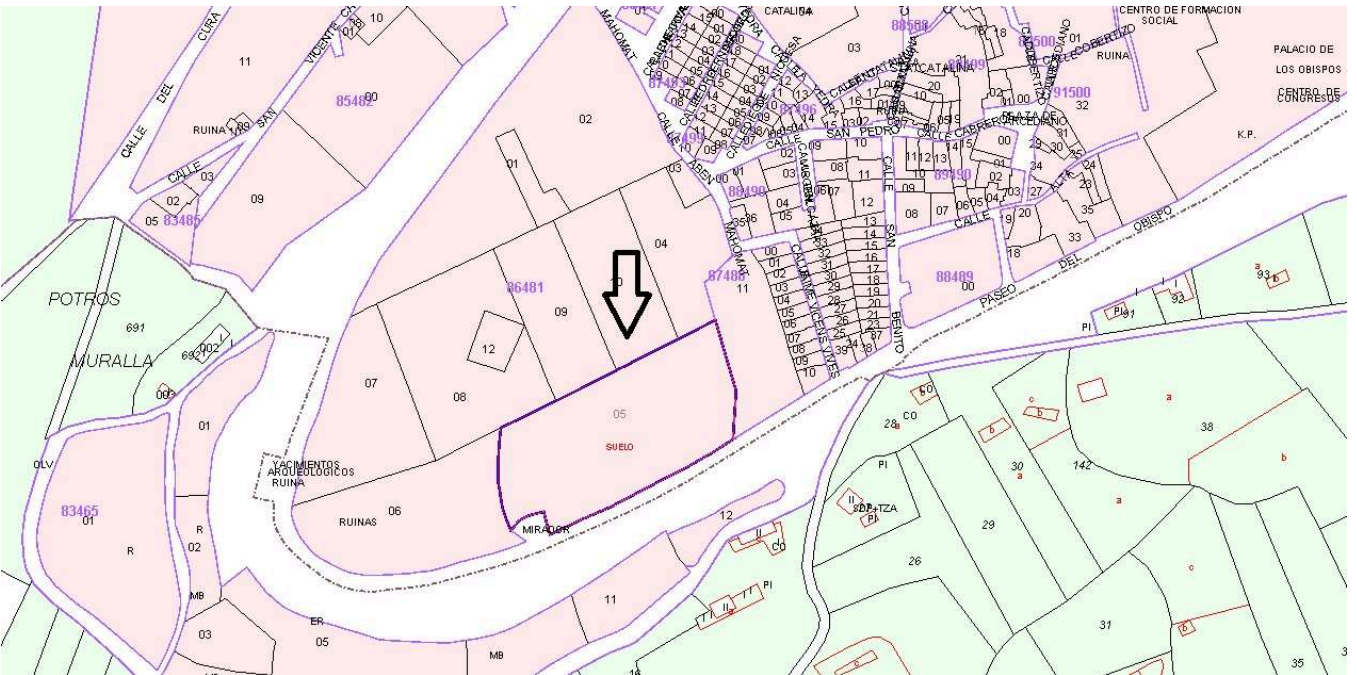
En Baeza, agosto del 2017

La arquitecta técnica  
María de la Paz Vázquez Vera

Conforme: El propietario

# PROYECTO TECNICO DE EXPROPIACION FORZOSA POR TASACION CONJUNTA DE LOS TERRENOS DEL CERRO DEL ACÁZAR, EN BAEZA, JAEN

## SITUACION



**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**8648105VH5084N0001PH**

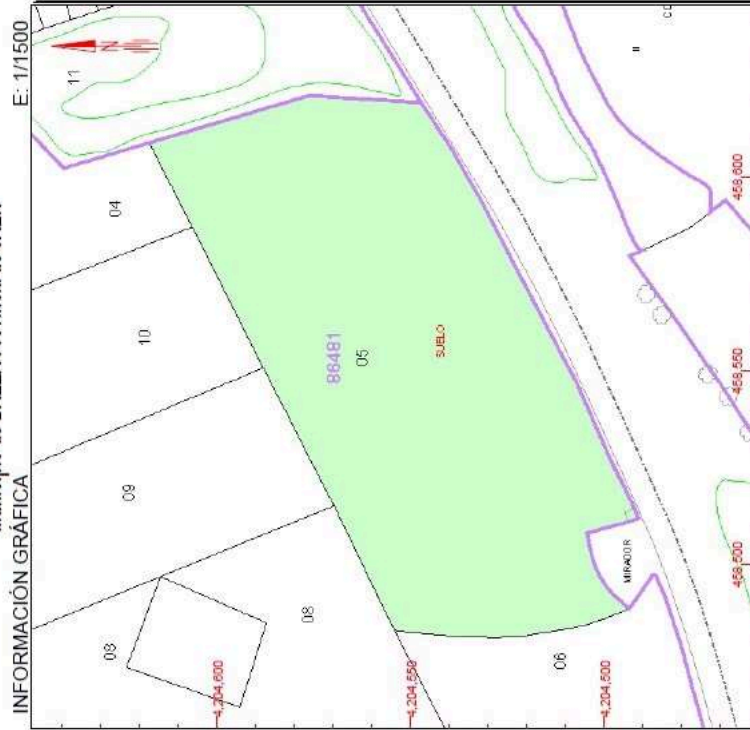
**DATOS DEL INMUEBLE**

|                              |   |   |  |
|------------------------------|---|---|--|
| LOCALIZACIÓN                 | PS ANTONIO MACHADO Suelo PG 26, PAR 139 |   |  |
|                              | 23440 BAEZA [JAÉN]                      |   |  |
| USO LOCAL PRINCIPAL          | Suelo sin edif.                         | AÑO CONSTRUCCIÓN                        |  |
| COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN | 100,000000                              | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ) |  |

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

|   |                                   |                                    |                    |
|---|-----------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| SITUACIÓN                               | PS ANTONIO MACHADO PG 26, PAR 139 |                                    |                    |
|   | BAEZA [JAÉN]                      |                                    |                    |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ) | ---                               | SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> ) | 11.037             |
|   |                                   | TIPO DE FINCA                      | Suelo sin edificar |

**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
 Municipio de BAEZA Provincia de JAÉN



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.

Viernes, 22 de Enero de 2016

468.800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR389  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones

## HOJA DE JUSTIPRECIO

Formulada de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 162 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 30.2 de la Ley de Expropiación Forzosa de 18 de diciembre de 1954.

Expediente:

**ASUNTO:** EXPROPIACIÓN FORZOSA POR TASACIÓN CONJUNTA DE LOS TERRENOS DEL CERRO DEL ALCÁZAR EN BAEZA, JAÉN

|  |  |  |
|--|--|--|
| Municipio: Baeza                         | Localización (sitio o paraje): Cerro del Alcázar | PARCELA nº: 3                              |
| Naturaleza de la finca: URBANO           |  |  |
| Parcela catastral: 137                   | del polígono 026                                 | Referencia catastral: 8648107VH5084N0001TH |
| Finca Registral: 19615                   | Tomo: 1285                                       | Libro: 604 Folio: 30 Inscripción: 7        |
| Titular: <b>ANTONIO CABRERA MELGARES</b> |  | NIF.: <b>26.423.823C</b>                   |

### DATOS PARA LA VALORACIÓN:

- Carácter de la expropiación: Total
- Superficie expropiada: 4.645,75 m<sup>2</sup>
- Cultivo: improductivo

### CRITERIOS DE VALORACIÓN:

Artículo 120 Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículos 26 y 30 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954. En la expropiación urbanística como es el presente caso, se admite el pago en especie si hay acuerdo con el expropiado.

Las expropiaciones que se lleven a cabo por razón de urbanismo y las que en cualquier caso realicen las entidades locales se ajustarán a lo expresamente dispuesto en la Ley de Régimen Local y demás aplicables, y en lo no previsto en ellas, al contenido de la presente, con las modificaciones siguientes:

- Para la determinación del justo precio se seguirán las reglas y el procedimiento establecidos en el capítulo III del título II de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.

