Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".



AYUNTAMIENTO DE MURCIA SERVICIO TÉCNICO DE GESTION URBANISTICA



MURCIA. MAYO DE 2019

EXP: 005GE19

INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".

MAYO 2019

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



INDICE

- 1.- ANTECEDENTES.
- 2.- OBJETO DEL INFORME.
- 3.- DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES.
 - 3.1.- SITUACIÓN.
 - 3.2.- CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS DE LA ZONA.
- 4.- LEGISLACIÓN APLICABLE.
- 5.- METODOLOGÍA APLICADA: CAPITALIZACIÓN DE LA RENTAS.
- 6.- INFORMACIÓN PARA EL CÁLCULO DE LA VALORACIÓN.
 - 6.1.- Estado actual de los terrenos.
 - 6.2.- Estudio del Cultivo Potencial.
 - 6.3.- Calculo de Renta del Cultivo Potencial.
 - 6.3.1. Estudio de los ingresos por el Cultivo Potencial.
 - 6. 3. 2. Estudio de los gastos por el Cultivo Potencial.
 - 6.3.3. Calculo de la Renta por el Cultivo Potencial.

7.- CAPITALIZACIÓN DE LA RENTA.

- 7.1.- Capitalización de la Renta (Limón Variedad Fino).
- 7.2.- Capitalización de la Renta (Limón Variedad Verna).
- 7.3.- Comprobación del tipo de Capitalización utilizado.
- 7.4.- Calculo final del valor de Capitalización de la Renta.
- 8.-CÁLCULO DE LA VALORACIÓN DEL TERRENO.
- 9.- CÁLCULO DE LA VALORACIÓN DEL ARBOLADO PREEXISTENTE.
- 10.- CONCLUSIÓN.

BIBLIOGRAFIA.

FOTOGRAFIAS DE LOS TERRENOS.

EXP: 005GE19 INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA MAY CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA."	2/46
---	------

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



1.- ANTECEDENTES.

En respuesta a la Comunicación Interior de fecha 14 de febrero de 2019 remitida por la Adjunta del Servicio Administrativo de Gestión Urbanística se procede a realizar el presente Informe de Valoración de suelo Rural para el "Proyecto de Obtención de Suelo necesario para prolongación de la calle Cresta del Gallo, en San José de la Vega, entre las calles Antonio Meseguer y San Antonio".

El motivo de dicha expropiación es la prolongación del asfaltado existente de la calle Cresta del Gallo.

2.- OBJETO DE INFORME.

El fin de esta tasación es la determinación del Valor de la Porción de terreno en el marco del proceso expropiatorio anteriormente indicado.

Este informe tendrá validez en base a la legislación que se indica en los siguientes apartados siendo el alcance de este informe el de obtener el valor de capitalización de suelo objeto del presente informe sin entrar en otras consideraciones como el Factor de Localización, el Valor de Afección, etc que serán objeto del proyecto del que forma parte este informe.

3.- DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES.

3.1.- SITUACIÓN.

El terreno a valorar está situado en la prolongación de la calle Cresta del Gallo, en San José de la Vega, entre las calles Antonio Meseguer y San Antonio y se encuentra incluido dentro del Plan Parcial ZM-SJ1, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 30 de junio de 2005.

El Plan Parcial ZM-SJ1 divide el sector en cinco unidades de actuación, encontrándose el terreno objeto de obtención dentro de la UA IV, cuya gestión no se ha iniciado a fecha de hoy.

La valoración de los terrenos a valorar afecta a un total de 2 parcelas catastrales, con referencias catastrales 8441319XH6083N0001YF y 8441311XH6084S0001EH.

La superficie total a valorar es de 787,53 m².

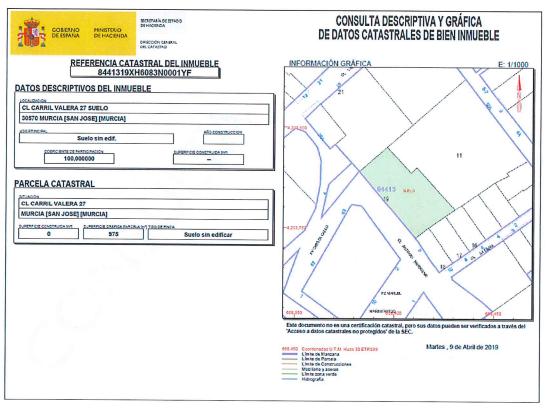
A continuación, muestro imágenes de las fichas catastrales de las parcelas catastrales y ortofotos de los terrenos a valorar:

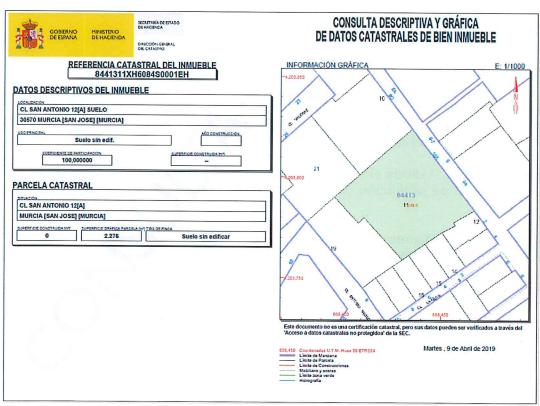
EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".	MAYO 2019	3/46
--------------	---	--------------	------

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A







INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA EXP: 005GE19

LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA."

MAYO 2019

Glorieta de España, 1 30004 Murcia T. ese 25 86 00

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



MAYO 2019 INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.". EXP: 005GE19

Concejalía de URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, AGUA Y HUERTA – Avda. Abenarabi, 1/A - Tel. 968 35 86 00 - 30007 MURCIA – www.murcia.es/urbanismo

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



3.2. CARACTERÍSTICAS CLIMATOLOGÍAS DE LA ZONA.

La zona donde se encuentra el terreno a expropiar está caracterizada por un clima Mediterráneo siendo los valores medios de sus variables climáticas los que figuran en los siguientes cuadros:

2.7.3. Datos climatológicos de Murcia. Decenio 2008-2017

2.715. 00	CO3 CCIIII	acotogic	CO3 UC I	nui Cia.	Decem	U ZUUU-	2017				
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Decenio
Presión Media (mm.)	757,4	757,0	755,6	758,2	757,9	757,5	756,8	759,0	757,7	758,4	757,5
Temperaturas Medias (ºC):			- white co			Jeneseiau.	The state of				
Media Anual	18,9	19,4	18,4	19,6	19,3	19,2	20,2	20,0	20,1	19,9	19,5
Media Máximas	25,0	25,5	24,2	25,7	25,6	25,5	26,5	26,3	26,1	26,3	25,7
Media Minimas	12,9	13,2	12,6	13,4	13,0	12,9	13,8	13,7	14,0	13,5	13,3
Número de dias < 0º	0,0	2,0	6,0	1,0	4,0	1,0	2,0	1,0	0,0	2,0	1,9
Número de días > 30º	101,0	125,0	101,0	121,0	126,0	111,0	123,0	128,0	127,0	130,0	119,3
Temperatura máx. absolut.(ºC)	39,6	45,0	42,5	39,8	43,2	38,7	39,4	43,4	44,6	41,4	45,0
Temperatura mín. absolut.(ºC)	0,4	-1,6	-2,7	-2,6	-2,8	-0,6	-2,2	-0,6	1,0	-1,1	-2,8
Humedad relativa Media (%)	61,0	57,0	61,0	58,0	56,0	55,0	47,0	40,0	55,5	55,3	54,6
Total horas de sol	2.874,7	3.070,0	2.892,4	3.066,8	3.254,5	3.223,1	3.155,6	3.182,2	3.195,2	3.347.5	3.126,2
Número de dias:			- DOWNSTAND	The state of the s	And the second of	Ar Discussion	denuntaring	GEOGRAPHICA	With the State of		
Despejados	96,0	99,0	60,0	96,0	114,0	98,0	90.0	33.0	82.0	100.0	86,8
Nubosos	213,0	227,0	216,0	207,0	210,0	222,0	241,0	94,0	153,0	227,0	201,0
Cubiertos	57,0	39,0	59,0	62,0	42,0	45,0	34,0	24,0	40.0	38,0	44,0
Precipitación	91,0	83,0	117,0	87,0	64.0	80,0	71,0	67,0	69,0	53,0	78,2
Precipitación Total (I/m²)	261,4	402,9	458,2	224,3	265,2	231,3	186,5	236,5	369,5	177,9	281,4

Fuente: Agencia Estatal de Meteorología. Centro Meteorológico Territorial de Murcia.

2.7.4. Datos climatológicos de Murcia. 2017

			5.00		or cru.	2017							
	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	ANUAL
Presión Media (mm.)	760,1	759,0	758,8	758,3	756,7	756,0	755,8	756,5	757,3	760,7	759,1	762,4	758,4
Temperaturas Medias (°C):													
Media Mensual	10,7	13,8	15,7	17,7	22,0	27,3	28,6	28,5	25,3	22,2	15,2	11,7	19,9
Media Máximas	16,2	19,4	22,8	24,2	28,9	34,3	35,1	34,3	31,5	28,5	21,7	18,5	26,3
Media Minimas	5,1	8,2	8,6	11,1	15,1	20,2	22,0	22,7	19,0	15,9	8,6	4,9	13,5
Número de dias < 0º	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	2,0
Número de días > 30º	0,0	0,0	3,0	3,0	8,0	29,0	30,0	28,0	22,0	7,0	0,0	0,0	130,0
Temperatura máx. absolut.(ºC)	21,6	23,4	33,6	33,4	31,4	40,8	41,0	41,4	37,3	32,1	26,6	24,2	41,4
Temperatura min. absolut. (ºC)	-1,1	2,4	3,8	6,9	10,7	17,0	17,2	19,4	16,6	10,8	4,3	-0,6	-1,1
Humedad relativa Media (%)	64,0	64,0	57,0	55,0	45,0	44,0	49,0	58,0	57,0	63,0	54,0	53,0	55,3
Total horas de sol	199,6	188,1	283,7	283,1	362,7	383,4	376,1	296,5	292,7	261,0	216,9	203,7	3.347,5
Número de días:				1	The state of the s		of the state of						
Despejados	9,0	2,0	7,0	7,0	6.0	15,0	17.0	5,0	4.0	7,0	13.0	8.0	100,0
Nubosos	19,0	22,0	19,0	18,0	21,0	14.0	13,0	21.0	23,0	22.0	13,0	22,0	227,0
Cubiertos	3,0	4,0	5,0	5,0	4.0	1.0	1,0	5,0	3.0	2.0	4.0	1,0	38.0
Precipitación	4,0	6,0	5,0	5,0	1,0	4.0	6,0	9,0	3,0	2,0	5,0	3,0	53,0
Precipitación Total (I/m2)	50,8	3,8	48,2	9,8	lp	0,6	0,6	44,0	0,9	9,6	6,4	3,2	177,9

Fuente: Agencia Estatal de Meteorología. Centro Meteorológico Territorial de Murcia.

