

M E M O R I A

VALORACION DE LA FINCA AGRICOLA

"EL CHAPARRAL"

DE LOS TERMINOS DE SANLUCAR LA MAYOR

Y AZNALCOLLAR,

SOMETIDA A

EXPROPIACION FORZOSA

SEVILLA

DICIEMBRE 1.975

1	-	Motivo de la valoración	6
2	-	Datos jurídicos	6
3	-	Situación de la finca	6
4	-	Medio ecológico	7
5	-	Climatología	7
6	-	Mercadología local	8
7	-	Mano de obra	8
8	-	Linderos	9
9	-	Relieve topográfico y parcelación	9
10	-	Naturaleza del suelo	10
11	-	Hidrología de superficie	11
12	-	Aguas subterráneas	11
13	-	Cultivos	12
14	-	Superficies	13
15	-	Características del olivar	14
16	-	Número de olivos	15
17	-	Densidad de arbolado	15
18	-	Naturaleza del fruto	15
19	-	Situación sanitaria	16
20	-	Aprovechamientos alternativos	16
21	-	Recopilación cualitativa de "El Chaparral"	17
22	-	Momento al que ha de referirse la valoración	18
23	-	Metodología de la valoración	18
24	-	Procedencia del artículo 39 L.E.F.	19
25	-	Fundamentos del criterio analítico	19
26	-	Tasa de capitalización	19
27	-	Gastos anuales de cultivo	20
28	-	Gastos de labranza del terreno	20
29	-	Gastos de la poda de olivos	20
30	-	Gastos del desvareto de olivos	21
31	-	Gastos de la quema de leñas del desmarrojo	21
32	-	Gastos de tratamientos fitosanitarios	21
33	-	Gastos de fertilización del olivar	22
34	-	Gastos de la recolección de aceituna	22
35	-	Gastos de contribuciones e impuestos	23
36	-	Gastos de seguridad social agraria	23
37	-	Gastos del seguro de accidentes del trabajo	23
38	-	Gastos de intereses del capital circulante	23
39	-	Gastos de dirección y administración	23
40	-	Otros gastos generales varios	23

<u>Nº Orden</u>		<u>Páginas</u>
41	- Resumen de gastos medios estimados	24
42	- "Beneficio normal del empresario"	24
43	- "Cargos globales"	25
44	- "Cargos globales" del Quinquenio 1.976-80	25
45	- La cosecha de 1.975	25
46	-	
47	- Potencial productivo	26
48	- Los precios de venta en 1.975	27
49	- Precios para el Quinquenio 1.976-1.980	28
50	- Ingresos del Quinquenio 1.976-1.980	29
51	- Renta de la tierra en el quinquenio	29
52	- Actualización de las rentas agrarias del Quinquenio.	31
53	- Cálculo de la renta media de la tierra en el Q.	32
54	- Valor analítico de la plantación expropiada	34
55	- Valor de la plantación, según otras expropiaciones	34
56	- Valor según las expropiaciones en "La Cartuja"	36
57	- Resumen de la valoración según otras expropiaciones	38
58	- El método sintético de valoración	38
59	- Fundamentos jurídicos del método sintético	39
60	- Precios de mercado de olivares de verdeo	40
61	- Precios de mercado de modernos garrotales manzan.	42
62	- Justiprecio de la plantación	43
63	- Valoración de los cultivos secundarios de la finca	43
64	- Valoración de las edificaciones	44
65	- Valoración de otros elementos patrimoniales	45
66	- Valor total de los bienes expropiados	46
67	- Daños y perjuicios en la parte no expropiada	46
68	- Respaldo jurídico de las indemnizaciones por daños	46
69	- Quebrantos ocasionados por la expropiación parcial	46
70	- Cuantificación de los perjuicios por expropiación p.48	
71	- Otros perjuicios adicionales causados a la propiedad	49
72	- Indemnización por instalaciones para maquinaria	51
73	- Indemnización por inversiones en el Cordel a Niebla	54
74	- Otros perjuicios inmateriales	54
75	- Resumen de las indemnizaciones por daños y perj.	55
76	- Procedencia de la indemnización por daños y perj.	55
77	- Síntesis y resumen de toda la valoración	56
78	- Potencial financiero de la Sociedad beneficiaria	57
79	- Pesetas con análogo poder adquisitivo	59
80	- Final de la Memoria	60
	- Agradecimientos	60
77/A	- Errores cometidos en la valoración	56/A
56/A	- Valor según precios en la zona Genil-Cabra	37/A
47	- Cosechas normales en el olivar intensivo	26/A

