



EXPROPIACIONES

Valoración del perjuicio



Aspectos legales

- Legislación aplicable
 - ✓ Ley de Expropiación 1954

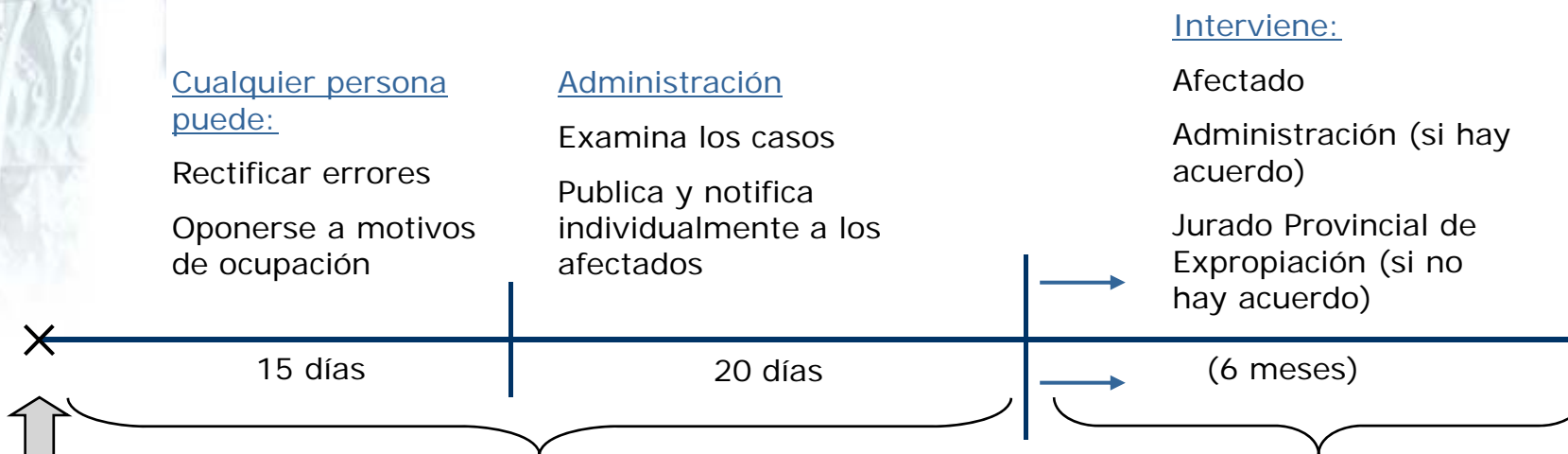


Proceso Expropiación

- Expediente de expropiación forzosa debe respetar unas normas
 - ✓ Declaración de utilidad pública o de interés social
 - ✓ Declaración de necesidad de ocupación
 - ✓ Determinación “justo precio”



Proceso Expropiación



Expediente Expropiación
Listado de bienes o derechos a expropiar

Administración determina:

Motivo Expropiación
Bienes a ocupar

Determinación Valor:

JUSTO PRECIO



Proceso Valoración

- Según Ley de Expropiación (art. 29 y 30)
 - ✓ Los propietarios en el plazo de 20 días desde la notificación, podrán concretar el valor de lo expropiado en hoja de aprecio.
 - La valoración debe ser motivada
 - Puede estar avalada por un perito



Proceso Valoración

- Según Ley de Expropiación (art. 29 y 30)
 - ✓ La Administración en el plazo de 20 días deberá aprobar o rechazar la valoración presentada por el expropiado
 - Caso de aceptación → determinación definitiva del justo precio y pago antes de ocupación



Proceso Valoración

- Caso de NO aceptación → Jurado provincial Expropiación determinará y notifica al expropiado un valor.