La valoración del suelo se ha realizado de acuerdo con la capitalización de la renta real o potencial de la explotación, entendiéndose que en los terrenos no pueden realizarse plantaciones de arbolado que por sus raíces pongan en peligro los restos arqueológicos. Se fijan los precios de acuerdo con su superficie y el tipo de cultivo, teniendo en cuenta los precios calculados para el cereal y su aprovechamiento ganadero-

**VALORACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN:****1. Valoración del suelo (Vs)**

|   |                         |
|---|-------------------------|
| A- Superficie ocupada:                    | 4.645,75 m <sup>2</sup> |
| B- Módulo aplicable como suelo de cereal: | 14.850,23 €/Ha.         |
| C- Precio total de la parcela:            | 6.899,05 €              |

**Valoración 5% afección**

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Vt = Vs =                      | 6.899,05 €     |
| Premio de afección (5% x Vt) = | 344,95 €       |
| <b>TOTAL:</b>                  | <b>7.244 €</b> |

Por tanto y en aplicación del artículo 47 de la Ley de expropiación forzosa, la Administración considera que el justiprecio de la finca debe fijarse en la cantidad de **SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS (7.244 €)**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 120.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el supuesto de que los expropiados acepten el precio anterior ofrecido por el Ayuntamiento de Baeza, éste se incrementará en un diez por ciento (10%) como bonificación por avenencia, que representa: 689,90 €, con lo que el **total resultante sería de SIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS (7.588,95 €)**.

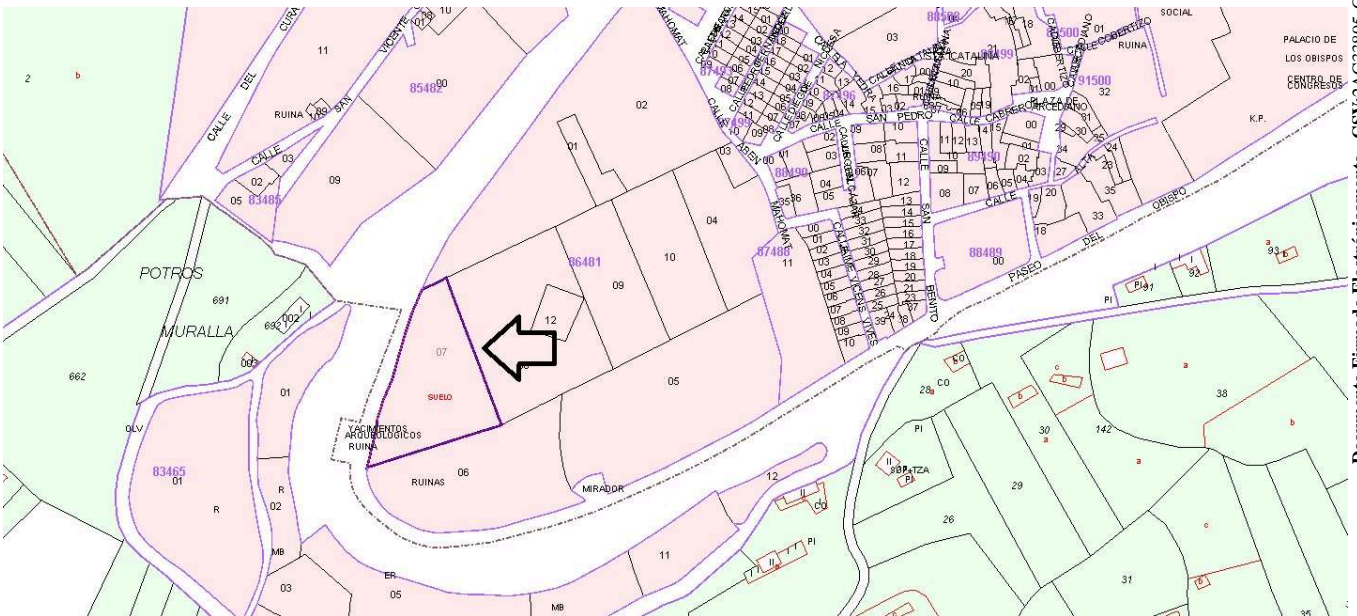
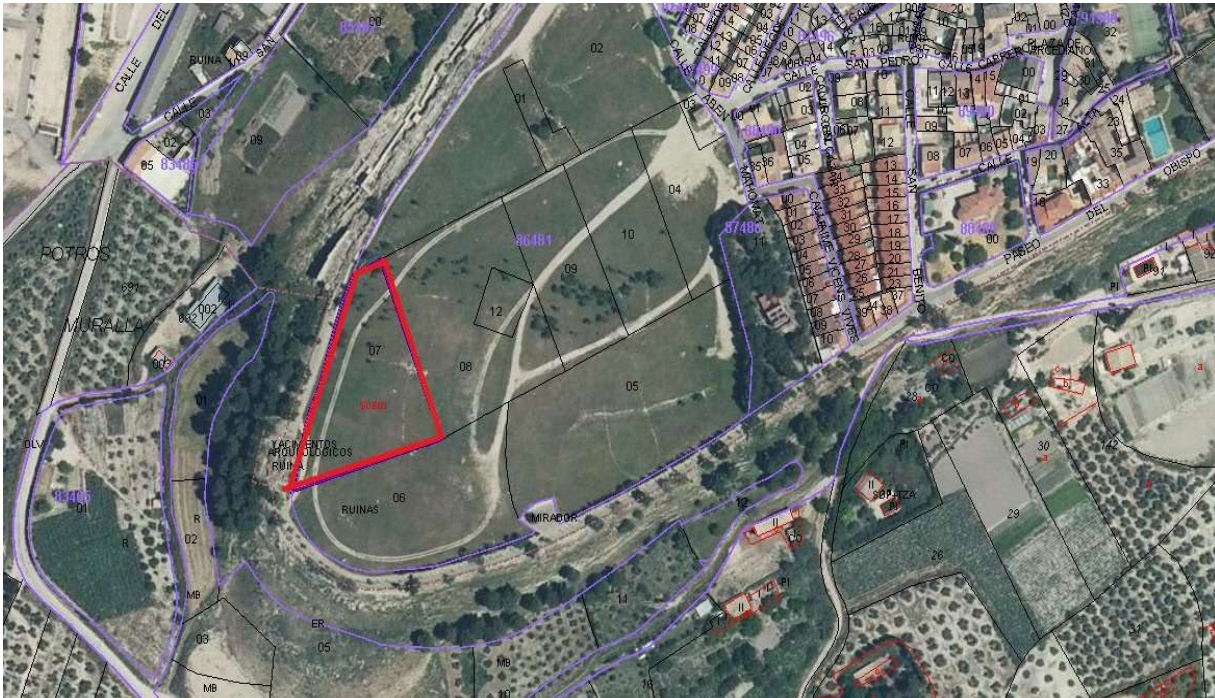
En Baeza, agosto del 2017