<u>Nº del Anejo</u>		<u>Páginas</u>
	- Relación de los Anejos a la Memoria valorativa	61
1	- Datos legales sobre la Expropiación Forzosa	63
2	- Mapa de la zona de Aznalcóllar-Sanlúcar	64
3	- Plano topográfico de la finca expropiada	65
4	- Plano con los carriles internos en la finca	66
5	- Fotografía aérea de "Chaparral y Dueñas"	67
6	- Plano con la parte expropiada, y la no expropiada	68
7	- Datos meteorológicos de la comarca (9 Hojas)	69
8	- Datos pluviométricos en "El Chaparral" (3 Hojas)	78
9	- Estudio Hidrogeológico de "Chaparral y Dueñas"(9H)	81
10	- Naturaleza de los suelos en la comarca (7 Hojas)	90
11	- Análisis edafológico del suelo de "El Chaparral"	97
12	- Estadísticas sobre plantaciones en la comarca	98
13	- Salarios de convenio en la zona	99
14	- Coste del seguro de accidentes del trabajo	100
15	- Cosechas en el Quinquenio 1.976-1.980	101
16	- Ingresos para el Quinquenio 1.976-1.980	102
17	- Certificado sobre precios de olivares de verdeo	103
18	- Justiprecios pagados en "La Cartuja" de Sevilla(4H)	105
19	- Justiprecio por una finca agrícola en Tocina	109
20	- Indices del coste de la vida según el I.N.E.(6H) ²	110
21	- Tablas financieras para la actualización(3 Hojas)	116
22	- Fotografías de las edificaciones de la finca (5 F)	123
23	- Datos sobre costes de naves y viviendas (2 Hojas)	124
24	- Modelo de vivienda mínima para operarios (9 Hojas)	126
25	- Plano y mediciones de nave maquinaria agrícola(4H)	135
26	- 23 fotografías de los cultivos olivareros	139
19/A	- Cosechas y precios olivares almazara en zonas de Córdoba y Sevilla (2 Hojas)	109/A
15/A	- Cosechas normales en olivar intensivo(11 Hojas) ₊₁₅	101/A
15/B	- Cosechas normales en olivar tradicional (3 Hojas)	101/L
16/A	- Precios corrientes de la aceituna en la campaña de 1.974	102/A

3 - SITUACION (CONTINUACION)

Fotografía aérea de la finca (Anejo Nº 5 ,página 67) ; Plano de "Chaparral y Dueñas", en el que se señala la parcela expropiada, y la parte no expropiada (Anejo Nº 6 ,página 68).

La propiedad es accesible en todas sus parcelas por medio de caminos interiores, por lo que puede recorrerse toda ella en automóvil. Se adjunta plano con señalización de los carriles que cruzan la finca (Anejo Nº 4 ,página 66).

4 - MEDIO ECOLOGICO

La zona representa como ya hemos dicho una prolongación de la meseta del Aljarafe sevillano, conocida por "Campiña Norte del Aljarafe". La base de producción local es fundamentalmente agrícola, con predominio de los olivares de verdeo y tierra calma. Se dan asimismo algunos cultivos de regadío, monte bajo, ganadería y plantaciones forestales, así como dehesas de encinas. La adaptabilidad de los cultivos a las características climáticas y agronómicas del medio es aceptable, registrándose cosechas similares a las de otras áreas con buena calificación agraria.

En la comarca señalada coexisten las propiedades de media y alta extensión con el minifundio.

5 - CLIMATOLOGIA

La altitud del terreno sobre el nivel del mar es de unos 60 metros aproximadamente, y no se observan circunstancias que conformen un microclima local.

