

- 3º): Cesión coactiva, obligada, de un bien del que la propiedad de ningún modo desea desprenderse. El hecho de la forzosidad, contra la voluntad del sujeto pasivo, bien merece en justicia un plusvalor compensatorio.
- 4º): Deterioro de la posición laboral del propietario. Al contraerse su negocio y nivel de actividad a la mitad, pelagra seriamente la seguridad y nivel remunerativo profesional. La posibilidad de verse "en la calle" aumenta considerablemente, con trágicas consecuencias de desempleo crónico si se ha sobrepasado cierta edad. El riesgo de perder parcial o totalmente su ocupación, y peligrar la subsistencia familiar, igualmente debería recompensarse, máxime si se tiene en cuenta que el concepto de profesionalidad como empresario agrícola es de singular importancia para el propietario, que no abandonaría la agricultura para dedicarse a otras actividades.
- 5º): Riesgo de la inversión del justiprecio en otros sectores económicos alternativos, por la privación de una clásica ventaja de la tierra, su seguridad. Este mayor riesgo, no asegurable, crea nuevos e inquietantes problemas a los propietarios, que pueden carecer de la suficiente experiencia para afrontarlos con éxito. La acrecida incertidumbre económica y probabilidad de arruinarse debería ser resarcida por la Administración.
- 6º): Pérdida de un patrimonio de garantía, que permitía obtener créditos de campaña para circulante, o préstamos personales en situaciones de emergencia. Es otra de las clásicas ventajas de la tierra.
- 7º): Indefensión contra la espiral inflacionista. Los bienes rústicos dan menos que la industria y el sector terciario, pero defienden con eficacia de la descapitalización patrimonial por la erosión monetaria.
- 8º): Desde la ocupación de la finca hasta que los propietarios cobren efectivamente el justiprecio, pueden transcurrir varios años, con un porcentaje de inflación muy superior al 4 % de interés legal por la demora. Los medios de pago que entonces se perciban bien pueden tener una capacidad adquisitiva enormemente inferior a la actual. Este quebranto por la subida general de precios no podemos menos de considerarlo como muy grave, pues impedirá a todas luces adquirir bienes sustitutivos, y en términos reales sobrevendrá un empobrecimiento de la propiedad.

!Muy Importante! →

Hemos enumerado una nutrida serie de detrimentos que lesionan los intereses de los afectados, algunos de ellos de gran trascendencia, como el número 8º. Las normas positivas, y los más elementales principios deontológicos, exigen que tales daños sean subsanados.

Como ^{JUSTA}reparación, solicitamos exclusivamente la mitad de la prudente indemnización por expropiación parcial, ^{12%} o sea, un 6,25 % del justiprecio básico:

$$6,25 \% \text{ s/}93.634.978 = 5.852.186 \text{ ₡.}$$

Como base tomamos sólo el valor de la plantación, sin adicionarle los restantes bienes expropiados.

72 - INDEMNIZACION POR INSTALACIONES PARA MAQUINARIA Y EQUIPO

Los albergues para tractores y aperos de "Chaparral y Dueñas", casualmente se encontraban todos en la parcela expropiada, con lo que al día de hoy la propiedad se encuentra en la otra parte sin un mal tinglado para guarecer sus elementos mecánicos.

Esto la obliga imperativamente a construir sin tardanza una nave y vivienda para el casero, cuyo coste total debe ser absorbido por la Compañía beneficiaria, dado que esta situación repentina de carencia de construcciones se debe precisamente al único motivo de la traslación forzosa de titularidad.

La nave que es necesario construir urgentemente debe alojar numerosos bidones y depósitos de gasoil y lubricantes, medio centener de escaleras, mesas de escogido, angarillas y enseres del verdeo, neumáticos y herramental, 3 tractores, 2 remolques, una cuba de riego grande con motobomba, máquina ahoyadora, 4 arados y 3 gradas de discos, y otros implementos agrícolas varios.