El propietario en el plazo de 10 días podrá:

- Aceptar → Pago
- Rechazar → Presentar alegaciones oportunas



Proceso Valoración

Afectado por expropiación(*):

Concretar el valor

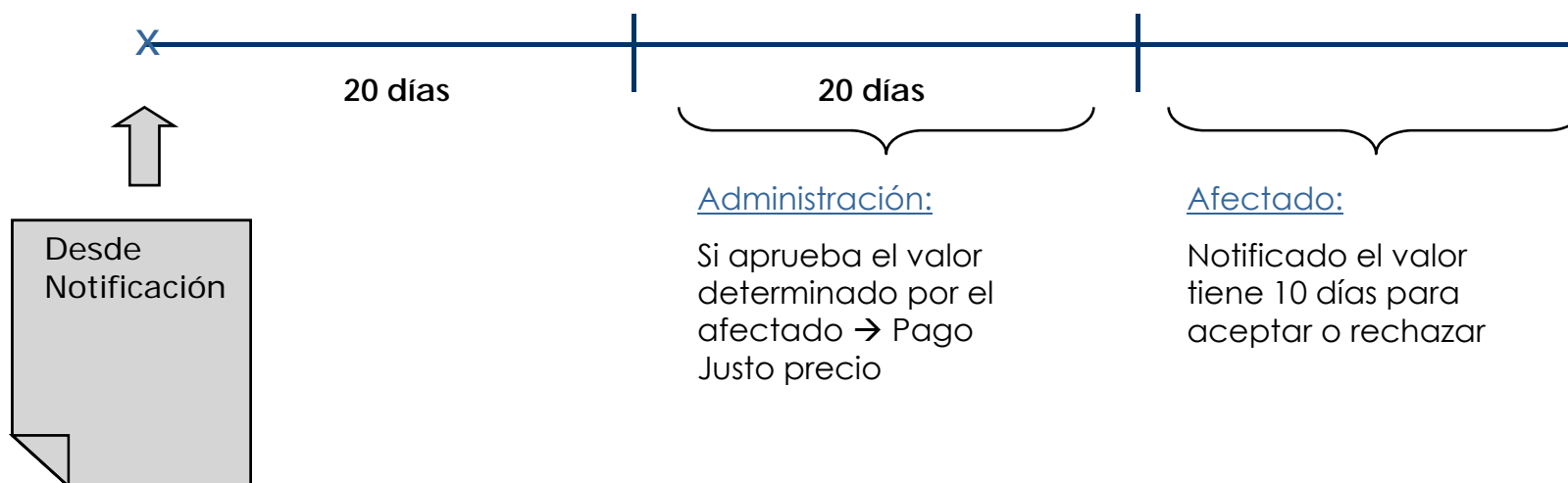
(*) Afectado: propietario de bienes/ explota o realiza una actividad en un local ...

Administración:

Rechazar o aprobar el valor determinado por el afectado

Jurado Expropiación

Determina y notifica el valor de los bienes afectados





Enfoque de la Valoración



Valoración del Perjuicio

- Elementos a valorar
 - ✓ Pérdida directa de los bienes y elementos no trasladables :
 - Instalaciones , obras...
 - ✓ Derechos arrendaticios
 - ✓ Gastos de traslado de bienes y elementos
 - ✓ Pérdida transitoria de actividad y de beneficio
 - ✓ Gastos de honorarios técnicos y permisos
 - ✓ Costes de acondicionamiento del nuevo local



Valoración del Perjuicio

- Valoración del perjuicio económico
 - ✓ Análisis de los costes directos en explotación
 - ✓ Diferencial de los beneficios generados en el futuro



VALORACIÓN DINÁMICA DE LA CÍA
analizando la situación antes y después de la
expropiación



Valoración del Perjuicio Económico

- Diferencial del beneficio generado
 - ✓ Valor en dimensión actual (Valor A)
 1. Análisis de los últimos 3 ejercicios cerrados
 2. Estimación cuenta de resultados futura
 3. Cálculo de valoración por descuento del beneficio en la dimensión actual (Valor A)
 - ✓ Valor en dimensión post expropiación (Valor B)
 1. Análisis de la variabilidad de partidas de la cuenta de resultados.
 2. Cálculo de la capacidad de producción post expropiación



Valoración del Perjuicio económico

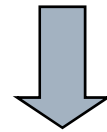
- Diferencial del beneficio generado
 - 3. Estimación de la cuenta de resultados en dimensión post expropiación, teniendo en cuenta que,
 - las ventas tienen una relación directa con la capacidad de producción
 - En expropiación temporal (lo que dure)
 - En expropiación definitiva (indefinida)
 - Existirán gastos extraordinarios sobrevenidos



Valoración del Perjuicio económico

- Diferencial del beneficio generado

Perjuicio económico total = Destrucción de valor



- COSTES DIRECTOS
- DIFERENCIA ENTRE VALOR A Y B