El clima es el conocido en la comarca sevillana, templado-húmedo, con escasa influencia marítima y mediano estado higrométrico. Las temperaturas son por lo general suaves, sin grandes oscilaciones. Los inviernos son lo suficientemente fríos para que los olivos fructifiquen (condición que como es sabido resulta indispensable para el desarrollo de este cultivo), pero sin embargo no se registran heladas ni temperaturas mínimas peligrosas para las plantas, ni tampoco tormentas de granizo tan perjudiciales para las olivas de mesa.

En el Anejo Nº 7 ,página 69 ,se presentan una serie de estadísticas meteorológicas zonales, con datos termométricos, pluviométricos, anemométricos y demás, referentes a las últimas décadas.

En el Anejo Nº 8 ,página 78 ,se registran las precipitaciones anuales de Enero a Diciembre en "Chaparral y Dueñas" (cuidadosamente medidas con el pluviómetro instalado en la colindante Mina de Aznalcóllar), en el período 1.940-1.974 (35 años). La lluvia media anual asciende a 631 milímetros, con un máximo absoluto de 1.062 litros por metro cuadrado en 1.963, y un mínimo de 241 en el año 1.954. Esta pluviometría media de 631 milímetros es superior a la registrada en Sevilla capital (unos 559 litros en un período de 25 anualidades) en 72 litros anuales, por lo que la posición higrométrica de la finca es francamente favorable.

En el Anejo Nº 8 ,página 79 ,se han anotado las lluvias mensuales en "Chaparral y Dueñas" de 1.940 a 1.968 (29 años). Y en el Anejo Nº 8 ,página 80 ,figuran las precipitaciones medias mensuales en la finca, para este mismo período.

Se dispone de mercados diferenciales para los productos de la finca, próximos y accesibles, con un alto índice de seguridad, permanencia y estabilidad.

La aceituna de verdeo entamada cuenta con la ventaja de no ser un producto perecedero, en el sentido de que preparada en bocoyes puede ser retenida largo tiempo sin deterioro, con el objeto de esperar al mejor momento de su comercialización, característica particularmente apreciada en mercadotecnia. No se conocen por otro lado zonas competidoras de la aceituna de mesa fina sevillana (la de Extremadura es reconocida como de calidad bastante inferior), por lo que el producto de "Chaparral y Dueñas" es prácticamente un monopolio restringido, con la ventaja que esto implica en cuanto a la fijación de los precios. El fruto verde se exporta normalmente a los Estados Unidos, Canadá y Comunidad Económica Europea, aparte de disfrutar de un saneado mercado en la propia Península, por lo que se disfruta de una diversificación de clientelas muy interesante en cuanto a la continuidad de las cifras de negocio futuras. Los bocoyes se embarcan en los cercanos puertos de Cádiz y Sevilla.

Muy cerca de la propia finca, en Gerena y Sanlúcar la Mayor, se dispone de Cooperativas de aderezo y comercialización de las olivas de verdeo, y otras unidades cooperativas funcionan en localidades cercanas como Umbrete, Tomares, Pilas, Mairena del Aljarafe, etc., amén del Grupo Sindical de Colonización para entamado a maquila instalado en Húévar. Almacenes exportadores receptores de fruto se han constituido igualmente en numerosos pueblos cercanos, con lo que las posibilidades de encontrar comprador llegado el momento de la recolección son favorables, con bajos costes de transporte de la mercancía.

El olivar no es en realidad un monocultivo, ya que es posible una diversificación comercial en función del grado de maduración del fruto, casi como si se tratase de un producto distinto. Nos estamos refiriendo a la aceituna gordal y manzanilla morada, de almazara y negra en aceite, que cuenta con otros tantos mercados autónomos alternativos, lo que convierte a la aceituna manzanilla y gordal en un artículo con varios conjuntos distintos de compradores y sendas demandas diferenciadas, de tal modo que si en una campaña concreta decaen las solicitudes en verde, puede esperarse un poco y vender luego la aceituna morada, para molino o incluso para su preparación "negra" en aceite, ésta última con ventas crecientes en la Europa del Este.