En el Anejo Nº 25 ,página 135 ,ponemos a disposición del lector plano y mediciones técnicas de una nave proyectada para cubrir estas necesidades, de unos 28 m x 10 m y 280 metros cuadrados de superficie, algo superior a lo previsto en principio en el acta previa a la ocupación, y bastante inferior a los 458 metros cuadrados utilizados hasta ahora en "El Chaparral".

En el Anejo Nº 24 ,páginas 126 ,incluimos plano y características de una vivienda mínima para operarios agrícolas, según los Ministerios de la Vivienda y Agricultura, proyectada por el Arquitecto Pedro Castañeda Cagigas, con una superficie de 11 m x 8 m = 88 metros cuadrados.

En el Anejo Nº 23 ,páginas 124 ,se copian los precios corrientes de construcción de naves y viviendas hace bastantes meses, tomados de la publicación técnica sobre costes de las obras "CONSTRUC". El levantar estas edificaciones en "Chaparral y Dueñas" costará sin duda más caro que en la capital, por los diversos pluses salariales, transporte de los materiales, etc..

El Aparejador Rafael Caballero Carrascal, del Colegio Oficial de Sevilla, nos ha indicado que el precio de coste actual de una nave normal y sin pretensiones constructivas es, para Sevilla capital, de unas 6.500 pesetas el metro cuadrado. A 35 kilómetros y en mitad del campo, este coste medio, según su mismo asesoramiento, habría que incrementarlo por lo menos en un 10 %, debido a los portes de los materiales, pluses salariales, etc., con lo cual el precio unitario se pone en $1,10 \times 6.500 = 7.150$ Pts/Metro.

Los Ingenieros y Arquitectos del boletín "CONSTRUC" (Anejo Nº 23, página 124), especializado en precios corrientes de la construcción, señalan, para una edificación comparable, el precio medio de $(6.225,80 + 6.790,70)/2 = 6.508$ Pts/Metro Cuadrado. Pero hay que tener en cuenta que este dato se ha tomado de la revista del 2º Trimestre 1.975, cuando estamos en el 3º Trimestre a efectos valorativos (12/9/75), y de todos es conocido el gran dinamismo de los costes en el sector de la construcción, en alza continúa a lo largo del presente año. Pero por otra parte las cifras de "CONSTRUC" se refieren a Madrid y Barcelona, y suponemos que en Andalucía los precios descenderán algo por el nivel regional de salarios, con lo cual damos por compensado el factor inflacionista con el geográfico.

Corrigiendo el número de "CONSTRUC" con el coeficiente de "construcción en descampado" (un mínimo de 10 % de subida), tenemos: $1,10 \times 6.508 = 7.158$ Pts/Metro.

El coste que racionalmente adscribimos a la nave que hay que levantar en "Chaparral y Dueñas" lo deducimos por la media aritmética de estas dos referencias periciales técnicas:

Coste Unitario = $(7.150 + 7.158)/2 = 7.154$ Pts/Metro.

Como la superficie es de 280 metros cuadrados, el coste de la nave ascenderá a $280 \times 7.154 = 2.003.120$ pesetas.

Nótese que la superficie cubierta utilizada todos estos años en "El Chaparral" era de 458 metros cuadrados. Y ahora sólo consideramos 280 (Nave) + 88 (Vivienda) = 368 metros, con lo cual se ha reducido el espacio construido en 90 metros cuadrados, un 20 % de lo usado anteriormente, con lo cual la indemnización se reduce considerablemente.

Los precios registrados por "CONSTRUC" para viviendas son en promedio de $(12.996 + 13.999 + 11.799 + 12.628 + 11.111 + 11.968)/6 = 74.50100/6 = 12.416$ pesetas. Volvemos a las consideraciones del 2º párrafo de esta misma página. Como la vivienda pretendida para "Chaparral y Dueñas" es más modesta que las concebidas por "CONSTRUC", aplicamos un fuerte coeficiente cualitativo del 50 % (muy probablemente exagerado, y en menoscabo de la propiedad), y así reducimos este coste hasta $12.416/2 = 6.208$ Pts/Metro, con lo que el valor de la vivienda es de $88 \times 6.208 = 546.304$ pesetas, la 3ª parte del piso más modesto que un obrero puede

Tanto la casa como la nave, lógicamente deben disfrutar de los mismos suministros que las construcciones expropiadas de "El Chaparral", por lo que han de contar con agua corriente y energía eléctrica. (Ver Nº 21 y Nº 65).