EXP: 005GE19

INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA

LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA

CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA
DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".

6/46

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



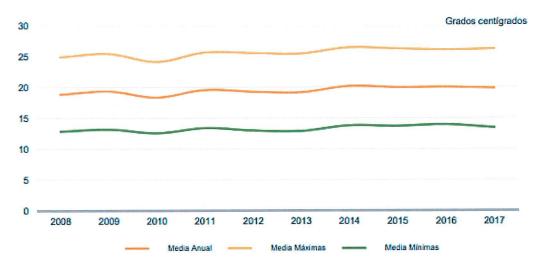


Gráfico 2.7.4.a Temperaturas medias anuales en Murcia. 2008-2017



Gráfico 2.7.4.b Precipitaciones totales anuales en Murcia. 2008-2017

EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".	MAYO 2019	7/46	
--------------	---	--------------	------	--

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



4.- LEGISLACIÓN APLICABLE -

En la determinación del valor de los bienes afectados, se han aplicado las Normas de Valoración contenidas en:

- 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.
- Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de Diciembre de 1954 (LEF).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. (Entrado en vigor el 10 de Noviembre de 2011).

La valoración de la presente expropiación en suelo rural entra en el ámbito de aplicación 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.

En el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, se desarrolla el texto refundido de la Ley del Suelo en lo relativo a la valoración. En este Real Decreto 1492/2011 se recogen los métodos y técnicas de valoración a aplicar en el supuesto de valoraciones del suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación a ellos cuando tengan por objeto la fijación de justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de esta y la legislación que la motive.

Conforme establece el artículo 36 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:

"Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración".

Y será calculada de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo:

"La renta anual, real o potencial, de la explotación, que podrá estar referida al año natural o al año agrícola o de campaña, se determinará a partir de la información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural. A tal efecto, se considerará la información que sobre la renta de la explotación pueda haber sido acreditada por el propietario o el titular de la misma y, en su defecto, se considerará preferente la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico-económicas de la zona".

La capitalización de la renta, real o potencial, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 y siguientes del Reglamento aprobado en el Real Decreto 1492/2011 y en función de la naturaleza de la explotación.

EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".	MAYO 2019	8/46	
--------------	---	--------------	------	--

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



Cuando no exista explotación en el suelo rural ni pueda existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración y, por consiguiente, no se pueda determinar una renta real o potencial, se estará a lo dispuesto en el artículo 16 del Reglamento aprobado en el Real Decreto 1492/2011.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan. todo ello en los términos establecidos en el artículo 36.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

En la Disposición adicional séptima de dicho RD 7/2015, se establecen las reglas para la capitalización de rentas en suelo rural, indicando que se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

Según la misma Disposición, este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas. Los términos de dicha corrección se determinan en el anexo I del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo R.D. 1492/2011, de 24 de octubre.

Tal y como establece el artículo 12, R.D. 1429/2011, de 24 de octubre, los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:

- a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r1, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.
- b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r_2 , el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r_1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento.

En el artículo 8 del RD 1429/2011, de 24 de octubre determina por renta real, "aquella que corresponda a la explotación del suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de la valoración, ya sea la existente, debidamente acreditada, o la atribuible de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados sobre la base de datos estadísticamente significativos".

A este tenor determina que se entenderá por renta potencial, "aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su

EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".	MAYO 2019	9/46	
--------------	---	--------------	------	--

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



producción. Para la identificación de tales usos y actividades deberán considerarse como referentes estadísticamente significativos la existencia y viabilidad de los mismos en su ámbito territorial o, en su defecto, justificarse sobre la base de un estudio económico de viabilidad de la explotación y acreditar la obtención de los títulos habilitantes necesarios para su implantación de acuerdo con la legislación aplicable".

Es de aplicación en esta valoración la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa. Y tal y como establece en el artículo 36:

- 1. Las tasaciones se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiables al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio, sin tenerse en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plano o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación y las previsibles para el futuro.
- 2. Las mejoras realizadas con posterioridad a la incoación del expediente de expropiación no serán objeto de indemnización, a no ser que se demuestre que eran indispensables para la conservación de los bienes. Las anteriores son indemnizables, salvo cuando se hubieran realizado de mala fe.

En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 7 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo establece que la valoración de suelo en situación de suelo rural se valorará mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación calculada de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de este Reglamento, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración y adoptándose la que sea superior.

La capitalización de la renta, real o potencial, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 y siguientes de este Reglamento y en función de la naturaleza de la explotación.

5. METODOLOGÍA APLICADA: MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE LA RENTAS.

Este método analítico se basa en la actualización de la renta que genera el bien que se pretende valorar a un tipo de interés determinado.

Tal y como establece el artículo 11 del RD 1429/2011, de 24 de octubre "En la capitalización de la renta real o potencial de la explotación en suelo rural se deberá considerar en todo caso un escenario ilimitado que contemple la permanencia del suelo rural. Atendiendo a las diferentes clases de explotaciones, carácter cíclico de las mismas y en atención a la naturaleza de determinados recursos que se puedan establecer, se procederá a dividir una duración ilimitada en un número determinado de duraciones limitadas como se prevé en los artículos 13, 14 y 15 de este Reglamento.

La capitalización de la renta real o potencial de la explotación se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".	MAYO 2019	10/46
--------------	---	--------------	-------

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



a) Con carácter general, para la capitalización de la renta de la explotación se utilizará la siguiente expresión:

$$V = \frac{R_1}{\left(1+r\right)^1} + \frac{R_2}{\left(1+r\right)^2} + \ldots + \frac{R_n}{\left(1+r\right)^n} = \sum_{i=1}^{n\to\infty} \frac{R_i}{\left(1+r\right)^i}$$

Donde:

- Donde: V = Valor de capitalización, en euros.
- R1, R2,... Rn = Renta anual de la explotación desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros.
- r = Tipo de capitalización.
- i = Índice de suma
- n = Número de años, siendo n→∞.

En el art. 9, del RD 1429/2011, de 24 de octubre, se determina el procedimiento de cálculo de la renta de la explotación:

1. La renta anual, real o potencial, de la explotación, que podrá estar referida al año natural o al año agrícola o de campaña, se determinará a partir de la información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural. A tal efecto, se considerará la información que sobre la renta de la explotación pueda haber sido acreditada por el propietario o el titular de la misma y, en su defecto, se considerará preferente la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico-económicas de la zona.

En este caso, la renta anual real o potencial de explotación, se determinará según la siguiente fórmula:

$$R = I - C$$

Donde:

- R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.
- I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea.
- C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.

A los efectos del cálculo de la renta real o potencial del apartado 1 de este artículo, se considerarán como ingresos los siguientes:

EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".	MAYO 2019	11/46
--------------	---	--------------	-------

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



- a) Los correspondientes a la venta de productos, subproductos u otros recursos o materiales de la explotación.
- b) Los derivados de la prestación de los servicios de la explotación, incluidos los de naturaleza medioambiental.
- c) Los obtenidos con el alquiler de las instalaciones de la explotación.
- d) Las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados.

A los mismos efectos, se considerarán como costes los siguientes:

- a) Las compras a terceros de materias primas destinadas a la actividad productiva de la explotación.
- b) Los pagos por servicios prestados por terceros necesarios para el desarrollo de la actividad productiva de la explotación.
- c) El coste total de la adquisición de los equipos, maquinaria e instalaciones de la explotación, incluyendo el valor de las amortizaciones en función de su vida útil, uso y obsolescencia, o el coste de su alquiler.
- d) Los sueldos y salarios del personal laboral, incluyendo pagas extraordinarias, cargas laborales y fiscales correspondientes a la empresa, así como las indemnizaciones o suplidos por los gastos realizados por el trabajador a consecuencia de la actividad laboral.
- e) El coste de la energía eléctrica, el abastecimiento de agua, la conexión a la red de comunicación y cualesquiera otros servicios de utilidad pública suministrados a la explotación.
- f) Impuestos de distinta naturaleza y ámbito fijados sobre la explotación en su conjunto o sobre alguno de sus elementos.
- g) Interés del capital circulante.
- h) Otros costes ocasionados durante el proceso de actividad de la explotación no susceptibles de ser encuadrados en los apartados anteriores.

Según el art. 12, R.D. 1492/2011, de 24 de octubre, los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación.

En nuestro caso el reglamento establece que al tratarse de suelo rural donde se desarrollan actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r₂, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r₁ (establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo) por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento, tabla que muestro a continuación.

EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".	MAYO 2019	12/46	
--------------	---	--------------	-------	--

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



ANEXO I Coeficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales

Tipo de cultivo o aprovechamiento	Coeficiente corrector
Tierras labor secano y explotaciones cinegéticas extensivas	0,49
Tierras labor regadio	0,78
Hortalizas aire libre	0,78
Cultivos protegidos regadio	0,78
Frutales citricos	0,61
Frutales no cítricos	0,72
Viñedo	0,59
Olivar	0,43
Platanera	0,75
Prados naturales secano	0,39
Prados naturales regadio	0,39
Paslizales	0,51
Otras explotaciones agropecuarias	0,64
Explotaciones forestales.	0,58

No obstante y en respuesta a lo anteriormente indicado el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre establece en su Disposición adicional séptima. "Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural" punto 2:

"2. Este tipo de capitalización <u>podrá</u> ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, <u>cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.</u> Los términos de dicha corrección se determinarán realamentariamente".