En caso de erradicación de los olivos y dedicación de la finca a tierra calma o ganadería, tanto en el sector cerealista como en el de carnes contamos en Sevilla con sólidos mercados oficiales y privados.

En varias localidades colindantes -y en especial en Aznalcóllar- se dispone de abundantes operarios policu-
lificados que saben ejecutar las labores de todos los cultivos de la zona, hazaña de la que por supuesto son incapaces los obreros "especializados" industriales. Los salarios imperantes no suelen sobrepasar las cifras dispuestas por los Convenios Colectivos Sindicales de nuestra provincia. Igualmente tenemos cerca mecánicos y talleres para la reparación de la maquinaria y equipo, así como otros proveedores de servicios.

Por el Norte: Río Crispinejo, y Dehesa de la Mina.
 Por el Sur: Río los Frailes, y resto de la finca "Chaparral y Dueñas" de la que se segrega.
 Por el Este: Olivar "Las Mesas", propiedad de la Viuda de D. Antonio Flores Tassara.
 Por el Oeste: Junta de los Ríos Crispinejo y Los Frailes, y Dehesa propiedad de los Sres. de Maraón.

Los límites reseñados corresponden a la parcela "El Chaparral" que ha sido expropiada, y que se encuentra muy bien delimitada por los dos cursos de agua citados y por el ferrocarril Minas de Aznalcóllar-Camas que deslinda "El Chaparral" de "Las Mesas", salvo dos pequeñas parcelas que quedan al Este de la vía del tren.

9 - RELIEVE TOPOGRAFICO Y PARCELACION

La forma geométrica de la parte sometida a expropiación, "El Chaparral", recuerda de alguna manera a un triángulo, con superficies en su mayoría llanas salvo una reducida zona que muestra suaves pendientes que no impiden la utilización de maquinaria agrícola de potencia normal. En el área que queda encerrada entre la carretera y los dos ríos, colindantes con éstos pueden verse dos terrazas o vegas fluviales a un nivel algo más bajo que el de la "mesa" central. No hay cañadas ni cárcavas apreciables que dividan el terreno o interrumpen la besana para las labores, salvo alguna gavia que recoge las aguas de escorrentía facilitando el desagüe de las mismas para evitar encharcamientos.

"El Chaparral" se encuentra dividido en 4 parcelas: dos de ellas, de pequeño tamaño, se encuentran entre la vía del ferrocarril y el Olivar "Las Mesas", y se denominan "Pedazo de Cuchichón" (con 1,72 hectáreas) y "Pedazo de la Mina" (0,87 hectáreas). La subdivisión mayor "Chaparral Alto", de 64,43 Ha, se extiende desde la carretera Gerena-Aznalcóllar hasta el ferrocarril. Finalmente el "Chaparral Bajo", con 52,50 Ha, se sitúa entre la carretera y ambos ríos.

El grado de parcelación es útil y razonable, y facilita la explotación del negocio. Se trata de un coto redondo, sin parcelas sueltas, todo bajo una misma linde. La distancia desde un hipotético centro geométrico del predio a los límites más extremos es más o menos homogénea, sin que existan irregularidades llamativas o tiras alargadas que amplíen los desplazamientos o encarezcan las labores.

Aparte de los carriles interiores de acceso que han sido comentados en el apartado Nº 3 de la presente Memoria, el "Chaparral Alto" es cruzado por el camino público que une Olivares con la finca "El Campillo", además de por el camino que conduce a las instalaciones mineras desde la carretera.

Agrológicamente pertenecen a la Campiña Norte del Aljarafe sevillano, formados sobre margas del Mioceno. El suelo es de gran profundidad, y por lo general hay que ahondar más de 5 metros para llegar a roca dura, extremo que puede comprobarse por los desplomes verticales que asoman a los ríos y por los agujeros prospectivos practicados recientemente por los geólogos de la Mina. Estamos ante horizontes aluviales de terrazas inmediatas a dos afluentes del Guadiamar, de formación cuaternaria y compuestos con materiales sedimentarios de color pardo-castaño, con buena porosidad y aireación. La permeabilidad y capacidad de retención acuífera es normal, toda vez que no se observan zonas de encharcamiento ni tierras anegadizas, y por lo tanto no son necesarios trabajos de drenaje o saneamiento. La conservación del suelo es aceptable, sin que se constate efectos específicos de la erosión eólica o líquida.