La distancia desde la acometida de la Compañía Sevillana hasta "San Clemente", parcela del solar para los nuevos edificios es, bordeando el camino de la Mina y la carretera, de unos 2.050 metros. Todos conocemos los enormes cánones que la Sevillana impone por suministrar energía a cortijos en pleno campo. Dejamos en suspenso este capítulo del coste, que puede ser de bastante importancia, hasta disponer de un presupuesto en forma de la Compañía, y mientras tanto aventuramos una cifra, a corregir posteriormente, del doble de lo previsto en el Nº 65, $2 \times 120 = 240$ Pts/Metro Lineal. Por lo tanto, y hasta precisar más este concepto, la electrificación supondría $2.050 \text{ metros} \times 240 \text{ Pts/M} = 492.000$ Pts.

(Ver páginas 56/A, 56/B y 56/C).

Ignoramos el probable coste de suministrar agua a las nuevas construcciones, bien tomándola de la actual acometida de "El Chaparral" y conduciéndola a "San Clemente", o por medio de la excavación de un pozo, depósito elevado y motobomba, etcétera. A este incierto capítulo le señalamos un coste total, nada aproximado, de unas 50.000 pesetas.

"El Chaparral" como decimos cuenta con la ventaja de la electrificación y agua corriente. Los datos de los recibos periódicos liquidados a la Compañía Sevillana son los siguientes: "Zona O2, Cargo O565, Nº Orden 9470, Población Aznalcóllar, Domicilio "Finca El Chaparral", Póliza 001500043380, Tensión BT, Potencia 1.270 W".

El resumen de los gastos a efectuar por obras de contrata son:

- Nave para aperos e implementos	2.003.120	Pts
- Vivienda casero	546.304	
- Instalación eléctrica	492.000	
- Agua corriente	<u>50.000</u>	
PRESUPUESTO TOTAL CONSTRUCCIONES	3.091.424	Pts

(Ver páginas 56/A, 56/B y 56/C).

No procede cargar el 5 % de premio de afección, pues tal partida no gira sobre cualquier tipo de indemnización por daños y perjuicios (Sentencias del T.S. de 4 ENE 1.965, 3 JUN 1.966, 17 DIC 1.966, 25 ABR 1.967, 12 NOV 1.947, 22 JUN 1.936, 22 JUN 1.955, 23 NOV 1.956, 15 FEB 1.961, etcétera), sino exclusivamente sobre el justiprecio del bien expropiado.

La propiedad aspira a que se satisfaga su derecho de reponerla en las condiciones de que disfrutaba con respecto a edificios e instalaciones antes de la expropiación, y para ello ha calculado el coste correspondiente. Pero si se le van a proporcionar nave y vivienda, para no duplicar esta partida, entendemos que del importe proyectado de las mismas debemos restar el valor asignado a las actuales edificaciones y tendido eléctrico en "El Chaparral", con lo cual el valor neto de las construcciones presupuestadas es de $3.091.424 - 1.443.960 - 34.800 = 1.612.644$ pesetas, aunque por imperativos de tesorería

Se trata de unas 2,70 hectáreas de la vereda de carne que corre paralela a la carretera y en contacto con la parcela "Chaparral Bajo", que fue cedida en aprovechamiento temporal por el ICONA a los titulares de la finca, que han eliminado el matorral, subsolado el terreno y plantado garrotes manzanillos.

Como no se ha llevado un control de costes en esta transformación de cultivo efectuada en la vía pecuaria, no conocemos con precisión los recursos invertidos en la misma, aunque sabemos que son del orden de las 55.000 pesetas.