La arquitecta técnica  
María de la Paz Vázquez Vera

Conforme: El propietario

# PROYECTO TECNICO DE EXPROPIACION FORZOSA POR TASACIÓN CONJUNTA DE LOS TERRENOS DEL CERRO DEL ACÁZAR, EN BAEZA, JAEN

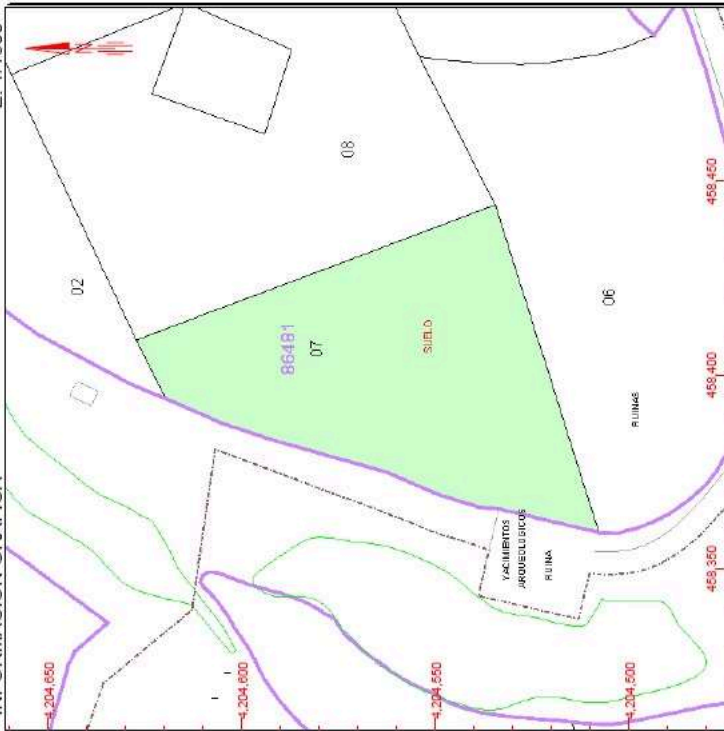
## SITUACIÓN



Documento Firmado Electrónicamente - CSV:2AC33895-C87C-4E68-BBDC-BE8E0896C594-269953  
Verificación de la autenticidad de este documento electrónico en <http://validaciondocumentos.baeza.net>

**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
**Municipio de BAEZA Provincia de JAÉN**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



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.

Viernes, 22 de Enero de 2016

468.450 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR389  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcción

GOBIERNO DE ESPAÑA  
 MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**8648107VH5084N0001TH**

**DATOS DEL INMUEBLE**

|                           |   |                           |  |
|---------------------------|---|---------------------------|--|
| LOCALIZACIÓN              | PS ANTONIO MACHADO Suelo PG 26, PAR 137 |                           |  |
|                           | 23440 BAEZA [JAÉN]                      |                           |  |
| USO LOCAL PRINCIPAL       | Suelo sin edif.                         | Año CONSTRUCCIÓN          |  |
| COCIENTE DE PARTICIPACIÓN | 100,000000                              | SUPERFICIE CONSTRUIDA INT |  |

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

|                           |                                   |               |                    |
|---------------------------|-----------------------------------|---------------|--------------------|
| SITUACIÓN                 | PS ANTONIO MACHADO PG 26, PAR 137 |               |                    |
|                           | BAEZA [JAÉN]                      |               |                    |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA INT | 5,452                             | TIPO DE FINCA | Suelo sin edificar |



## HOJA DE JUSTIPRECIO

Formulada de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 162 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 30.2 de la Ley de Expropiación Forzosa de 18 de diciembre de 1954.

Expediente:

**ASUNTO:** EXPROPIACIÓN FORZOSA POR TASACIÓN CONJUNTA DE LOS TERRENOS DEL CERRO DEL ALCÁZAR EN BAEZA, JAÉN

|                                |  |  |
|--------------------------------|--|--|
| Municipio: Baeza               | Localización (sitio o paraje): Cerro del Alcázar | PARCELA nº: 4                              |
| Naturaleza de la finca: URBANO |  |  |
| Parcela catastral: 136         | del polígono 026                                 | Referencia catastral: 8648108VH5084N0001FH |
| Finca Registral: 21536         | Tomo: 862  | Libro: 374 Folio: 187 Inscripción: 1       |
| Titular:                       | <b>SEBASTIANA CABRERA FONTA (HEREDEROS DE)</b>   | NIF.: 75.062.219V                          |

### DATOS PARA LA VALORACIÓN:

- Carácter de la expropiación: Total
- Superficie expropiada: 4.645,75 m<sup>2</sup>
- Cultivo: improductivo

### CRITERIOS DE VALORACIÓN:

Artículo 120 Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículos 26 y 30 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954. En la expropiación urbanística como es el presente caso, se admite el pago en especie si hay acuerdo con el expropiado.

Las expropiaciones que se lleven a cabo por razón de urbanismo y las que en cualquier caso realicen las entidades locales se ajustarán a lo expresamente dispuesto en la Ley de Régimen Local y demás aplicables, y en lo no previsto en ellas, al contenido de la presente, con las modificaciones siguientes:

- Para la determinación del justo precio se seguirán las reglas y el procedimiento establecidos en el capítulo III del título II de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.

La valoración del suelo se ha realizado de acuerdo con la capitalización de la renta real o potencial de la explotación, entendiendo que en los terrenos no pueden realizarse plantaciones de arbolado que por sus raíces pongan en peligro los restos arqueológicos. Se fijan los precios de acuerdo con su superficie y el tipo de cultivo, teniendo en cuenta los precios calculados para el cereal y su aprovechamiento ganadero.

**VALORACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN:****1. Valoración del suelo (Vs)**

|   |                         |
|---|-------------------------|
| A- Superficie ocupada:                    | 4.645,75 m <sup>2</sup> |
| B- Módulo aplicable como suelo de cereal: | 14.850,23 €/Ha.         |
| C- Precio total de la parcela:            | 6.899,05 €              |

**Valoración 5% afección**

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Vt =                           | 6.899,05 € |
| Premio de afección (5% x Vt) = | 344,95 €   |
| TOTAL:                         | 7.244,00 € |

Por tanto y en aplicación del artículo 47 de la Ley de expropiación forzosa, la Administración considera que el justiprecio de la finca debe fijarse en la cantidad de **SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS (7.244 €)**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 120.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el supuesto de que los expropiados acepten el precio anterior ofrecido por el Ayuntamiento de Baeza, éste se incrementará en un diez por ciento (10%) como bonificación por avenencia, que representa: 689,90 €, con lo que el **total resultante sería de SIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS (7.588,95 €).**