Es por ello que <u>la aplicación del coeficiente corrector del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales no es de aplicación automática</u> tal y como señala el Comentario a la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-la Mancha nº 268 de 28 de Mayo de 2018, (así como la siguiente jurisprudencia STSJ de Extremadura de 29/01/2013, rec. 433/2011; STSJ de Andalucía de 4/07/2014, rec. 141/2012;; STSJ de Cantabria de 28/12/2016, rec. 230/2015; STSJ de Cantabria de 28/12/2016, rec. 143/2015; STSJ Cantabria de 27/12/2016, rec. 145/2015; STSJ de Cantabria de 01/04/2015, rec. 33/2013; STSJ de Cantabria de 10/06/2016, rec. 34/2015; STSJ de Castilla-León, Burgos, de 26/01/2018, rec. 79/2016: STSJ de Castilla-León, Valladolid, de 26/02/2018, rec. 466/2016; STSJ de Islas Baleares de 11/01/2018, rec. 366/2014; y STSJ de Murcia, de 29/01/2018, rec.) resaltando que todas ellas, de forma unánime, entienden que el factor de corrección r2 no debe aplicarse automáticamente si no solo en el caso de que los valores obtenidos se alejen de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Por lo tanto se procederá a realizar la capitalización de las rentas con la tasa de capitalización r_1 y una vez hallado el valor del terreno se comprobará con publicaciones oficiales si dicho valor se aleja o no de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas a fin de aplicar el mencionado coeficiente corrector o no.

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



Según el artículo 17 del R.D. 1429/2011, de 24 de octubre, la valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

Vf=V * FL

Donde:

- Vf= Valor final del suelo, en euros.
- V= Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.
- FL= Factor global de localización.

El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación.

- Por accesibilidad a núcleos de población, u1.
- Por accesibilidad a centros de actividad económica, u2.
- Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u3.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 47 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa:

"En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5 por 100 como premio de afección".

El Premio de afección se calculará como el 5% del Valor final del suelo:

Donde:

- V afección = Premio de afección, en euros/ha
- Vf = Valor final del suelo, en euros/ha

El Valor final con afección será el resultado de sumar el Valor final del suelo más el Premio de afección:

El Valor de los terrenos a valorar (en euros) será:

V TERRENOS (€) = V final con afección (€/ha) * Superficie TERRENOS (ha)

EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".	MAYO 2019	14/46	
--------------	---	--------------	-------	--

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



No obstante tal y como comenté en el apartado 2 del presente informe, el objeto del presente informe es valorar los terrenos antes de proceder a ser ponderado por valores como el factor de localización, el valor de afección etc, dado que estas variables serán contempladas en el proyecto del que forma parte el presente informe, así pues se obtendrá el valor del terreno según la capitalización de la renta.

6. -INFORMACIÓN PARA EL CÁLCULO DE LA VALORACIÓN.

6. 1. - ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS.

Actualmente los terrenos a expropiar se encuentran sin uso y carecen actualmente de plantaciones , más allá de la vegetación espontanea, como puede apreciarse en el reportaje fotográfico presente en este informe.

6. 2. - ESTUDIO DEL CULTIVO POTENCIAL.

Tal y como he indicado en el apartado anterior el suelo de referencia no está actualmente en explotación agrícola, así que tal y como establece el artículo 8.2. del R.D. 1429/2011 debemos buscar el cultivo <u>más probable</u> y <u>estadísticamente significativo</u> de su ámbito territorial y en base a este cultivo proceder a calcular su renta.

Tras visita a la parcela a expropiar con fecha de 25 de Abril del 2019 se observa que en el entorno de los terrenos a valorar existe mucho huerto de carácter familiar con presencia predominante de cítricos y que en las explotaciones agrícolas más cercanas y abundantes de la zona mantienen un uso predominante de Cultivo de limonero, la mayoría de la "Variedad fino".

Además para establecer el cultivo más frecuente en la zona donde se ubican los terrenos a valorar, San José de la Vega, consultaré las publicaciones oficiales en la webs: www.regmurcia.com y www.murcia.es donde podemos leer sobre San José de la Vega lo siguiente:

"Los suelos de la localidad son de tipo pardo calizo llegando a tener una concentración alta de limos y arcillas, regados por el afluente del Segura, el río Guadalentín, cuyo curso pasa por el lado noroeste de la localidad. Son suelos ideales para el cultivo de limón, naranja..."

"En esta zona destacan los cultivos de regadío, sobre todo agrios y frutales, por lo que también alcanzan gran relevancia las industrias relacionadas con tales productos como son los almacenes exportadores de agrios, frutas y hortalizas".

Con el fin de ratificar lo anteriormente expuesto, donde expone el cultivo de cítricos como el principal, me apoyaré de publicaciones oficiales con datos estadísticos, para así comprobar que el cultivo de Limonero de la variedad Fino es el cultivo estadísticamente más probable de la zona:

EXP: 005GE19 LA C	ME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA DETENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA E CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA CUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".	MAYO 2019	15/46	
-------------------	---	--------------	-------	--

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



1. Estadística Agraria de la Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería y Pesca de Murcia 2016-2017.

Me apoyaré en la tabla 4.4.1. y 4.4.2 de Distribución Comarcal de cultivos para los años 2016 y 2017, a fin de ver el cultivo más utilizado estadísticamente en la zona.

Para ello y dado que los terrenos a valorar se encuentran ubicados en el Término Municipal de Murcia, más concretamente en San José de la Vega, me fijaré en la columna de la comarca de la Vega del Segura, viendo en dichas tablas cual es el cultivo principal más extendido.

Así pues, dichas tablas estadísticas tanto para el año 2016 como para el año 2017 (Último año publicado) en la Vega del Segura el cultivo de Regadío más extendido es el de los Cítricos con 17.692 ha. plantadas en 2017 seguido de los Frutales no cítricos con 15.616 ha. plantas en 2017 y de hortícolas con 4.031 ha. en 2017.

Por lo que puedo establecer, visualizando dichos <u>datos estadísticos</u> tal y como refleja el artículo 8.2 del R.D. 1492/2011, que el cultivo de leñosos de Cítricos en regadíos es el más probable en la zona.

2. Encuesta sobre Superficies y Rendimientos de cultivos ESYRCE, año 2017.

Para afianzar dicha elección también consultaré los datos a nivel nacional ofrecidos en la publicación oficial Encuesta sobre Superficies y Rendimientos de cultivos ESYRCE, año 2017 del Ministerio de Agricultura y Pesca. Alimentación y Medio Ambiente.

En dicha publicación veo, para los cultivos de Regadío en la Región de Murcia, como en la tabla 3.2.15 los cultivos cítricos son los más predominantes a nivel provincial con un total de 40.045 ha. frente a los 39.486 ha. de cultivos leñosos no cítricos.

Una vez realizada la selección del cultivo Cítrico como el más predominante en la zona, realizaré de nuevo de forma estadística el estudio del cultivo cítrico más probable a implantar, para ello volveré a apoyarme en la última publicación de la Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería y Pesca de Murcia sobre la "Estadística Agraria de Murcia 2016/17".

En dicha publicación veo en las tablas 4.3.3, que es el limonero el cultivo cítrico con mayor extensión cultivada en toda la serie histórica 2010-2017. Además, en las tablas 5.2 vemos como la producción en toneladas de limón es el líder indiscutible en la región.

Así pues, puedo establecer que visualizando los datos observados en la visita a la terrenos así como los <u>datos estadísticos</u> de las publicaciones oficiales (tal y como refleja el artículo 8.2 del R.D. 1492/2011) que es el cultivo de Limonero en regadío el más probable en la zona.

Como anteriormente realicé para afianzarme y ratificar la elección del cultivo cítrico como el más predominante, también consultaré datos a nivel nacional del Ministerio para los cultivos de Regadío observando como en los datos estadísticos presentados por la Encuesta sobre Superficies y Rendimientos de cultivos ESYRCE, año 2017 es el

EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".	MAYO 2019	16/46
--------------	---	--------------	-------

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



cultivo de limonero el más predominante a nivel provincial con un total de 23.227 ha. frente a los 10.650 ha. de Naranjos.

Una vez establecido que el cultivo más probable a implantar en los terrenos objetos de valoración es el cultivo de limonero en regadio, para la elección de la variedad de limón a implantar volveré a recurrir a los datos estadísticos de la última publicación de la Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería y Pesca de Murcia sobre la "Estadística Agraria de Murcia 2016/17", en ella vemos como en la tabla 5.4 se muestra que el cultivo de la variedad Fino, Lisbón y Eureka son las más cultivadas.

Para seguir analizando la variedad de limón con más probabilidad de ser cultivada en la zona también acudiré al libro "Análisis del sector del limonero y evaluación económica de su cultivo" cuyo autor es José García García Dr. Ingeniero Agrónomo del IMIDA (Instituto Murciano de Investigación y Desarrollo Agrario y Alimentario - Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería y Pesca de Murcia). En dicha publicación se pueden leer estas afirmaciones:

"Las variedades autóctonas Fino y Verna son absolutamente mayoritarias en Murcia, al igual que en España en su conjunto, donde representan más del 97% del total de la superficie de cultivo nacional (Porras, 2007). Variedades como Eureka son minoritarias y pueden agruparse en cualquier caso con Limonero Fino por su similitud productiva y de calendario.

Tal como indican Server et al. (2009) la mayoría de las explotaciones citrícolas españolas tienen una dimensión muy reducida, en relación a su productividad bruta y a su superficie. Atendiendo a zonas productoras se aprecia que esta situación es particularmente notable en Murcia y la Comunidad Valenciana. Andalucía y Cataluña por el contrario tienen una distribución ligeramente más homogénea, llegando incluso a quintuplicar el porcentaje de explotaciones medianas o grandes si comparamos con las regiones levantinas. Aunque este análisis corresponde a cítricos en su conjunto, se hace pertinente el limón en Murcia, como cítrico mayoritario."

Para terminar el estudio de la variedad de limón más cultivada en la Región analizaré también la publicación oficial del IMIDA donde en la Tabla 05 de dicha publicación se observa como la producción mayoritaria es el limón de la variedad Fino.