El día en que se formalizó en el Ayuntamiento de Aznalcóllar el acta de ocupación, los funcionarios del ICONA aseguraron a la propiedad que los gastos aplicados en la vereda pública le serían devueltos por la Administración como una partida más del justiprecio, toda vez que el cordel ganadero también ha pasado a manos de Andaluza de Piritas, S.A..

- La sangre, sudor y lágrimas -aceitunadas éstas- que ha costado sacar adelante tan bonita plantación, se quedan sin recompensa emocional, tan legítima como la económica, al truncarse abruptamente el dominio sobre la finca y no poder disfrutar de ver los árboles alcanzando su estadio óptimo. Creanos que ver cómo los garrotes pasan a otras "manos muertas" -en sentido agrícola-, y que se van a secar invadidos por la maleza, nos ha producido intensos disgustos y malos ratos a todos los que trabajamos allí. Porque plantar árboles y luego no verlos crecer en su juventud es verdaderamente penoso.
- La expropiación nos ha despojado de un patrimonio familiar, transmitido de padres a hijos, cultivado por ^{nos} nosotros durante casi medio siglo. Aunque nos lo cambien por dinero, subsistirá un agudo elemento de insatisfacción, que no es monetizable....afortunadamente.
- Al quedar tan reducida la finca en nuestro poder, tendremos que prescindir en ciertas temporadas de parte de la cuadrilla de operarios que con su esfuerzo han hecho posible que "El Chaparral" sea precisamente lo que es. Y no es nada agradable dejar de ver a la fuerza a los amigos, cuando más nos agradaría seguir contando con su muy valiosa colaboración.
- El que suscribe, de aquí en adelante ya no podrá escarbar en "El Chaparral" en busca de los sarcófagos, tejas, ánforas y toda clase de vestigios de la civilización romana, tan abundantes en la finca por estar cruzada por el acueducto que llevaba el agua a Itálica. Si la desaparición de un hobby puede calificarse de "perjuicio", permitannos por favor añadirlo en este apartado.

00055

74 - OTROS PERJUICIOS SUFRIDOS POR LA PROPIEDAD (2ª HOJA)

Asignamos a estos cuatro quebrantos de carácter inmaterial el valor de 0,00 pesetas, por considerar que no son metalizables.

Por otra parte estarían cubiertos por el 5 % de afección, que resarce de los perjuicios "no de índole económica sino más bien espiritual, compensa el dolor del propietario al verse desposeído de alguno de sus bienes por la expropiación forzosa, por la afección que profesa a dichos bienes",

75 - RESUMEN DE LAS INDEMNIZACIONES POR DAÑOS Y PERJUICIOS

<u>Concepto</u>	<u>Importe (Ps)</u>
Perjuicios por la expropiación parcial	11.704.372
Otros perjuicios adicionales	5.852.186
Instalaciones para maquinaria y equipo	3.091.424
Inversiones en la vereda de carne	55.000
Otros daños inmateriales	<u>0</u>
INDEMNIZACION TOTAL	20.702.982 Ps

(Ver páginas 56/A, 56/B y 56/C).

76 - PROCEDENCIA DE LA INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS

En el escrito de alegaciones presentado por los propietarios durante el período de información pública, éstos solicitaron a la Administración la expropiación total de la finca "Chaparral y Dueñas".

Únicamente en el caso de que el Ministerio de Industria rechace esta petición de expropiación total, serán procedentes las compensaciones por expropiación parcial e instalaciones para maquinaria y equipo, fundamentadas en la presente Memoria.

En la valoración de un bien objeto de transacción influye en primer término su naturaleza intrínseca. Pero en la formación del precio también interviene la personalidad y cualidades del adquirente.