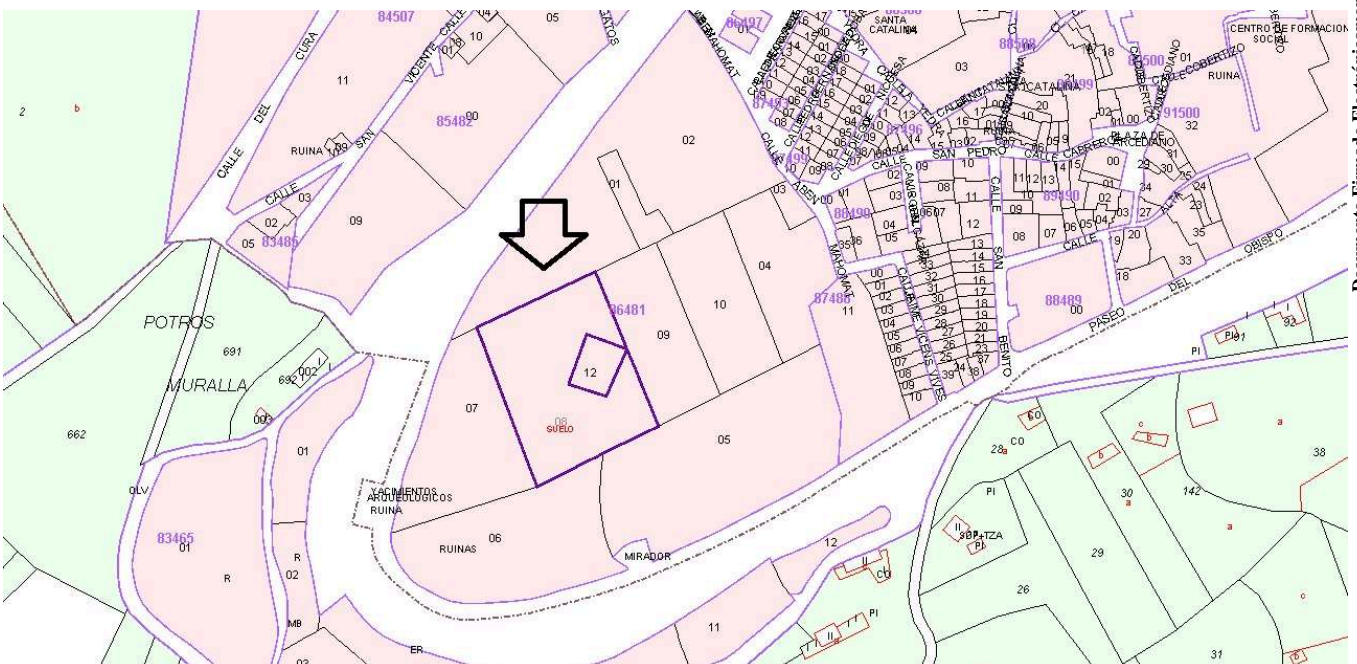
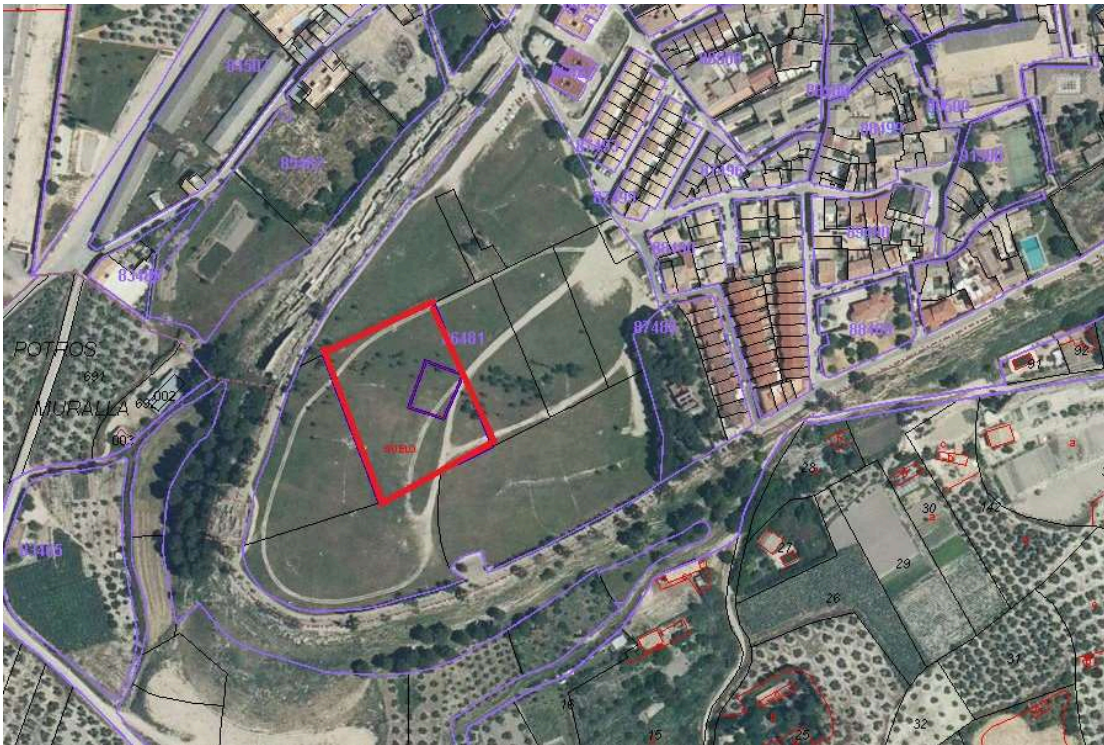
Baeza agosto del 2017

La Arquitecta Técnica  
María de la Paz Vázquez Vera

Conforme: El propietario

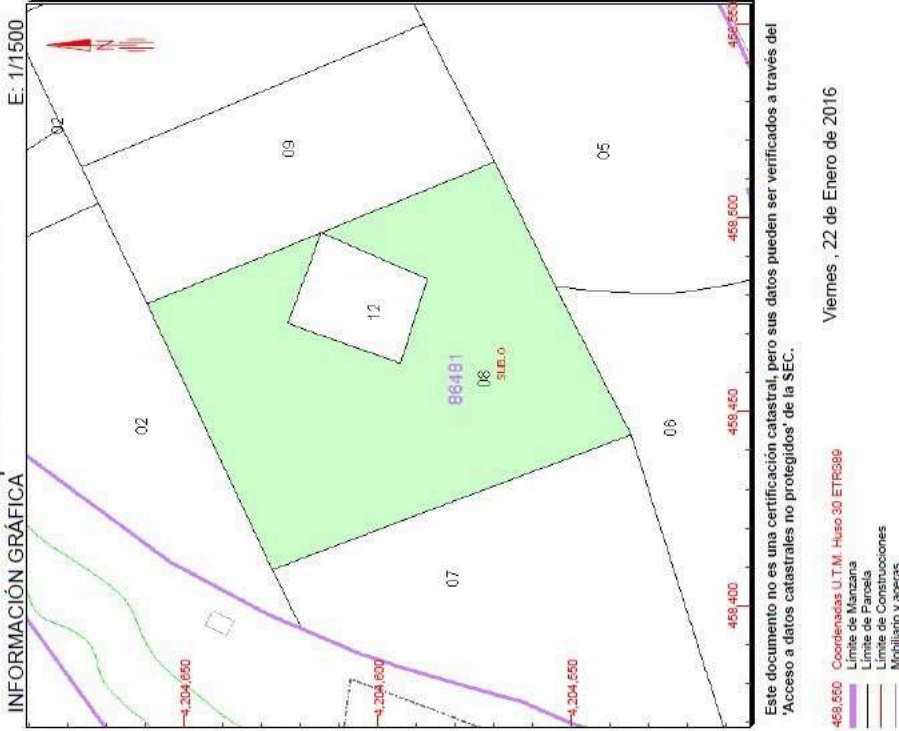
# PROYECTO TECNICO DE EXPROPIACION FORZOSA POR TASACIÓN CONJUNTA DE LOS TERRENOS DEL CERRO DEL ACÁZAR, EN BAEZA, JAEN

## SITUACIÓN



Documento Firmado Electrónicamente - CSV:2AC33895-C87C-4E68-BBDC-BE8E0896C594-269953  
Verificación de la autenticidad de este documento electrónico en <http://validaciondocumentos.baeza.net>

**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de BAEZA Provincia de JAÉN



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
 8648108VH5084N0001FH

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
 PS ANTONIO MACHADO Suelo PG 26, PAR 136  
 23440 BAEZA [JAÉN]

USO LOCAL PRINCIPAL  
 Suelo sin edif.

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
 100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN  
 ---

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M<sup>2</sup>)  
 ---

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
 PS ANTONIO MACHADO PG 26, PAR 136  
 BAEZA [JAÉN]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M<sup>2</sup>)  
 ---

SUPERFICIE SUELO (M<sup>2</sup>)  
 6.569

TIPO DE FINCA  
 Suelo sin edificar

## HOJA DE JUSTIPRECIO

Formulada de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 162 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 30.2 de la Ley de Expropiación Forzosa de 18 de diciembre de 1954.

Expediente:

**ASUNTO:** EXPROPIACIÓN FORZOSA POR TASACIÓN CONJUNTA DE LOS TERRENOS DEL CERRO DEL ALCÁZAR EN BAEZA, JAÉN

|  |  |  |
|--|--|--|
| Municipio: Baeza   | Localización (sitio o paraje): Cerro del Alcázar | PARCELA nº: 5                              |
| Naturaleza de la finca: URBANO   |  |  |
| Parcela catastral: 135   | del polígono 026                                 | Referencia catastral: 8648109VH5084N0001MH |
| Finca Registral: 21535 Tomo: 1263 Libro: 589 Folio: 138 Inscripción: 2 |  |  |
| Titular: <b>ANTONIO CABRERA MELGARES</b>                               |  | NIF.: <b>26.423.823 C</b>                  |
| <b>CARMEN CRUZ GÁMEZ</b>   |  | NIF.: <b>75.057.918 V</b>                  |

### DATOS PARA LA VALORACIÓN:

- Carácter de la expropiación: Total
- Superficie expropiada: 4.645,75 m<sup>2</sup>
- Cultivo: improductivo

### CRITERIOS DE VALORACIÓN:

Artículo 120 Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículos 26 y 30 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954. En la expropiación urbanística como es el presente caso, se admite el pago en especie si hay acuerdo con el expropiado.