A pesar de que el cultivo de limón de la variedad Fino es el mayoritario en la Región, el cultivo de limón de la variedad Verna también está muy extendido en la Región y goza de gran tradición entre las explotaciones "de carácter familiar" en la Región, por lo que procederé a estudiar la rentabilidad de ambas variedades (Fino y Verna).

6. 3. - CALCULO DE RENTA DEL CULTIVO POTENCIAL.

Lo primero que voy a hacer es fijar las características de una explotación tipo de limón de la variedad Fino y otra de limón de la variedad Verna en la Región de Murcia a fin de calcular los ingresos y gastos de dicha explotación.

EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".	MAYO 2019	17/46	
--------------	---	--------------	-------	--

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



Para fijar estas características tomaré los datos presentes en el Anexo 5 del libro anteriormente utilizado "Análisis del sector del limonero y evaluación económica de su cultivo" IMIDA (Instituto Murciano de Investigación y Desarrollo Agrario y Alimentario - Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería y Pesca de Murcia).

Estas características son:

LIMON VARIEDAD FINO

- ✓ Entrada plena producción (año): 7
- ✓ Destrío plena producción (%): 8
- ✓ Vida útil plantación (años): 22

LIMON VARIEDAD VERNA

- ✓ Entrada plena producción (año): 8
- ✓ Destrío plena producción (%): 12,5
- ✓ Vida útil plantación (años): 25

6. 3. 1. - ESTUDIO DE LOS INGRESOS POR EL CULTIVO POTENCIAL.

Para determinar los ingresos de la explotación potencial me basaré única y exclusivamente en publicaciones oficiales a fin de determinar tanto la producción (Rendimiento) como el precio de los productos agrícolas.

Tal como establece el artículo 9 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo a los efectos del cálculo de la renta real o potencial del apartado 1 de este artículo, para el cálculo de los ingresos considera como ingresos los siguientes:

- Los correspondientes a la venta de productos, subproductos u otros recursos o materiales de la explotación.
- Los derivados de la prestación de los servicios de la explotación, incluidos los de naturaleza medioambiental.
- Los obtenidos con el alquiler de las instalaciones de la explotación.
- Las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados.

Así pues y en ausencia de alquileres, prestación de servicios de explotación y subvenciones con carácter estable y permanente el estudio de ingresos se basará en los ingresos producidos por la venta de limones.

EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".	MAYO 2019	18/46	
--------------	---	--------------	-------	--

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



Primeramente, para obtener el precio medio a origen del limón de ambas variedades me fijaré en la estadística Agraria que ofrece la Consejería de Agricultura y Agua de la CCAA de la Región de Murcia.

Debemos tener en cuenta las fluctuaciones en el precio de venta del limón de la variedad Fino y Verna de un año a otro, ya que depende de múltiples factores como por ejemplo de la calidad, la producción a nivel regional, nacional e internacional, estado de los tratados comerciales...etc.

Así pues, es necesario a fin de determinar el precio medio del kg. de limón contemplar una horquilla temporal de al menos un tercio de la vida útil de la plantación con la finalidad de ajustarme lo máximo posible a ese precio medio.

Para ello he utilizado la información estadística proporcionada por la CARM a través de las Tablas de Resumen anual de precios medios en origen de los últimos años de la Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería y Pesca de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, así como la proporcionada por AlLIMPO (Asociación Interprofesional de Limón y Pomelo) en las tablas de Precio de Origen Limón según variedad y categoría para las últimas campañas.

Indicar que la producción de limones tendrá una parte para venta comercial (Todo Limón) y otra para destrío – Industria, por lo que estableceré distinción entre ambos precios a fin de determinar de forma más exacta los ingresos producido por la venta de la producción.

 Todo limón: Se refiere a todos los limones de cosecha de calidad comercializable en el mercado en fresco o exportable, y de calibre comercial (0 a 7, de 45 a 90 mm) producidos en la finca.

Para considerar el precio del limón por kg de las variedades Fino y Verna en la categoría de Todo Limón así como para el cálculo del limón de la categoría de Industria-Destrío utilizaré las publicaciones oficiales que anteriormente he indicado para los últimos años.

Tal y como señalé anteriormente como periodo temporal para la determinación del precio medio del limón estableceré aproximadamente un tercio de su vida útil.

La vida útil estimada de una plantación de limones Fino es de 22 años, mientras que para una plantación de limones Verna es de 25 años por lo que consideraré el precio del limón de los últimos 7 años para la variedad fino y de los últimos 8 años de la variedad Verna.

EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".	MAYO 2019	19/46
--------------	---	--------------	-------

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



RESUMEN ANUAL PRECIOS DEL LIMON FINO EN ORIGEN - CARM-			
AÑO	PRECIO MEDIO - LIMON FINO (TODO LIMON)		
2012	0,200		
2013	0,240		
2014	0,250		
2015	0,310		
2016	0,490		
2017	0,340		
2018	0,380		
MEDIA ULTIMOS 7 AÑOS	0,316		

Los precios medios del limón (como se puede ver en el cuadro anterior) son de años anteriores, luego se encuentran desactualizados por lo que hay que proceder a su actualización mediante el índice correspondiente.

Para actualizarlos voy a utilizar la variación establecida mediante la actualización de rentas con el IPC general (Sistema IPC base 2016) para el último mes publicado, siendo el resultado el siguiente:

RESUMEN ANUAL PREC	RESUMEN ANUAL PRECIOS DEL LIMON FINO (TODO LIMON) EN ORIGEN - CARM-				
AÑO	PRECIO MEDIO SIN ACTUALIZAR	TASA DE ACTUALIZACIÓN (Desde Enero del año de referencia hasta Enero de 2019)	PRECIO MEDIO ACTUALIZADO		
2012	0,200	5,90%	0,212		
2013	0,240	3,10%	0,247		
2014	0,250	2,90%	0,257		
2015	0,310	4,30%	0,323		
2016	0,490	4,60%	0,513		
2017	0,340	1,60%	0,345		
2018	0,380	1,00%	0,384		
MEDIA ULTIMOS 7 AÑOS	0,316		0,326		

Haciendo lo mismo para el limón de la variedad fino que se destinará a la Industria-Destrío obtengo:

RESUMEN ANUAL PRECIOS DEL LIMON FINO EN ORIGEN - CARM-				
AÑO PRECIO MEDIO - LIMON FINO (DESTRIO-INDUSTRIA)				
2012	No hay constancia			
2013	No hay constancia			
2014	No hay constancia			
2015 0,150				

EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".	MAYO 2019	20/46
--------------	---	--------------	-------

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



2016	0,260
2017	0,180
2018	0,240
MEDIA ULTIMOS 7 AÑOS	0,208

Y de forma actualizada:

RESUMEN ANUAL PRECIOS DEL LIMON FINO (PARA DESTRIO-INDUSTRIA) EN ORIGEN - CARM-					
AÑO	PRECIO MEDIO SIN ACTUALIZAR	TASA DE ACTUALIZACIÓN (Desde Enero del año de referencia hasta Enero de 2019)	PRECIO MEDIO ACTUALIZADO		
2012	No Existe	5,90%	No Existe		
2013	No Existe	3,10%	No Existe		
2014	No Existe	2,90%	No Existe		
2015	0,150	4,30%	0,156		
2016	0,260	4,60%	0,272		
2017	0,180	1,60%	0,183		
2018	0,240	1,00%	0,242		
MEDIA ULTIMOS 7 AÑOS	0,208		0,213		

Una vez estudiado el precio medio para la variedad de limón Fino procedo a hacer lo mismo para la variedad Verna.

RESUMEN ANUAL PRECIOS DEL LIMON VERNA EN ORIGEN - AILIMPO-		
AÑO	PRECIO MEDIO - LIMON VERNA (TODO LIMON)	
Campaña 2010 - 2011	0,229	
Campaña 2011 - 2012	0,293	
Campaña 2012 - 2013	0,489	
Campaña 2013 - 2014	0,492	
Campaña 2014 - 2015	0,523	
Campaña 2015 - 2016	1,083	
Campaña 2016 - 2017	0,631	
Campaña 2017 - 2018	0,849	
MEDIA ULTIMOS 8 AÑOS	0,573	

EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".	MAYO 2019	21/46
--------------	---	--------------	-------

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



Y actualizados:

RESUMEN ANUAL PRECIOS DEL LIMON VERNA EN ORIGEN - AILIMPO-				
AÑO	PRECIO MEDIO SIN ACTUALIZAR	TASA DE ACTUALIZACIÓN (Desde Enero del año de referencia hasta Enero de 2019)	PRECIO MEDIO ACTUALIZADO	
Campaña 2010 - 2011	0,229	8,00%	0,247	
Campaña 2011 - 2012	0,293	5,90%	0,310	
Campaña 2012 - 2013	0,489	3,10%	0,504	
Campaña 2013 - 2014	0,492	2,90%	0,507	
Campaña 2014 - 2015	0,523	4,30%	0,545	
Campaña 2015 - 2016	1,083	4,60%	1,132	
Campaña 2016 - 2017	0,631	1,60%	0,641	
Campaña 2017 - 2018	0,849	1,00%	0,857	
MEDIA ULTIMOS 8 AÑOS	0,573		0,593	

Para el precio del kg de limón destinado a Industria-destrío de la variedad de Verna consideraré el mismo precio que para la variedad Fino, al no tener datos publicados oficialmente, ya que al dedicarse a la industria su uso final no diferirá del uso establecido para la variedad Fino luego el precio a percibir será el mismo.

Una vez obtenido dicho precio unitario por kg para cada variedad de limón, pasaré a estudiar cual es el rendimiento medio en kg/ha de una explotación de limones para ambas variedades.

Así para la determinación del rendimiento medio de una parcela de limón acudiré a seis publicaciones oficiales a fin de obtener un dato medio muy consensuado:

- ✓ PRIMERA PUBLICACIÓN: Consultaré los datos referentes al Estudios de costes de explotaciones agrícolas ECREA del Ministerio de España de Agricultura, Pesca y Alimentación publicación encargada por la Subdirección General de Análisis, Coordinación y Estadística. Subsecretaría de Agricultura, Pesca y Alimentación. En dicho estudio en el Resultado de frutales de Murcia se ve como la producción media para las 8 explotaciones de limonero en regadío está cifrada en 29.497,56 kg/ha.
- SEGUNDA PUBLICACIÓN: Consultaré los datos referentes a rendimiento del libro "La Fertirrigación del Limonero" de Alfredo Soria Alfonso publicado por la Oficina Comarcal Agraria "Huerta de Murcia" de la CARM Depósito Legal: MU-1.004-2008. Donde establece el rendimiento medio del limón fino en 45.000 kg/ha y el de Verna en 36.000 kg/ha.

EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".	MAYO 2019	22/46	
--------------	---	--------------	-------	--

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



- ✓ TERCERA PUBLICACIÓN: Para ello tomaré los datos del libro "Análisis del sector del limonero y evaluación económica de su cultivo" IMIDA (Instituto Murciano de Investigación y Desarrollo Agrario y Alimentario - Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería y Pesca de Murcia), donde establece el rendimiento medio del limón variedad fino en 48.000 kg/ha y el de variedad Verna en 36.000 kg/ha.
- ✓ CUARTA PUBLICACIÓN: Tomaré los datos establecidos en el "Estudio Técnico-Económico de los procesos de producción agrícola y de transformación (manipulación y confección) de las principales orientaciones hortofrutícolas de la Región de Murcia" publicado por la Asociación Murciana de Organizaciones de Productores Agrarios (AMOPA) que establece los siguientes rendimientos para explotaciones de limones en la Vega del Segura.
 - Limón Fino en marco de 6x5: rendimiento de 36.000 kg/ha.
 - Limón Verna en marco de 6x5: rendimiento de 32.000 kg/ha.
- ✓ QUINTA PUBLICACIÓN: Tomaré los datos establecidos en la Encuesta sobre Superficies y Rendimientos de cultivos, año 2017 publicado por la Secretaria General Técnica del Ministerio de España de Agricultura, Pesca y Alimentación que establece para el cultivo de limoneros en Murcia un rendimiento de 33.828 kg/ha.
- ✓ SEXTA PUBLICACIÓN: Consultaré los datos referentes a rendimiento del libro "Estructura de costes de las orientaciones productivas agrícolas de la Región de Murcia: frutales de hueso y cítricos" de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Autor: Dr. José García García, Investigador en Economía Agraria del IMIDA. Equipo de Bioeconomía Depósito Legal: MU-198-2018. Donde establece el rendimiento medio del limón fino en 45.000 kg/ha y el de Verna en 35.000 kg/ha.

Así pues viendo la horquilla de producción que ofrecen las diferentes publicaciones oficiales a la hora de establecer nuestro rendimiento medio de ambas variedades procederemos a calcular la media de las mismas para establecer el rendimiento esperado en la explotación potencial.

RENDIMIENTO DEL LIMON FINO (PRODUCCIÓN kg/ha)		
PUBLICACIÓN OFICIAL	Producción (kg/ha)	
IMIDA	48.000,00	
ESYRCE	33.828,00	
ECREA	29.498,00	
Fertirrigación del Limonero CARM	45.000,00	
AMOPA	36.000,00	
Estructura de Costes Agrícolas CARM	45.000,00	
Producción Media (kg/ha)	39.554,33	

EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CON UNITA "	MAYO 2019	23/46
	DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".		

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



RENDIMIENTO DEL LIMÓN VERNA (PRODUCCIÓN kg/ha)		
PUBLICACIÓN OFICIAL	Producción (kg/ha)	
IMIDA	36.000,00	
ESYRCE	33.828,00	
ECREA	29.498,00	
Fertirrigación del Limonero CARM	36.000,00	
AMOPA	32.000,00	
Estructura de Costes Agrícolas CARM	35.000,00	
Producción Media (kg/ha)	33.721,00	

Dado que la explotación en cuestión no tiene alquileres ni ningún otro derivado de la prestación de los servicios de la explotación y dado que las posibles subvenciones no las voy a tener en cuenta ya que no tienen el carácter de permanentes u estable, los ingresos de la explotación vendrán dado únicamente por la venta de limones.

Tal y como comenté al inicio del apartado se estima que en plena producción la cantidad de limones que irán a destrío-Industria es del 8% en fino y del 12,5% en Verna luego las producciones que estimaremos para fijar nuestros ingresos son:

INGRESOS EN PLENA PRODUCCIÓN EXPLOTACIÓN DE LIMÓN FINO (€/ha)			
TIPO DE PRODUCTO	Producción (kg/ha)	Precio (€/kg)	Total (€/ha)
Producción Todo Limón (92%)	36.389,99	0,326	11.863,14
Producción Limón Destrio-Industria (8%)	3.164,35	0,213	674,01
TOTAL	39.554,33		12.537,14

INGRESOS EN PLENA PRODUCCIÓN EXPLOTACIÓN DE LIMÓN VERNA (€/ha)				
TIPO DE PRODUCTO	Producción (kg/ha)	Precio (€/kg)	Total (€/ha)	
Producción Todo Limón (87,5%)	29.505,88	0,593	17.496,98	
Producción Limón Destrio-Industria (12,5%)	4.215,13	0,213	897,82	
TOTAL	33.721,00		18.394,81	

Una vez determinados los ingresos en plena producción para la explotación de limones de ambas variedades y sabiendo que hasta la entrada en plena producción (Fijada el en año de producción 7 para Fino y de 8 para Verna) los ingresos por la producción de limones serán inferiores, estableceré ingresos proporcionales en cada año de producción desde el Año 2 hasta la entrada en plena producción (Año 7 y 8) según la variedad, cuyos ingresos se mantendrán hasta el fin de su vida útil Año 22 para Fino y Año 25 para Verna.

EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".	MAYO 2019	24/46
--------------	---	--------------	-------

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



Así pues, los Ingresos en plena producción de la explotación de limones de la variedad Fino sería el siguiente:

INGRESOS POR AÑOS EN EXPLOTAC	ción de Limón Fino (€/ha)
AÑO DE PRODUCCIÓN	INGRESOS (€/ha)
AÑO 0	0,00
AÑO 1	0,00
AÑO 2	2.089,52
AÑO 3	4.179,05
AÑO 4	6.268,57
AÑO 5	8.358,09
AÑO 6	10.447,62
AÑO 7	12.537,14
AÑO 8	12.537,14
AÑO 9	12.537,14
AÑO 10	12.537,14
AÑO 11	12.537,14
AÑO 12	12.537,14
AÑO 13	12.537,14
AÑO 14	12.537,14
AÑO 15	12.537,14
AÑO 16	12.537,14
AÑO 17	12.537,14
AÑO 18	12.537,14
AÑO 19	12.537,14
AÑO 20	12.537,14
AÑO 21	12.537,14
AÑO 22	12.537,14

Y la de la variedad Verna la siguiente:

INGRESOS POR AÑOS EN EXPLOTACIÓN DE LIMÓN VERNA (€/ha)		
AÑO DE PRODUCCIÓN	INGRESOS (€/ha)	
AÑO 0	0,00	
AÑO 1	0,00	
AÑO 2	2.627,83	
AÑO 3	5.255,66	
AÑO 4	7.883,49	
AÑO 5	10.511,32	
AÑO 6	13.139,15	
AÑO 7	15.766,98	

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



AÑO 8	18.394,81
AÑO 9	18.394,81
AÑO 10	18.394,81
AÑO 11	18.394,81
AÑO 12	18.394,81
AÑO 13	18.394,81
AÑO 14	18.394,81
AÑO 15	18.394,81
AÑO 16	18.394,81
AÑO 17	18.394,81
AÑO 18	18.394,81
AÑO 19	18.394,81
AÑO 20	18.394,81
AÑO 21	18.394,81
AÑO 22	18.394,81
AÑO 23	18.394,81
AÑO 24	18.394,81
AÑO 25	18.394,81

6. 3. 2. - ESTUDIO DE LOS GASTOS POR EL CULTIVO POTENCIAL.

Para la determinación de los gastos ocasionados por el cultivo potencial e igual que he realizado para los ingresos acudiré a varias publicaciones oficiales:

- ✓ PRIMERA PUBLICACIÓN: Consultaré los datos referentes al Estudios de costes de explotaciones agrícolas ECREA del Ministerio de España de Agricultura, Pesca y Alimentación publicación encargada por la Subdirección General de Análisis, Coordinación y Estadística. Subsecretaría de Agricultura, Pesca y Alimentación. En dicho estudio en el Resultado de frutales de Murcia se ve como los costes para las explotaciones de limonero en regadío está cifrada en 7.267,42 €/ha.
- ✓ SEGUNDA PUBLICACIÓN: Para ello tomaré los datos del libro "Análisis del sector del limonero y evaluación económica de su cultivo" IMIDA (Instituto Murciano de Investigación y Desarrollo Agrario y Alimentario - Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería y Pesca de Murcia), donde establece los costes ordinarios para las explotaciones de limonero en regadío en:
 - Costes ordinarios de la Variedad fino está cifrada en 27.326 €/5ha, es decir 5.465.2 €/ha.
 - Costes Ordinarios de la Variedad Verna está cifrada en 26.762 €/5ha, es decir 5.352,4 €/ha.

Según esta publicación a estos costes ordinarios hay que sumarle un coste por renovación de equipos en el año 15 de 16.990 €/5ha es decir 3.398 €/ha y de costes por renovación de material auxiliar en los años 5,10,15 y 20 de 400 €/5ha

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



es decir 80 €/ha por lo que tenemos un total de 3.478 €/ha a lo largo de los años de vida útil de la plantación, luego para repercutirlos anualmente procedemos a dividirlo por el número de años útiles de cada una de las explotaciones resultando:

- Costes Extraordinarios de la Variedad fino está cifrada en 158,09 €/ha.
- Costes Extraordinarios de la Variedad Verna está cifrada en 139,12 €/ha.

Por lo que los Costes Totales Anuales según dicha publicación son:

- Costes Totales anuales de la Variedad Fino está cifrada en 5.623,29
 €/ha. (5.465,2 €/ha. + 158,09 €/ha.).
- Costes Totales anuales de la Variedad Verna está cifrada en 5.491,52
 €/ha (5.352,4 €/ha. +139,12 €/ha.).