La textura, granulometría, reacción química (acidez, alcalinidad, pH) y demás factores agrológicos son positivos, dado el comportamiento empírico favorable de los cultivos existentes. El suelo es "fresco" y apropiado para el sistema radicular del olivo, sin necesidad de enmiendas calizas o de otro tipo.

La durabilidad o capacidad natural de los estratos superficiales para permanecer productivos, es buena en "El Chaparral", ya que los cultivos se mantienen en buen estado año tras año y no se manifiestan signos de agotamiento de la fertilidad.

La composición florística por géneros y especies es la normal en esta región andaluza. No se han observado plantas perjudiciales para la ganadería, arbolado o siembras herbáceas. La tierra vegetal cria una frondosa vegetación natural, abundante cantidad de pastos que cada primavera hay que eliminar con laboreos mecánicos. El suelo es, en resumen, apropiado tanto para cultivos herbáceos como para la olivicultura.

En el Anejo Nº 11 , página 97 , mostramos un Análisis Mecánico y Análisis Químico del suelo vegetal de "El Chaparral", elaborado por el Centro de Edafología y Biología Aplicada del Cuarto, del Instituto Nacional de Edafología y Agrobiología del C.S.I.C.. Para obtener las muestras sometidas a estudio edafológico se han extraído 6 testigos distribuidos más o menos uniformemente en la parcela "Chaparral Alto", y otros 5 en "Chaparral Bajo". Las muestras son de tierra vegetal de superficie y se tomaron el día 17 de Octubre de 1.975, sin que se hayan registrado previamente lluvias otoñales al sitio de "El Chaparral".

En el Anejo Nº 10 , páginas 90-96 , se proporciona información genérica sobre la naturaleza de los suelos de la Campiña Norte del Aljarafe y de las terrazas fluviales de la cuenca del río Guadiamar.

En el subsuelo de "El Chaparral", según rumores que corren por Aznalcóllar, se han detectado filones minerales explotables y de rentabilidad asegurada. Igualmente se ha descubierto la existencia de una gravera que está siendo explotada ya por Andaluza de Piritas, S.A..

11 - HIDROLOGIA DE SUPERFICIE

A "Chaparral y Dueñas" la cruza el río Los Frailes, afluente del Guadiamar, curso de agua potable con varias charcas de considerable profundidad que mantienen su caudal inclusive en los veranos más prolongados y calurosos, aunque se les extraiga con motobombas abundante cantidad de líquido para el riego agrícola (garrotes de "El Chaparral") o usos industriales (instalaciones mineras). Por lo tanto se trata de un origen de recursos hidrológicos de enorme valor agronómico.

También la atraviesa el río Crispinejo, que se une al de Los Frailes circundando "El Chaparral". Su agua es de una aceptable potabilidad, hecho demostrado por haberla bebido el ganado lanar que pastaba anteriormente en la finca y por haber regado con ella los garrotes manzanillos, y en ambos casos sin que se hayan observado síntomas de daños, a pesar de la coloración de las aguas debido a llevar en suspensión residuos minerales. Igualmente mantiene charcas durante el estiaje.

El grado de humedad adicionable a los cultivos agroganaderos en base a estos dos afluentes es muy considerable, y este factor sin duda alguna incorpora un apreciable valor atípico a la finca estudiada, en virtud de la posibilidad existente -de la que carecen otras propiedades- de utilizar grandes cantidades de masas líquidas para ganadería o riego de tierras, bien con cubas de arrastre mecánico o elevando el agua por tuberías hasta un depósito o alberca situable en un punto de cotas altas de la parcela "Chaparral Alto", para su distribución por gravedad a los niveles inferiores.