Las expropiaciones que se lleven a cabo por razón de urbanismo y las que en cualquier caso realicen las entidades locales se ajustarán a lo expresamente dispuesto en la Ley de Régimen Local y demás aplicables, y en lo no previsto en ellas, al contenido de la presente, con las modificaciones siguientes:

- Para la determinación del justo precio se seguirán las reglas y el procedimiento establecidos en el capítulo III del título II de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.

La valoración del suelo se ha realizado de acuerdo con la capitalización de la renta real o potencial de la explotación, entendiéndose que en los terrenos no pueden realizarse plantaciones de arbolado que por sus raíces pongan en peligro los restos arqueológicos. Se fijan los precios de acuerdo con su superficie y el tipo de cultivo, teniendo en cuenta los precios calculados para el cereal y su aprovechamiento ganadero.

**VALORACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN:****1. Valoración del suelo (Vs)**

|   |                         |
|---|-------------------------|
| A- Superficie ocupada:                    | 4.645,75 m <sup>2</sup> |
| B- Módulo aplicable como suelo de cereal: | 14.850,23 €/Ha.         |
| C- Precio total de la parcela:            | 6.899,05 €              |

**Valoración 5% afección**

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Vt                             | 6.899,05 €        |
| Premio de afección (5% x Vt) = | 344,95 €          |
| <b>TOTAL:</b>                  | <b>7.244,00 €</b> |

Por tanto y en aplicación del artículo 47 de la Ley de expropiación forzosa, la Administración considera que el justiprecio de la finca debe fijarse en la cantidad de **SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS (7.244 €)**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 120.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el supuesto de que los expropiados acepten el precio anterior ofrecido por el Ayuntamiento de Baeza, éste se incrementará en un diez por ciento (10%) como bonificación por avenencia, que representa: 689,90 €, con lo que el **total resultante sería de SIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS (7.588,95 €)**.

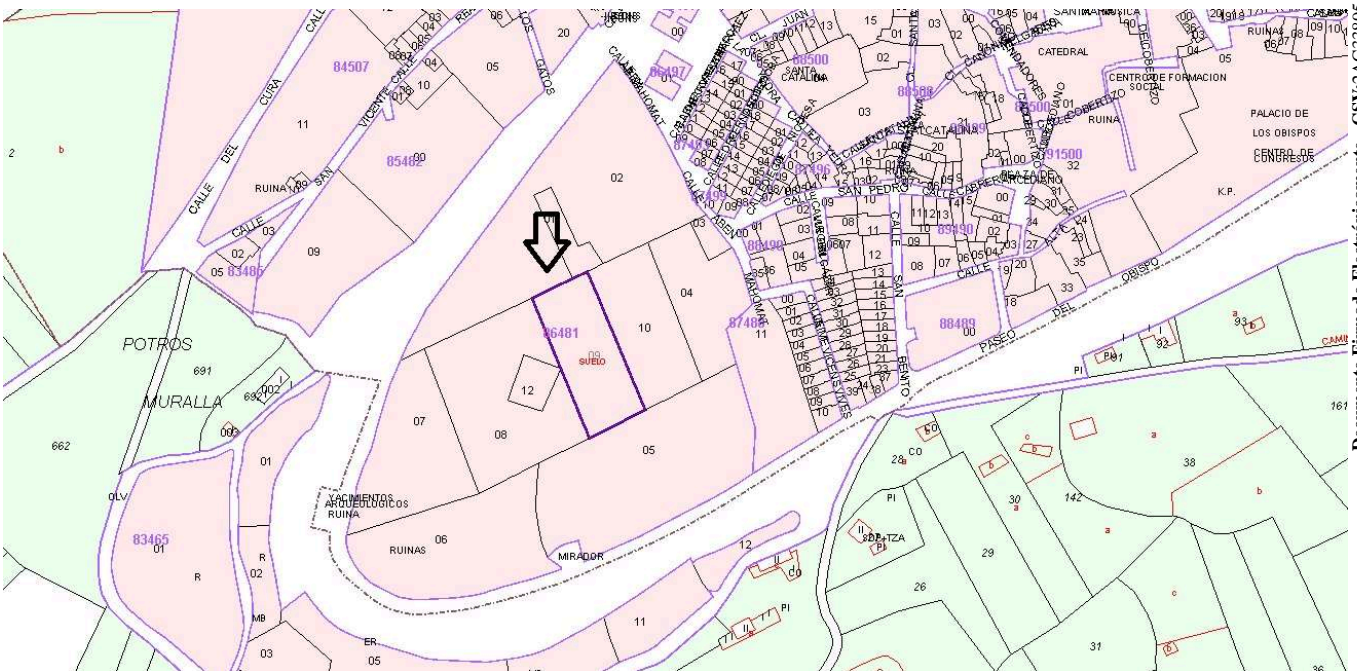
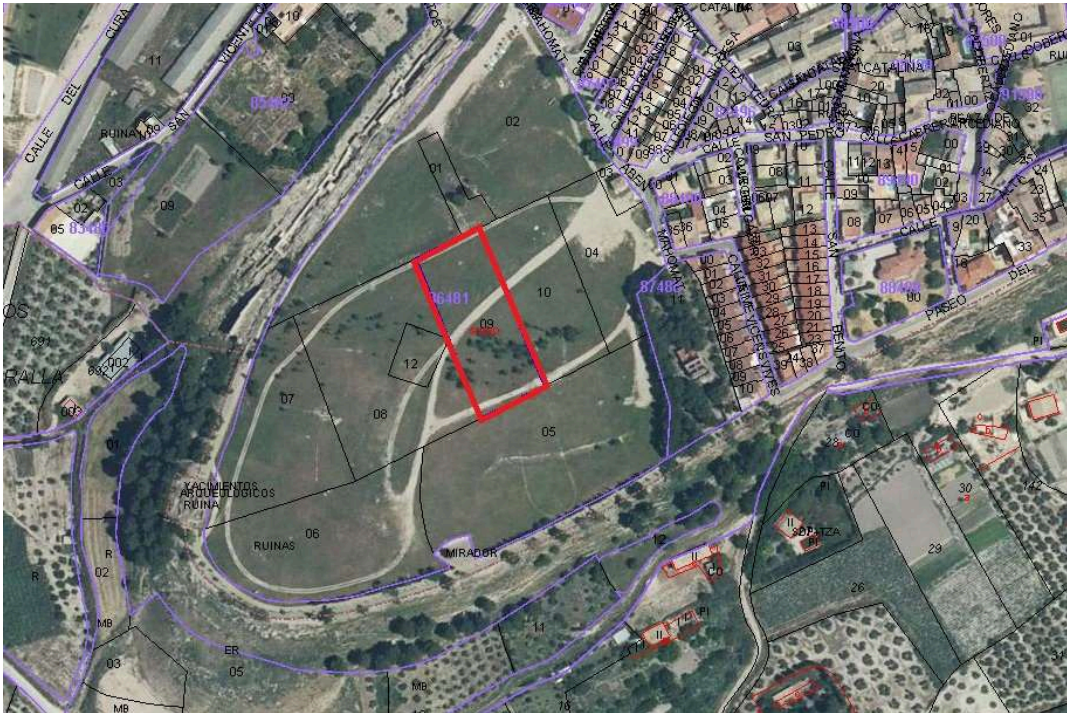
En Baeza, agosto 2017