En el cálculo de los gastos de esta publicación no se encuentran incluidos los impuestos, a los que hace referencia en el artículo 9.4.f del Reglamento, por lo que lo que para cuantificar los mismos estimaré los reflejados para las explotaciones de limones en la publicación del ECREA del Ministerio de España de Agricultura, Pesca y Alimentación, estos son de 51,41€/ha. por lo que los gastos totales quedan:

- Costes Totales anuales de la Variedad Fino está cifrada en 5.674,70 €/ha (5,623,29 €/ha + 51,41€/ha).
- Costes Totales anuales de la Variedad Verna está cifrada en 5.542,93 €/ha (5.542,93 €/ha + 51,41€/ha).
- ✓ TERCERA PUBLICACIÓN: Tomaré los datos establecidos en el "ESTUDIO TECNICO-ECONOMICO DE LOS PROCESOS DE PRODUCCION AGRICOLA Y DE TRANSFORMACION (MANIPULACION Y CONFECCIÓN) DE LAS PRINCIPALES ORIENTACIONES HORTOFRUTICOLAS DE LA REGION DE MURCIA" publicado por la Asociación Murciana de Organizaciones de Productores Agrarios (AMOPA) que establece los costes para las explotaciones de limonero en:
 - Variedad Fino en la Vega del Segura en regadío está cifrada en 5.717,25 €/ha.
 - Variedad Verna en la Vega del Segura en regadío está cifrada en 7.153,85 €/ha.

En el cálculo de los gastos de esta publicación no se encuentran incluidos los impuestos, a los que hace referencia en el artículo 9.4.f del Reglamento, por lo que lo que para cuantificar los mismos estimaré los reflejados para las explotaciones de limones en la publicación del ECREA del Ministerio de España de Agricultura, Pesca y Alimentación, estos son de 51,41€/ha. por lo que los gastos totales quedan:

- Costes Totales anuales de la Variedad Fino está cifrada en 5.766,66
 €/ha. (5.717,25 €/ha + 51,41€/ha).
- Costes Totales anuales de la Variedad Verna está cifrada en 7.205,26 €/ha. (7.153,85 €/ha + 51,41€/ha).

EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".	MAYO 2019	27/46	
--------------	---	--------------	-------	--

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



- ✓ CUARTA PUBLICACIÓN: Tomaré los datos establecidos en la publicación "Estructura de costes de las orientaciones productivas agrícolas de la Región de Murcia: frutales de hueso y cítricos" de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Autor: Dr. José García García, Investigador en Economía Agraria del IMIDA. Dicha publicación establece los siguientes costes:
 - Costes Totales Variedad Fino en regadío está cifrada en 7.336 €/ha.
 - Costes Totales Variedad Verna en regadío está cifrada en 7.482 €/ha.

En el cálculo de los gastos de esta publicación no se encuentran incluidos los impuestos, a los que hace referencia en el artículo 9.4.f del Reglamento, por lo que lo que para cuantificar los mismos estimaré los reflejados para las explotaciones de limones en la publicación del ECREA del Ministerio de España de Agricultura, Pesca y Alimentación, estos son de 51,41€/ha. por lo que los gastos totales quedan:

- Costes Totales Variedad Fino en regadío está cifrada en 7.387,41 €/ha. (7.336 €/ha + 51,41€/ha).
- Costes Totales Variedad Verna en regadío está cifrada en 7.533,41 €/ha. (7.482 €/ha + 51,41€/ha).

Visto los diferentes parámetros de producción que ofrecen las diferentes publicaciones oficiales a la hora de establecer los costes de explotación del cultivo potencial procederé a calcular la media de los mismos.

COSTES SIN ACTUALIZACION EN PLENA PRODUCCIÓN EXPLOTACIÓN DE LIMÓN FINO (€/ha)		
PUBLICACIÓN OFICIAL	Total (€/ha)	
IMIDA (AÑO 2014)	5.674,70	
AMOPA (AÑO 2006)	5.766,66	
ECREA (AÑO 2015)	7.267,42	
CARM (AÑO 2018)	7.387,41	
MEDIA (Sin actualizar)	6.524,05	

COSTES SIN ACTUALIZACION EN PLENA PRODUCCIÓN EXPLOTACIÓN DE LIMÓN VERNA (€/ha)		
PUBLICACIÓN OFICIAL	Total (€/ha)	
IMIDA (AÑO 2014)	5.542,93	
AMOPA (AÑO 2006)	7.205,26	
ECREA (AÑO 2015)	7.267,42	
CARM (AÑO 2018)	7.533,41	
MEDIA (Sin actualizar)	6.887,26	

Los costes considerados por las diferentes publicaciones (como se puede ver en el cuadro anterior) son de años anteriores, luego se encuentran desactualizados por lo que hay que proceder a su actualización mediante el índice correspondiente.

EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".	MAYO 2019	28/46	
--------------	---	--------------	-------	--

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



Por consiguiente, los costes establecidos en las diferentes publicaciones los voy a actualizar según la variación establecida mediante la actualización de rentas con el IPC general (Sistema IPC base 2016).

Así para los costes según la publicación del IMIDA (Año 2014) su actualización será:

Actualización de rentas con el IPC general (sistema IPC base 2016) para periodos anuales completos.

Renta actualizada con el IPC General (sistema IPC base 2016)

entre Enero de 2014 y Enero de 2019

Renta actualizada Tasa de variación Renta inicial 5.674,70 € 5.839,27 € 2,9 %

> Volver Imprimir

El método utilizado para el cálculo de las tasas de variación del IPC se describe en la metodología Preguntas frecuentes sobre el IPC

Actualización de rentas con el IPC general (sistema IPC base 2016) para periodos anuales completos.

Renta actualizada con el IPC General (sistema IPC base 2016)

entre Enero de 2014 y Enero de 2019

Renta inicial Renta actualizada Tasa de variación 5.703.67 € 2,9 % 5.542,93 €

> Volver **Imprimir**

El método utilizado para el cálculo de las tasas de variación del IPC se describe en la metodología Preguntas frecuentes sobre el IPC

Así para los costes según la publicación del AMOPA (Año 2006) su actualización será:

Actualización de rentas con el IPC general (sistema IPC base 2016) para periodos anuales completos.

Renta actualizada con el IPC General (sistema IPC base 2016)

entre Enero de 2006 y Enero de 2019

Renta inicial Renta actualizada Tasa de variación 6.994,96 € 21.3 % 5.766,66€

Volver Imprimir

El método utilizado para el cálculo de las tasas de variación del IPC se describe en la metodología Preguntas frecuentes sobre el IPC

Actualización de rentas con el IPC general (sistema IPC base 2016) para periodos anuales completos.

Renta actualizada con el IPC General (sistema IPC base 2016)

entre Enero de 2006 y Enero de 2019

Tasa de variación Renta inicial Renta actualizada 8.739.98 € 21,3 % 7.205.26 €

> Imprimir Volver

El método utilizado para el cálculo de las tasas de variación del IPC se describe en la metodología Preguntas frecuentes sobre el IPC

INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA MAYO 29/46 EXP: 005GE19 CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA 2019 DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



Así para los costes según la publicación del ECREA (Año 2015) su actualización será:

Actualización de rentas con el IPC general (sistema IPC base 2016) para periodos anuales completos.

Renta actualizada con el IPC General (sistema IPC base 2016)

entre Enero de 2015 y Enero de 2019

Renta inicial Renta actualizada Tasa de variación

7.267,42 € 7.579,92 € 4,3 %

Imprimir Volver

El método utilizado para el cálculo de las tasas de variación del IPC se describe en la metodología Preguntas frecuentes sobre el IPC

Así para los costes según la publicación de la CARM (Año 2018) su actualización será:

Actualización de rentas con el IPC general (sistema IPC base 2016) para periodos anuales completos.

Renta actualizada con el IPC General (sistema IPC base 2016) entre Enero de 2018 y Enero de 2019

Renta inicial Renta actualizada Tasa de variación
7.387,41 € 7.461,28 € 1,0 %

Imprimir

Volver

El método utilizado para el cálculo de las tasas de variación del IPC se describe en la metodología Preguntas frecuentes sobre el IPC

Actualización de rentas con el IPC general (sistema IPC base 2016) para periodos anuales completos.

Renta actualizada con el IPC General (sistema IPC base 2016) entre Enero de 2018 y Enero de 2019

Renta inicial Renta actualizada Tasa de variación
7.533,41 € 7.608,74 € 1,0 %

Imprimir Volver

El método utilizado para el cálculo de las tasas de variación del IPC se describe en la metodología. Preguntas frecuentes sobre el IPC

COSTES CON ACTUALIZACION EN PLENA PRODUCCIÓN EXPLOTACIÓN DE LIMÓN FINO (€/ha)		
PUBLICACIÓN OFICIAL	Total (€/ha)	
IMIDA (Costes actualizados a 2019)	5.839,27	
AMOPA (Costes actualizados a 2019)	6.994,96	
ECREA (Costes actualizados a 2019)	7.579,92	
CARM (Costes actualizados a 2019)	7.461,28	
MEDIA (Costes actualizados a 2019)	6.968,86	

EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".	MAYO 2019	30/46
--------------	---	--------------	-------

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



COSTES CON ACTUALIZACION EN PLENA PRODUCCIÓ EXPLOTACIÓN DE LIMÓN VERNA (€/ha)	N
PUBLICACIÓN OFICIAL	Total (€/ha)
IMIDA (Costes actualizados a 2019)	5.703,67
AMOPA (Costes actualizados a 2019)	8.739,98
ECREA (Costes actualizados a 2019)	7.579,92
CARM (Costes actualizados a 2019)	7.608,74
MEDIA (Costes actualizados a 2019)	7.408,08

Al igual que en los ingresos los costes serán proporcionales hasta la entrada en producción (Año 7 para la Variedad Fino y 8 para la variedad Verna) por lo que la distribución de los costes en los años de vida de la plantación serán los siguientes:

AÑO DE PRODUCCIÓN COSTES (€/h		AÑO DE PRODUCCIÓN COSTES (€/	COSTES (€/ha)
AÑO 0	871,11		
AÑO 1	1.742,21		
AÑO 2	2.613,32		
AÑO 3	3.484,43		
AÑO 4	4.355,54		
AÑO 5	5.226,64		
AÑO 6	6.097,75		
AÑO 7	6.968,86		
AÑO 8	6.968,86		
año 9	6.968,86		
AÑO 10	6.968,86		
AÑO 11	6.968,86		
AÑO 12	6.968,86		
AÑO 13	6.968,86		
AÑO 14	6.968,86		
AÑO 15	6.968,86		
AÑO 16	6.968,86		
AÑO 17	6.968,86		
AÑO 18	6.968,86		
AÑO 19	6.968,86		
AÑO 20	6.968,86		
año 21	6.968,86		
AÑO 22	6.968,86		

EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".	MAYO 2019	31/46	
--------------	---	--------------	-------	--

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



COSTES POR AÑOS EN EXPLOTACIÓN	I DE LIMÓN VERNA (€/ha)
AÑO DE PRODUCCIÓN	COSTES (€/ha)
AÑO 0	823,12
AÑO 1	1.646,24
AÑO 2	2.469,36
AÑO 3	3.292,48
AÑO 4	4.115,60
AÑO 5	4.938,72
AÑO 6	5.761,84
AÑO 7	6.584,96
8 OÑA	7.408,08
AÑO 9	7.408,08
AÑO 10	7.408,08
AÑO 11	7.408,08
AÑO 12	7.408,08
AÑO 13	7.408,08
AÑO 14	7.408,08
AÑO 15	7.408,08
AÑO 16	7.408,08
AÑO 17	7.408,08
AÑO 18	7.408,08
AÑO 19	7.408,08
AÑO 20	7.408,08
AÑO 21	7.408,08
AÑO 22	7.408,08
AÑO 23	7.408,08
AÑO 24	7.408,08
AÑO 25	7.408,08

6. 3. 3. - CALCULO DE LA RENTA POR EL CULTIVO POTENCIAL.

RENTA EN EXPLOTACIÓN DE LIMÓN FINO (€/ha)					
AÑO DE PRODUCCIÓN	INGRESOS COSTES NO DE PRODUCCIÓN (€/ha) (€/ha)				
AÑO 0	0,00	871,11	-871,11		
AÑO 1	0,00	1.742,21	-1.742,21		
AÑO 2	2.089,52	2.613,32	-523,80		
AÑO 3	4.179,05	3.484,43	694,62		
AÑO 4	6.268,57	4.355,54	1.913,03		
AÑO 5	8.358,09	5.226,64	3.131,45		

EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".	MAYO 2019	32/46
--------------	---	--------------	-------

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



AÑO 6	10.447,62	6.097,75	4.349,87
AÑO 7	12.537,14	6.968,86	5.568,28
AÑO 8	12.537,14	6.968,86	5.568,28
AÑO 9	12.537,14	6.968,86	5.568,28
AÑO 10	12.537,14	6.968,86	5.568,28
AÑO 11	12.537,14	6.968,86	5.568,28
AÑO 12	12.537,14	6.968,86	5.568,28
AÑO 13	12.537,14	6.968,86	5.568,28
AÑO 14	12.537,14	6.968,86	5.568,28
AÑO 15	12.537,14	6.968,86	5.568,28
AÑO 16	12.537,14	6.968,86	5.568,28
AÑO 17	12.537,14	6.968,86	5.568,28
AÑO 18	12.537,14	6.968,86	5.568,28
AÑO 19	12.537,14	6.968,86	5.568,28
AÑO 20	12.537,14	6.968,86	5.568,28
AÑO 21	12.537,14	6.968,86	5.568,28
AÑO 22	12.537,14	6.968,86	5.568,28

RENTA EN EXPLOTACIÓN DE LIMÓN VERNA (€/ha)					
AÑO DE PRODUCCIÓN	INGRESOS (€/ha)	COSTES (€/ha)	RENTA (€/ha)		
AÑO 0	0,00	823,12	-823,12		
AÑO 1	0,00	1.646,24	-1.646,24		
AÑO 2	2.627,83	2.469,36	158,47		
AÑO 3	5.255,66	3.292,48	1.963,18		
AÑO 4	7.883,49	4.115,60	3.767,89		
AÑO 5	10.511,32	4.938,72	5.572,60		
AÑO 6	13.139,15	5.761,84	7.377,31		
AÑO 7	15.766,98	6.584,96	9.182,02		
AÑO 8	18.394,81	7.408,08	10.986,73		
AÑO 9	18.394,81	7.408,08	10.986,73		
AÑO 10	18.394,81	7.408,08	10.986,73		
AÑO 11	18.394,81	7.408,08	10.986,73		
AÑO 12	18.394,81	7.408,08	10.986,73		
AÑO 13	18.394,81	7.408,08	10.986,73		
AÑO 14	18.394,81	7.408,08	10.986,73		
AÑO 15	18.394,81	7.408,08	10.986,73		
AÑO 16	18.394,81	7.408,08	10.986,73		
AÑO 17	18.394,81	7.408,08	10.986,73		
AÑO 18	18.394,81	7.408,08	10.986,73		

EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".	MAYO 2019	33/46
--------------	---	--------------	-------

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



AÑO 19	18.394,81	7.408,08	10.986,73
AÑO 20	18.394,81	7.408,08	10.986,73
AÑO 21	18.394,81	7.408,08	10.986,73
AÑO 22	18.394,81	7.408,08	10.986,73
AÑO 23	18.394,81	7.408,08	10.986,73
AÑO 24	18.394,81	7.408,08	10.986,73
AÑO 25	18,394,81	7.408,08	10.986,73

7.- CAPITALIZACIÓN DE LA RENTA.

Tal y como indiqué en el apartado 5. Del presente informe (Metodología aplicada: Método de capitalización de la renta) para determinar la capitalización de la renta utilizaré la siguiente expresión:

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

Donde:

- Donde: V = Valor de capitalización, en euros.
- R1, R2 ... Rn = Renta anual de la explotación desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros.
- r = Tipo de capitalización.
- i = Índice de suma
- n = Número de años, siendo n→∞.

Para calcular el tipo de capitalización se atenderá a lo que establece en su 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, en su <u>Disposición adicional séptima.</u> Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

"1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de <u>los datos anuales</u> publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración."

Así pues, para determinar la tasa de capitalización usaré los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los 3 años anteriores a la fecha del presente informe, es decir obtendremos la media de los años 2018, 2017 y 2016.

EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE COLUBACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN DOR TASA CIÓN CONTUNTA "	MAYO 2019	34/46
	DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".		

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



Según Consta en el boletín estadístico del Banco de España "España. Indicadores Financieros. Series Diarias. Rentabilidad obligaciones a 30 años" estos valores son:

- ✓ Año 2018: 2.62%✓ Año 2017: 2.68%
- ✓ Año 2016: 2.74%

Valor Promedio: 2.68%

Tal y como señale anteriormente en principio utilizaré como tipo de capitalización, ri (sin modificar por el coeficiente corrector del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales) ya que como justificamos anteriormente en base a la Disposición adicional séptima de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, (aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) y como señala numerosísima jurisprudencia la aplicación del coeficiente corrector y por lo tanto la aplicación del rono se realiza de forma automática si no únicamente en caso de que el resultado de la valoración se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Así pues, la capitalización de la renta deberá hacerse con el tipo de capitalización raque es de 2,68 para posteriormente en el apartado 7.3. del presente informe comprobar si los valores obtenidos se alejan del precio de mercado y comprobar si es necesario o no aplicar el coeficiente corrector del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales.

7.1.- Capitalización de la Renta (Limón Variedad Fino).

La Capitalización de la Renta para los 22 años de cultivo en la variedad Fino aplicando el tipo de capitalización obtenido en el apartado anterior es el siguiente:

CAP	CAPITALIZACIÓN RENTA POTENCIAL CULTIVO LIMÓN FINO						
AÑO	COBRO	GASTO	RENTA R	(1+r2)i	$V = Ri/(1+r2)^{i}$		
0	0,00	871,11	-871,11	1,00000	-871,11		
1	0,00	1.742,21	-1.742,21	1,02680	-1.696,74		
2	2.089,52	2.613,32	-523,80	1,05432	-496,81		
3	4.179,05	3.484,43	694,62	1,08257	641,64		
4	6.268,57	4.355,54	1.913,03	1,11159	1.720,99		
5	8.358,09	5.226,64	3.131,45	1,14138	2.743,57		
6	10.447,62	6.097,75	4.349,87	1,17197	3.711,60		
7	12.537,14	6.968,86	5.568,28	1,20338	4.627,22		
8	12.537,14	6.968,86	5.568,28	1,23563	4.506,45		
9	12.537,14	6.968,86	5.568,28	1,26874	4.388,83		
10	12.537,14	6.968,86	5.568,28	1,30274	4.274,28		
11	12.537,14	6.968,86	5.568,28	1,33766	4.162,72		

EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".	MAYO 2019	35/46
--------------	---	--------------	-------

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



12	12.537,14	6.968,86	5.568,28	1,37351	4.054,07
13	12.537,14	6.968,86	5.568,28	1,41032	3.948,26
14	12.537,14	6.968,86	5.568,28	1,44811	3.845,20
15	12.537,14	6.968,86	5.568,28	1,48692	3.744,84
16	12.537,14	6.968,86	5.568,28	1,52677	3.647,10
17	12.537,14	6.968,86	5.568,28	1,56769	3.551,91
18	12.537,14	6.968,86	5.568,28	1,60970	3.459,20
19	12.537,14	6.968,86	5.568,28	1,65284	3.368,91
20	12.537,14	6.968,86	5.568,28	1,69714	3.280,98
21	12.537,14	6.968,86	5.568,28	1,74262	3.195,35
22	12.537,14	6.968,86	5.568,28	1,78932	3.111,95
VALO	R CAPITALIZA	CIÓN EN E	UROS POR H	IECTÁREA	63.808,46

Según el método empleado el valor por terreno para una hectárea de limón fino es de 63.808,46 €/ha.

7.2.- Capitalización de la Renta (Limón Variedad Verna).