La circunvalación de "El Chaparral" por estos dos ríos posibilita claramente la transformación en regadío de la parcela expropiada (por cuba-remolque, alberca elevada o sistema de aspersion), dato de notable trascendencia agrícola, que aumenta el valor de la finca.

12 - AGUAS SUBTERRANEAS

Se tienen en general buenas perspectivas de acuíferos por asentarse "El Chaparral" sobre terrazas de aluvión, y por su colindancia con dos cursos fluviales a lo largo casi de 2,5 kilómetros. Los vecinos de Aznalcóllar cuentan que durante el trazado de la carretera Gerena-Aznalcóllar, con motivo de la búsqueda de firme para los pilares del puente del río Los Frailes (a la altura de la mitad de "El Chaparral"), hubo importantes problemas originados por las masas de agua que brotaban de algún artesianos allí localizado. Por otra parte en la vecina "Huerta de Diego Rendón", separada de "El Chaparral" sólo por el río Crispinejo y prácticamente la misma finca, se han perforado pozos de gran caudal, que en la actualidad surten de líquido elemento a la nueva planta por flotación de Andaluza de Piritas, S.A.. Recientemente esta misma Sociedad ha abierto una zanja de unos 5 metros en el suelo del "Chaparral Bajo", y a pesar de haberla excavado al final de un verano muy seco y caluroso (que ha evaporado incluso las charcas del Guadiamar, cosa nunca vista), inmediatamente el fondo se llenó de agua.

12 - AGUAS SUBTERRANEAS (CONTINUACION)

Al margen de estas posibilidades freáticas genéricas de la finca, en el Anejo N^o 9 , página 90 , puede verse el Estudio Hidrogeológico que el Doctor Ingeniero de Minas D. Ildefonso Prieto Carrasco, prestigioso especialista en prospecciones de mantos subterráneos, ha efectuado en "Chaparral y Dueñas", que indica buenas posibilidades al respecto, no explotadas hasta la fecha por la propiedad.

Se dispone de un pozo de agua potable, de caudal suficiente para el riego ininterrumpido con cuba-motobomba de la plantación de garrotes, en un ángulo del "Chaparral Bajo", adosado al núcleo de pinos y eucaliptus que allí crecen.

La finca posee asimismo otro pozo, de inmejorable agua para el consumo humano o agrícola, en "Chaparral Alto", algo más arriba del puente del río Los Frailes. (Ver N^o 65).

Sin contar ahora con los dos ríos que la rodean, vemos pues que "El Chaparral" dispone de posibilidades freáticas que permitirían una eventual puesta en riego si se acometen los trabajos necesarios, dato éste que positiviza notablemente el valor del predio analizado.

13 - CULTIVOS

Ver N^o 63, página 43.

- 1^o): Una pequeña mancha de eucaliptus en "Chaparral Bajo", de 0,65 hectáreas aproximadamente, de la variedad "Glóbulos Blancos" e "Híbridos", plantados junto al Río Crispinejo en Febrero de 1.954, Enero de 1.955 y Enero de 1.956, con edades entre 19 y 21 años. No se ha contado el número de plantas existentes.
- 2^o): Una zona de "Pinus Pinæ" adyacente a los eucaliptus, plantados en Octubre de 1.960, con 13 años de edad, 3 metros de altura y 10 centímetros de diámetro aproximadamente. La densidad es grande, pero no conocemos el número de unidades.
- 3^o): Otra segunda área de pinos en el margen del río Crispinejo y cerca de su puente, con 19 años y sembrados en 1.956, durante el mes de Febrero, con unos 6 metros de altura y alrededor de 30 centímetros de diámetro. Ambos criaderos de pinos se extienden sobre 1,30 hectáreas aproximadamente.
- 4^o): Una vega dehesa de pastos y encinas en "Chaparral Bajo" y orilla del río Los Frailes, más o menos con 1,75 hectáreas. Cuenta también con algunos olivos que no se adscriben a esta pequeña parcela a efectos valorativos, sino al área olivícola detallada a continuación.
- 5^o): Una plantación de garrotes manzanillos con 115,84 hectáreas.