La Arquitecta Técnica  
María de la Paz Vázquez Vera

Conforme: El propietario

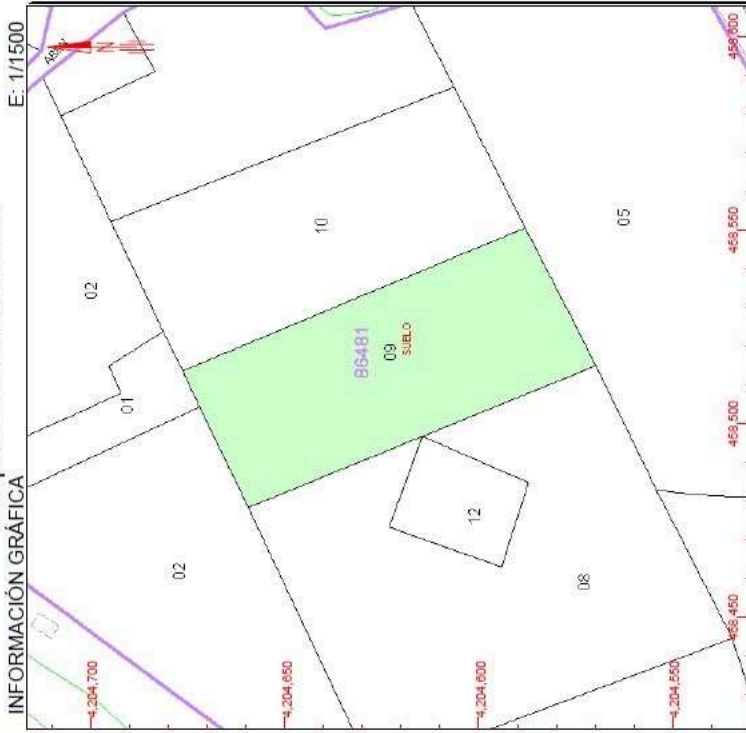
# PROYECTO TECNICO DE EXPROPIACION FORZOSA POR TASACIÓN CONJUNTA DE LOS TERRENOS DEL CERRO DEL ACÁZAR, EN BAEZA, JAEN

## SITUACIÓN



Documento Firmado Electrónicamente - CSV:2AC33895-C87C-4E68-BBDC-BE8E0896C594-269953  
Verificación de la autenticidad de este documento electrónico en <http://validaciondocumentos.baeza.net>

**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de BAEZA Provincia de JAÉN



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.

Viernes, 22 de Enero de 2016

- 459,800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS  
DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro  
Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**8648109VH5084N0001MH**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
PS ANTONIO MACHADO Suelo PG 26, PAR 135  
23440 BAEZA [JAÉN]

USO LOCAL PRINCIPAL  
Suelo sin edif.

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN  
---

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M<sup>2</sup>)  
---

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
PS ANTONIO MACHADO PG 26, PAR 135  
BAEZA [JAÉN]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M<sup>2</sup>)  
---

SUPERFICIE SUELO (M<sup>2</sup>)  
5,585

TIPO DE FINCA  
Suelo sin edificar



## HOJA DE JUSTIPRECIO

Formulada de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 162 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 30.2 de la Ley de Expropiación Forzosa de 18 de diciembre de 1954.

Expediente:

**ASUNTO:** EXPROPIACIÓN FORZOSA POR TASACIÓN CONJUNTA DE LOS TERRENOS DEL CERRO DEL ALCÁZAR EN BAEZA, JAÉN

|                                      |  |  |
|--------------------------------------|--|--|
| Municipio: Baeza                     | Localización (sitio o paraje): Cerro del Alcázar | PARCELA nº: 6                              |
| Naturaleza de la finca: URBANO       |  |  |
| Parcela catastral: 134               | del polígono 026                                 | Referencia catastral: 8648110VH5084N0001TH |
| Finca Registral: 21534               | Tomo: 1285                                       | Libro: 604 Folio: 32 Inscripción: 3        |
| Titular: <b>ANA CABRERA MELGARES</b> |  | NIF.: <b>25.931.751X</b>                   |

### DATOS PARA LA VALORACIÓN:

- Carácter de la expropiación: Total
- Superficie expropiada: 4.645,75 m<sup>2</sup>
- Cultivo: improductivo

### CRITERIOS DE VALORACIÓN:

Artículo 120 Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículos 26 y 30 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954. En la expropiación urbanística como es el presente caso, se admite el pago en especie si hay acuerdo con el expropiado.

Las expropiaciones que se lleven a cabo por razón de urbanismo y las que en cualquier caso realicen las entidades locales se ajustarán a lo expresamente dispuesto en la Ley de Régimen Local y demás aplicables, y en lo no previsto en ellas, al contenido de la presente, con las modificaciones siguientes:

- Para la determinación del justo precio se seguirán las reglas y el procedimiento establecidos en el capítulo III del título II de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.

La valoración del suelo se ha realizado de acuerdo con la capitalización de la renta real o potencial de la explotación, entendiéndose que en los terrenos no pueden realizarse plantaciones de arbolado que por sus raíces pongan en peligro los restos arqueológicos. Se fijan los precios de acuerdo con su superficie y el tipo de cultivo, teniendo en cuenta los precios calculados para el cereal y su aprovechamiento ganadero.

**VALORACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN:****Valoración del suelo (Vs)**

|   |                         |
|---|-------------------------|
| A- Superficie ocupada:                    | 4.645,75 m <sup>2</sup> |
| B- Módulo aplicable como suelo de cereal: | 14.850,23 €/Ha.         |
| C- Precio total de la parcela:            | 6.899,05 €              |

**Valoración 5% afección**

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Vt =                           | 6.899,05 € |
| Premio de afección (5% x Vt) = | 344,95 €   |
| TOTAL:                         | 7.244,00 € |

Por tanto y en aplicación del artículo 47 de la Ley de expropiación forzosa, la Administración considera que el justiprecio de la finca debe fijarse en la cantidad de **SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS (7.244 €)**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 120.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el supuesto de que los expropiados acepten el precio anterior ofrecido por el Ayuntamiento de Baeza, éste se incrementará en un diez por ciento (10%) como bonificación por avenencia, que representa: 689,90 €, con lo que el **total resultante sería de SIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS (7.588,95 €)**.