El destino de "El Chaparral" no es una obra de caridad, ni colaborar en un fin de interés social. Todo lo contrario, la finca ha ido a engrosar un gigantesco y próspero negocio (y por nuestra parte que Dios se los conserve), promocionado por Andaluza de Piritas, S.A., una de las empresas líderes del holding del Banco de Fomento, integrado en el grupo financiero del Banco Central, como se sabe uno de los Cinco Grandes de la nación. La tremenda importancia económica de este trust salta a la vista al conocer los siguientes datos, ofrecidos a la opinión pública española por el propio Director General del Banco Central don Alfonso Escámez en el "ABC" de Sevilla del 9 de Abril de 1.975, por las Memorias anuales del Banco y por su "Informe Económico" :

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA:

- Desviación del Rio Crispinejo, con un túnel de 1,8 kilómetros de longitud.
- Construcción de un embalse privado, de 40 millones de metros cúbicos de capacidad.
- Línea eléctrica propia, de 25 kilómetros, entre Guillena y Aznalcóllar, por importe de 25 millones de pesetas.
- Remodelación de la carretera Aznalcóllar-Las Doblas.

CAPITAL TERRITORIAL

- Propiedad de 503,60 + 1.148,00 hectáreas de terreno, mas 1.654 de reciente adquisición, hacen que Andaluza de Piritas S.A. posea 3.305 hectáreas de tierra.

POTENCIA MINERA

- Propiedad de concesiones, terrenos e instalaciones en las propiedades de los siguientes Grupos mineros: La Mimblera, San Eduardo, Esperanza-Angostura y Aznalcóllar (las tres primeras en Huelva).
- Permisos de investigación de los yacimientos "Salomé" (2.850 Ha) y "Patricia" (17.370 Ha).
- La de Aznalcóllar será una de las cortas a cielo abierto mayores de Europa, con 12,4 millones de Tm de movimiento de tierras por año.
- Reservas de mineral cubicadas: 44,5 millones de Tm de pirita compleja, y 34 de piroclasto cuprífero.
- Producción anual prevista: 3,50 millones de Tm de piritas varias. 1,4 m Tm de piroclasto cuprífero. 187.995 Tm de concentrados de cobre, plomo y zinc. 83.126 Tm de metales cobre, plomo y zinc. Esta producción minera representa el 50 %, 30 % y 50 % de todo el cobre, plomo y zinc que se

La valoración de los bienes expropiados hay que referirla a Septiembre de 1.975, o en otras palabras, el valor de la finca hay que expresarlo en un determinado número de unidades monetarias, que en ese mes ostentan una concreta y específica capacidad adquisitiva.

En diferentes epígrafes de esta Memoria se han manejado precios asimilables a algunos de los elementos patrimoniales expropiados, pero que por otras circunstancias que no vienen al caso aparecen referidos a otro momento cronológico anterior, por lo que su convertibilidad en bienes y servicios ^{EN EL 3º MEMENTO} es menor, debido al fenómeno inflacionario.

Por lo tanto las cotizaciones de distinta época son de naturaleza heterogénea, y no pueden ser comparadas con validez económica.

Para poder llevar a cabo esta comparación, es necesario deflactar los precios, esto es, multiplicar los precios antiguos por el índice del incremento del coste de la vida en el conjunto nacional y en ese período elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

Esta homologación monetaria a través de los índices del coste de la vida del I.N.E. se ha llevado a efectos en los siguientes apartados de la Memoria: Nº 32, 33, Nº 55 (3ª Hoja, 1º Párrafo), Nº 56 (2ª Hoja, 4º Párrafo) (y 2ª Hoja, último Párrafo), Nº 60 (2ª Hoja, 3º Párrafo), Nº 71 (Punto 8º).

La depuración inflacionaria de precios intertemporales, para corregir la desvalorización monetaria y la disminución del poder adquisitivo del dinero, es plenamente legítima desde el punto de vista económico y jurídico, y se encuentra respaldada por reiterada Jurisprudencia, en Sentencias del T.S. dictadas en 5 MAYO 1.956, 24 NOV 1.956, 7 MAR 1.957, 6 NOV 57, 6 NOV 1.958, 3 DIC 1.958, 8 DIC 1.958, 28 ABRIL 59, 11 DIC 1.961, etcétera.