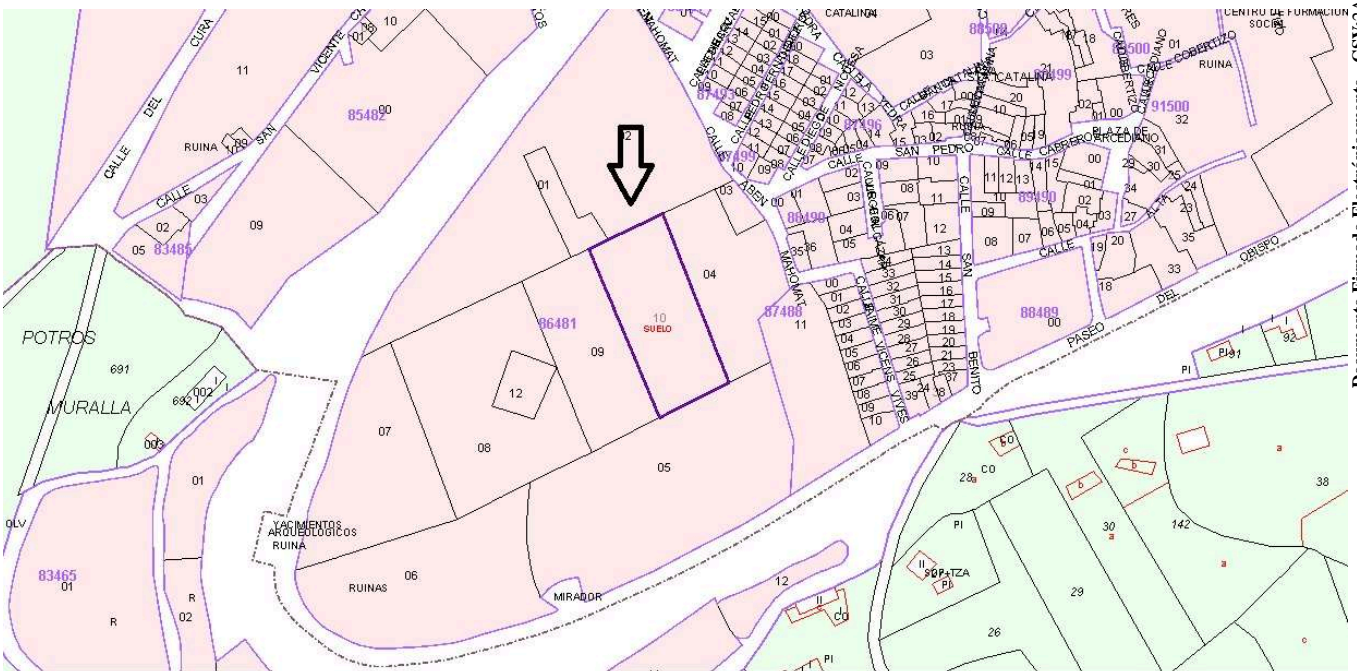
En Baeza, agosto del 2017

La arquitecta técnica  
María de la Paz Vázquez Vera

Conforme: El propietario

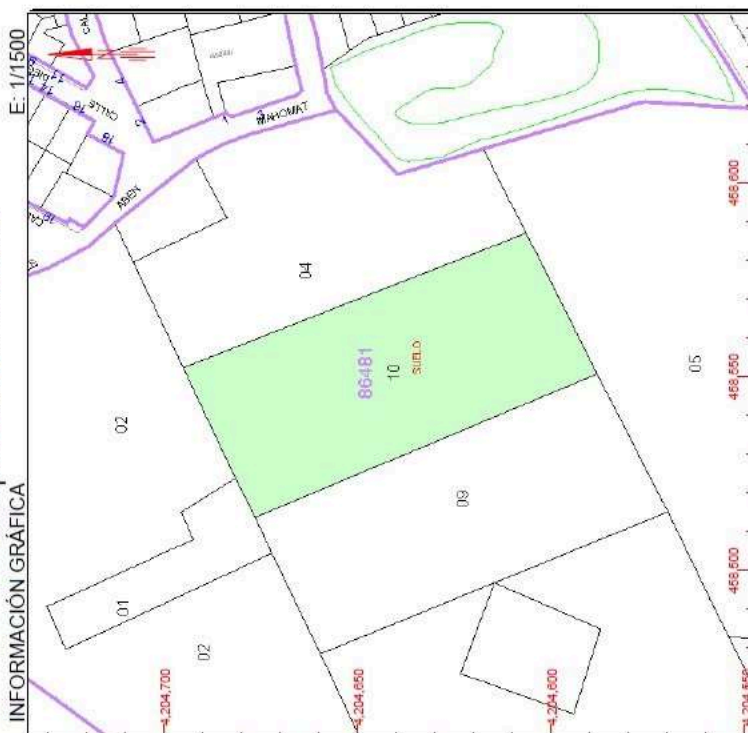
# PROYECTO TECNICO DE EXPROPIACION FORZOSA POR TASACIÓN CONJUNTA DE LOS TERRENOS DEL CERRO DEL ACÁZAR, EN BAEZA, JAEN

## SITUACIÓN



Documento Firmado Electrónicamente - CSV:2AC33895-C87C-4E68-BBDC-BE8E0896C594-269953  
Verificación de la autenticidad de este documento electrónico en <http://validaciondocumentos.baeza.net>

**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de BAEZA Provincia de JAÉN



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.

Viernes, 22 de Enero de 2016

469,000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones

GOBIERNO DE ESPAÑA  
 MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS  
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
 Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
 8648110VH5084N0001TH

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
 PS ANTONIO MACHADO Suelo PG 26, PAR 134  
 23440 BAEZA [JAÉN]

USO LOCAL PRINCIPAL  
 Suelo sin edificar

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
 100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN  
 ---

SUPERFICIE CONSTRUIDA [M<sup>2</sup>]  
 ---

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
 PS ANTONIO MACHADO PG 26, PAR 134  
 BAEZA [JAÉN]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [M<sup>2</sup>]  
 ---

SUPERFICIE SUELO [M<sup>2</sup>]  
 4.973

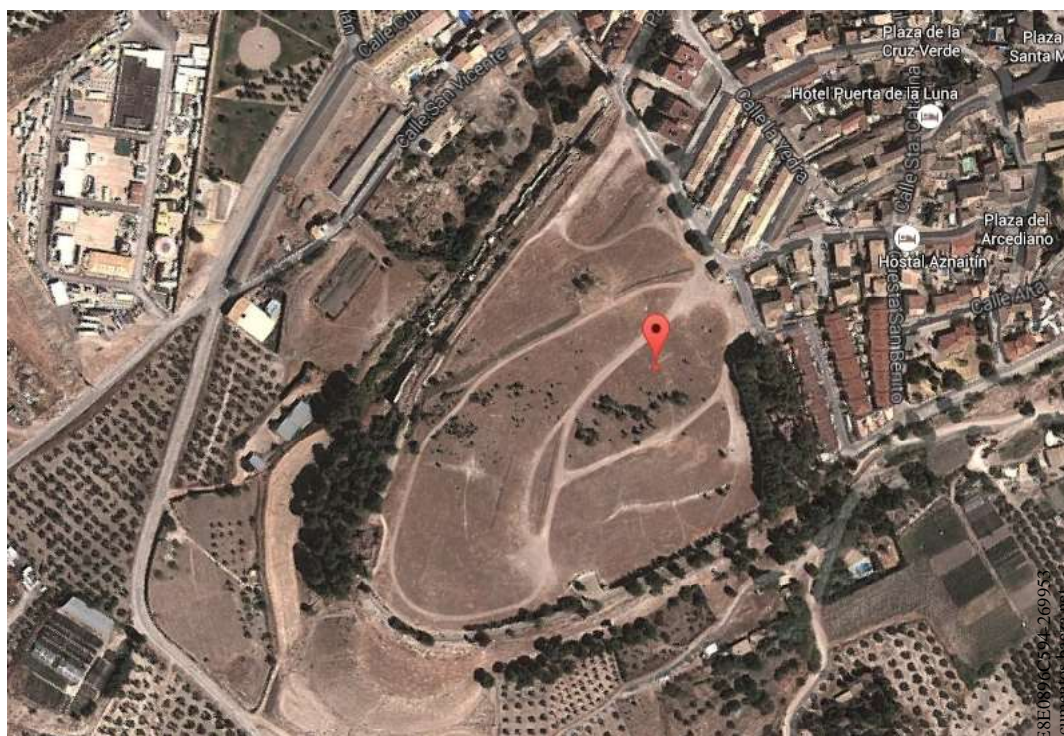
TIPO DE FINCA  
 Suelo sin edificar

## PLANOS

1. SITUACIÓN EN LA CIUDAD
2. DELIMITACIÓN DE ÁMBITO SOBRE ORTOFOTO
3. USOS ACTUALES DEL SUELO
4. PARCELARIO CATASTRAL
5. MEDICIÓN DE PARCELAS
6. ORTOFOTO JUNTA E ANDALUCÍA

DOCUMENTACIÓN GENERAL

situación en la ciudad



Documento Firmado Electrónicamente - CSV:2AC33895-887C4E68-BBDC-BE8E069C594-269953  
Verificación de la autenticidad de este documento electrónico en <http://validaciondocumentos.baeza.net>

### Delimitación del ámbito sobre ortofoto



Documento Firmado Electrónicamente - CSV:2AC33895-C87C-4E68-BBDC-BE8E0896C594269153  
Verificación de la autenticidad de este documento electrónico en <http://validaciondocumentos.baeza.net>

DOCUMENTACIÓN GENERAL

# Usos del suelo

## LISTADO URBANÍSTICO DE BIENES PROTEGIDOS

### 1. DENOMINACIÓN: Cerro del Alcázar.

CLAVE DE IDENTIFICACIÓN EN PLANO: Y - 02



E:1/15.000



OTRAS DENOMINACIONES: Biatia.  
 CÓDIGO BASE DE DATOS PATRIMONIO INMUEBLE ANDALUCÍA: 230090048.  
 CARACTERIZACIÓN: Antiquarológica.

### 2. LOCALIZACIÓN:

- ACCESO:

- \* C.Nacional:
- \* Caminos y otros  
Se localiza a las afueras de la ciudad de Baeza, pero dentro del casco urbano. En este lugar existe actualmente un repetidor de televisión.
- \* Ámbito: Urbano.
- \* Accidentes Geográficos:

- COORDENADAS UTM USO 39:

| Punto | X      | Y       |
|-------|--------|---------|
| 1     | 498500 | 4204700 |

### 3. DESCRIPCIÓN:

- PERIODO HISTÓRICO: Baja Edad Media, Edad Media-Árabes, Epoca Romana, Edad del Hierro II-Ibérico, Edad del Bronce Final.
- TIPOLOGÍA: Ciudades, Palacios, Poblados.
- DESCRIPCIÓN: El yacimiento se encuentra en una gran meseta de amplia visibilidad orientada hacia el río Guadalquivir. En este lugar debió ubicarse parte de Baeza medieval y romana, la antigua Biatia, presentando en superficie multitud de estructuras y restos cerámicos: medievales, romanos, griegos, e incluso un fragmento de "cogotas".

### 4. CONSERVACIÓN:

- GRADO DE CONSERVACIÓN: Bajo.
- CAUSAS DEL DETERIORO: Agentes Humanos, Obras Públicas.
- MEDIDAS ADOPTADAS:
- PROPUESTAS DE CONSERVACIÓN: Vigilancia.

### 5. SITUACIÓN LEGAL:

- NIVEL DE PROTECCIÓN: Planeamiento.
- CATEGORÍA: Plan General de Ordenación Urbanística.
- BOP: 25/10/1997
- CATEGORÍA: Plan Especial de Protección del Medio Físico.
- BOJA: 01/09/1999
- TITULARIDAD:
- TITULARIDAD: Pública.
- NOMBRE: Ayuntamiento de Baeza.

### 6. NORMATIVA DE APLICACIÓN:

- CLASE DE SUELO: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN DEL SUELO: Equipamientos y Espacios Libres.
- ORDENANZA DE APLICACIÓN: Normativa PGOU Título XIII, Capítulo III.

Y- 20

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BAEZA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



## LISTADO URBANÍSTICO DE BIENES PROTEGIDOS

### 1. DENOMINACIÓN: UA-18 Cerro del Alcázar, Paseo de Las Murallas.

CLAVE DE IDENTIFICACIÓN EN PLANO: UA-18.



E:1/15.000



UA-18, Cerro Del Alcázar. Vista general desde el Sur

### 2. DENOMINACIÓN-TOPONIMO:

UA-18, Cerro del Alcázar, Paseo de las Murallas.

### 3. CATALOGACIÓN Y SITUACIÓN ADMINISTRATIVA:

- Cerro del Alcázar: BIC Declarado monumento. BOE 20/06/1985. Plan Especial de Baeza, N.º 10.
- Recinto amurallado: BIC. Declarado monumento. BOE. 05/05/1945.

### 4. TIPO YACIMIENTO:

- Asentamiento Prehistórico Reciente.
- Oppidum Ibérico.
- Ciudad Romana de Biatia.
- Ciudad medieval y moderna.

### 5. ADSCRIPCIÓN-CRONOLOGÍA:

- Prehistoria Reciente: III-II milenio a.n.e.
- Epoca Ibérica y Romana I milenio a.n.e. - S. VII d.n.e.
- Ciudad Medieval y Moderna: S. X - S. XVIII

### 6. UTM, USO 39, COORDENADAS POLIGONALES:

| Punto | X      | Y       |
|-------|--------|---------|
| 1     | 498607 | 4205270 |
| 2     | 498489 | 4204877 |
| 3     | 498572 | 4204487 |
| 4     | 498457 | 4204586 |
| 5     | 498319 | 4204872 |
| 6     | 498302 | 4204890 |
| 7     | 498471 | 4205071 |
| 8     | 498587 | 4205149 |
| 9     | 498779 | 4204783 |

### 7. ÁREA: 368.665 m<sup>2</sup>.

PERÍMETRO: 3528 m

### 8. CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

Área prevista de reclassificación urbanística.

### 9. DELIMITACIÓN:

- Fuentes documentales.
- Intervenciones Arqueológicas.
- Caracterización Topográfica.
- Disposición superficial de materiales muebles.

### 10. MATERIALES MUEBLES:

Productos materiales asociados a las diversas fases de ocupación del yacimiento.

DOCUMENTAC



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BAEZA

Y. 67



**LISTADO URBANÍSTICO DE BIENES PROTEGIDOS**

**11. ELEMENTOS INMUEBLES:**

- Estructuras de habitación y Contextos funerarios de la Edad del Bronce (II milenio a.C).
- Estructuras de Fortificación y de habitación romanas.
- Estructuras de Fortificación, residenciales y religiosas medievales y modernas.

**12. AFECIONES ACTUALES:**

- Reclamaciones agrícolas.
- Acopio de materiales constructivos.
- Vegetación arbustiva expansiva de origen asiático (alantós).

**13. AFECIONES POTENCIALES:**

- Movimientos de tierras derivados de la clasificación urbanística.
- El desarrollo expansivo de una planta foránea, los alantós, constituye un problema importante para la conservación del yacimiento ya que su carácter expansivo y el desarrollo de sus raíces conlleva un grave deterioro tanto de los depósitos arqueológicos del subsuelo, como de las edificaciones emergentes.
- Erosión de edificaciones exhumadas en intervenciones arqueológicas.

**14. PROPUESTAS DE PROTECCIÓN:**

- Vigilancia.
- Excavación Arqueológica ante cualquier tipo de actuación que implique remociones de los depósitos soterrados.
- Desarrollo de Intervenciones de consolidación que impliquen la conservación de las edificaciones emergentes.
- Erradicación de alantós mediante tratamientos eficaces que eviten su reproducción y la alteración de los niveles arqueológicos.

**15. OBSERVACIONES:**

En la delimitación de la UA-19 (Cerro del Alcázar) planteada a partir de la prospección se han ampliado considerablemente sus límites hacia el sur y el oeste, con respecto a los definidos por el planeamiento urbanístico vigente (Plan Especial de la Ciudad). La ampliación del yacimiento incluye el espacio situado entre el antiguo cauce del arroyo Matadero y la fortificación medieval (perteneciendo al Barrio de San Vicente) y una parte considerable de la ladera meridional del cerro, exterior a la fortificación medieval y en la que se documentan numerosas evidencias superficiales de materiales muebles e inmuebles correspondientes a la secuencia romana, medieval y moderna del yacimiento.

Hacia la zona norte y este, los límites del cerro son más imprecisos debido a la superposición de las viviendas de un medio completamente urbanizado, en el que se integra el sistema de fortificación medieval y la totalidad del propio proceso histórico de la Ciudad hasta nuestros días, lo que implica la extensión y la identificación del yacimiento con la propia Ciudad.



Vista General desde el Este



Vista General desde el Norte



Vista general desde el Sur

### parcelario catastral



Documento Firmado Electrónicamente - CSV:2AC33898-C87C4E68-BB8E0896C594-269953  
Verificación de la autenticidad de este documento electrónico en <http://validaciondocumentos.baéza.net>

DOCUMENTACIÓN GENERAL

## medición parcelas



Documento Firmado Electrónicamente - CSV:2AC33895-C87C-4E68-BBDC-BE8E0896C594-269953  
Verificación de la autenticidad de este documento electrónico en <http://validaciondocumentos.baeza.net>

DOCUMENTACIÓN GENERAL

## Ortofoto año 1984 Junta de Andalucía



Documento Firmado Electrónicamente - CSV:2AC33895-C87C-4E68-BBDC-BE8E0896C594-269953  
Verificación de la autenticidad de este documento electrónico en <http://validaciondocumentos.baeza.net>

DOCUMENTACIÓN GENERAL