En el Anejo Nº 20, páginas 110, proporcionamos los coeficientes correctores de precios de distinta época, que permiten adecuarlos a otros niveles de capacidad adquisitiva. Tales índices provienen del gabinete de estudios del Instituto Nacional de Estadística, tienen validez oficial y se aplican en toda suerte de trabajos estadísticos y económicos.

A efectos valorativos de la finca expropiada, para depurar la depreciación monetaria hemos corregido los precios en pesetas de cada año con el índice del coste de vida del I.N.E. correspondiente a 1.974. Pero como demuestra el Anejo Nº 20, página 00115/A (documento que hemos recibido después de ultimar esta Memoria), del 31 de Diciembre de 1.974 al 31 de Agosto de 1.975 (fecha aproximada a la que hay que referir la valoración), el coste de la vida en el conjunto nacional ha experimentado una subida del 9,8 por ciento. Por lo tanto el bien expropiado ha sido subvalorado, pues los precios depurados de la inflación deberían haberse aumentado en este + 9,80 %, incremento del coste de la vida en los primeros 7 meses del año 1.975. (Ver página 56/A).

RELACION DE ANEJOS

<u>Nº del Anejo</u>	<u>Tema o Materia</u>	<u>Página</u>	<u>Nº Hoja</u>
1 -	Datos legales sobre la expropiación	63	1
2 -	Mapa de la zona	64	1
3 -	Plano topográfico de la finca	65	1
4 -	Plano con los carriles de la finca	66	1
5 -	Fotografía aérea de la finca	67	1
6 -	Plano de la parte expropiada y no exp.	68	1
7 -	Datos meteorológicos de la comarca	69	9
8 -	Datos pluviométricos en la finca	78	3
9 -	Estudio Hidrogeológico de la finca	81	9
10 -	Naturaleza suelos en la comarca	90	7
11 -	Análisis edafológico de suelos finca	97	1
12 -	Plantaciones de olivar en la zona	98	1
13 -	Salarios de Convenio en la zona	99	1
14 -	Coste del seguro accidentes trabajo	100	1
15 -	Cosechas en el Quinquenio 1.976-80	101	1
16 -	Ingresos en el Quinquenio 1.976-80	102	1
17 -	Precios de olivares de verdeo	103	2
18 -	Justiprecios pagados en "La Cartuja"	105	4
19 -	Justiprecio de finca en Tocina	109	1
20 -	Indices del coste de la vida del INE	110	6 +
21 -	Tablas financieras de actualización	116	3
22 -	Fotografías de las edificaciones	123	5 F
23 -	Coste de naves y viviendas	124	2
24 -	Vivienda mínima agrícola	126	9
25 -	Nave para maquinaria agrícola	135	4
26 -	Fotografías de los cultivos olivareros	139	23 F
19/A -	Cosechas y precios de olivares de almazara en zonas de Córdoba y Sevilla (2 Hojas)	19/A	2
15/A -	Cosechas normales en olivar intensivo	101/A	11+15
15/B -	Cosechas normales en olivar tradicional	101/L	3
16/A -	Precios corrientes de la aceituna en la campaña de 1.974	102/A	1+1

PROMEDIO DE PRECIPITACIONES MENSUALES EN LA FINCA
"CHAPARRAL Y DUEÑAS, DURANTE EL PERIODO 1.940-1.968
(29 AÑOS):

00080

<u>Mes del Año</u>	<u>Litros/m.c.</u>	<u>% s/Total Anual</u>
Enero	83,4	13,13 %
Febrero	74,4	11,70
Marzo	90,2	14,19
Abril	60,5	9,51
Mayo	37,6	5,93
Junio	13,7	2,09
Julio	1,8	0,28
Agosto	6,7	1,05
Septiembre	27,7	4,36
Octubre	70,6	11,11
Noviembre	87,6	13,78
Diciembre	<u>81,8</u>	<u>12,87</u>
MEDIA ANUAL	636,0	100,00 %

Fuente: Medidas pluviométricas efectuadas en las instalaciones de la Sociedad minera de Aznalcóllar, adyacentes a la finca expropiada.