La Capitalización de la Renta para los 25 años de cultivo en la variedad Verna aplicando el tipo de capitalización obtenido en apartados anteriores es el siguiente:

CAPI	CAPITALIZACIÓN RENTA POTENCIAL CULTIVO LIMÓN VERNA						
AÑO	COBRO	GASTO	RENTA R	(1+r2)i	V= Ri/(1+r2)i		
0	0,00	823,12	-823,12	1,00000	-823,12		
1	0,00	1.646,24	-1.646,24	1,02680	-1.603,27		
2	2.627,83	2.469,36	158,47	1,05432	150,31		
3	5.255,66	3.292,48	1.963,18	1,08257	1.813,44		
4	7.883,49	4.115,60	3.767,89	1,11159	3.389,65		
5	10.511,32	4.938,72	5.572,60	1,14138	4.882,35		
6	13.139,15	5.761,84	7.377,31	1,17197	6.294,81		
7	15.766,98	6.584,96	9.182,02	1,20338	7.630,22		
8	18.394,81	7.408,08	10.986,73	1,23563	8.891,63		
9	18.394,81	7.408,08	10.986,73	1,26874	8.659,56		
10	18.394,81	7.408,08	10.986,73	1,30274	8.433,54		
11	18.394,81	7.408,08	10.986,73	1,33766	8.213,42		
12	18.394,81	7.408,08	10.986,73	1,37351	7.999,04		
13	18.394,81	7.408,08	10.986,73	1,41032	7.790,26		
14	18.394,81	7.408,08	10.986,73	1,44811	7.586,93		
15	18.394,81	7.408,08	10.986,73	1,48692	7.388,91		
16	18.394,81	7.408,08	10.986,73	1,52677	7.196,06		
17	18.394,81	7.408,08	10.986,73	1,56769	7.008,24		
18	18.394,81	7.408,08	10.986,73	1,60970	6.825,32		

EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".	MAYO 2019	36/46
--------------	---	--------------	-------

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



19	18.394,81	7.408,08	10.986,73	1,65284	6.647,17
20	18.394,81	7.408,08	10.986,73	1,69714	6.473,68
21	18.394,81	7.408,08	10.986,73	1,74262	6.304,71
22	18.394,81	7.408,08	10.986,73	1,78932	6.140,16
23	18.394,81	7.408,08	10.986,73	1,83728	5.979,90
24	18.394,81	7.408,08	10.986,73	1,88652	5.823,82
25	18.394,81	7.408,08	10.986,73	1,93708	5.671,81
VALO	VALOR CAPITALIZACIÓN EN EUROS POR HECTÁREA				127.152,85

Según el método empleado el valor por terreno para una hectárea de limón Verna es de 127.152,85 €/ha.

7.3.- Comprobación del tipo de capitalización utilizado.

Una vez determinados los valores del terreno para las variedades Fino y Verna según la capitalización de la rentas procederé a comprobar los precios obtenidos para las dos variedades con el precio medio de las tierras que ofrecen dos publicaciones oficiales a fin de saber si el resultado de la valoración se aleja (Obviamente a la baja) de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Tal y como comenté en apartados anteriores si el valor se aleja <u>de forma significativa</u> respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas se utilizará como tipo de capitalización, r₂, que resultaría de multiplicar el tipo de capitalización general r₁ (El aplicado en los valores obtenidos en la capitalización de rentas de los apartados 7.1 y 7.2 de este informe) por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I del Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento.

Estas dos publicaciones oficiales establecen que el precio para una hectárea de limón en regadío es:

- Precio medio de la tierra por aprovechamientos según la Estadística Agraria de la Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería y Pesca de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia 2016-2017. Precios medios de las tierras por aprovechamientos (euros/ha). Serie histórica.
 - Según esta publicación el valor más probable para una hectárea de limón en el año 2017 (último año publicado) es de <u>59.067 €/ha.</u>
- 2. Encuesta de Precios de la Tierra 2017 (Base 2016) Resultados Octubre 2018. Subdirección General de Análisis, Coordinación y Estadística del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. N.I.P.O.: 280-15-227-1.

Según esta publicación el precio medio para una hectárea de limón en el año 2017 (último año publicado) es de <u>57.263 €/ha.</u>

Por lo que en ambos casos el valor publicado oficialmente es claramente inferior al resultado de mi valoración para ambas variedades luego no procede aplicar el

EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".	MAYO 2019	37/46
--------------	---	--------------	-------

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



coeficiente corrector a la tasa de capitalización, ya que daría aun un valor más alejado, considerando acertado el no aplicar dicho factor de corrección y por lo tanto dando por buena la capitalización de la rentas efectuadas en los apartados 7.1. y 7.2. del presente informe con la tasa de capitalización r₁, sin modificar por el coeficiente corrector del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales.

7.4.- Calculo final del valor de Capitalización de la Renta.

Tal y como expuse en apartados anteriores tras la visita a los terrenos y su entorno pude observar que la gran mayoría de cultivo presente era de limonero de la variedad Fino.

No obstante, tras el estudio de las dos variedades mayormente cultivadas en la Región , Fino y Verna, (Llegando a representar más del 97% a nivel nacional) por el método de la capitalización de rentas he obtenido que a día del presente informe la valoración de las tierras con la variedad Verna es muy superior a la variedad Fino.

No obstante el cultivo de Verna presenta "más riesgos" tanto desde el punto de vista agronómico (como por ejemplo al permanecer los frutos maduros en el árbol durante el verano puede sufrir más el ataque de Ceratitis capitata o que al tener una floración más prolongada y numerosa que la variedad Fino y al tener más flores estaminadas, la hace más propensa a los ataques de Prays citri), como desde el punto de vista económico (como por ejemplo entrada de productos del hemisferio Sur fundamentalmente Argentina y Sudafrica, con mayor producción en esa época) por lo que podemos decir que su precio es más "incierto" y más expuesto a variaciones.

Por lo que a fin de establecer de <u>forma estadística y más probable</u> el cultivo potencialmente a implantar en los terrenos y con ello valorar los terrenos, se procederá a realizar de forma proporcional una asignación de la rentabilidad de cada variedad en función de su producción a nivel Regional.

Así pues, tal y como establece la Estadística Agraria de la Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería y Pesca de la Región de Murcia la producción total de limones en la Región para la ultima campaña registrada (Año 2016-2017) es de 555.760 toneladas, de los cuales:

- ✓ Producción en toneladas de limón Fino: 486.760 toneladas
- ✓ Producción en toneladas de limón Verna: 69.000 toneladas.

Por lo que cada una de las variedades representan el siguiente porcentaje respecto del total:

- ✓ Producción en toneladas de limón Fino: 87,58 %.
- ✓ Producción en toneladas de limón Verna: 12,42 %.

Por lo que el Valor de capitalización de la renta de la explotación será:

V = (63.808, 46 €/ha * 87, 58 + 127.152, 85 €/ha * 12, 42)/100 = 71.675, 83€/ha = 7, 17 €/m²

EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".	MAYO	38/46	
--------------	---	------	-------	--

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



8. CÁLCULO DE LA VALORACIÓN DEL TERRENO.

Tal y como indiqué en apartados anteriores, según el artículo 17 del R.D. 1429/2011, de 24 de octubre, la valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

Vf=V*FL

Donde:

- Vf= Valor final del suelo, en euros.
- V= Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.
- FL= Factor global de localización.

La determinación del Vf queda fuera de la determinación del presente informe ya que el factor FL será calculado y justificado en el proyecto del que forma parte este informe por lo que el Valor final del suelo a valorar se reflejará en dicho proyecto.

PRECIO MEDIO DE TIERRAS SIN CONSIDERAR FACTOR DE LOCALIZACIÓN			
TIPO DE VARIEDAD	PORCENTAJE DE PRODUCCIÓN	PRECIO (€/ha)	
FINO	87,58%	63.808,46	
VERNA	12,42%	127.152,85	
PRECIO MEDIO DE LAS TIERRAS (€/ha)		71.675,83	
PRECIO MEDIO DE LAS TIERRAS (€/m²)		7,17	

9. CÁLCULO DE LA VALORACIÓN DEL ARBOLADO PREEXISTENTE.

Tal y como puede observarse en las fotos de los terrenos a valorar del presente informe estos carecen de arbolado y únicamente presentan especies vegetales de nacimiento espontaneo y estacional tales como Hierba carnicera (Erigeron canadensis) L., ojo de buey (Glebionis coronaria)...etc por lo que no procede tal valoración.

10.- CONCLUSIÓN.

Por todo lo expuesto, el técnico que suscribe estima el valor de los terrenos a expropiar, por el método de la capitalización de las rentas de su cultivo potencial en:

EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".	MAYO 2019	39/46	
--------------	---	--------------	-------	--

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y TRES CENTIMOS DE EURO (71.675,83 €/ha) o expresado en metros cuadrados una cantidad de SIETE EUROS CON DIECISIETE CENTIMOS DE EURO (7,17 €/m²).

Para que así conste y surta los efectos que proceda, firmo el presente en Murcia, Mayo de 2019.

Toma de Conocimiento

EL ARQUITECTO, JEFE DEL SERVICIO TECNICO DE GESTION/URBANISTICA EL INGENIERO AGRÓNOMO DEL SERVICIO TÉCNICO DE GESTION URBANISTICA

Fdo.: Alfredo Mérida Abril

Fdo.: Miguel Álvarez Hermoso

EXP: 005GE19

INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".

MAYO 2019

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



BIBLIOGRAFIA

EXP: 005GE19

INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".

MAYO 2019

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



BIBLIOGRAFIA UTILIZADA EN EL PRESENTE INFORME

- ✓ Estadística Agraria de la Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería y Pesca de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia 2016-2017.
- ✓ Encuesta sobre Superficies y Rendimientos de cultivos ESYRCE, año 2017 del Ministerio de Agricultura y Pesca. Alimentación y Medio Ambiente. N.I.P.O.: 013-17-120-0.
- "Análisis del sector del limonero y evaluación económica de su cultivo" IMIDA (Instituto Murciano de Investigación y Desarrollo Agrario y Alimentario Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería y Pesca de Murcia). I.B.S.N.: 978-84-697-0909-2. Depósito Legal: MU 848-2014.
- √ Tablas de Resumen anual de precios en origen medios de los últimos años de la Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería y Pesca de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.
- ✓ Resultados de frutales en Murcia. Estudios de costes de explotaciones agrícolas ECREA del Ministerio de España de Agricultura, Pesca y Alimentación. 20-09-2018. NIPO: 013-18-103-8.
- ✓ "La Fertiirrigación del limonero" de Alfredo Soria Alfonso publicado por la Oficina Comarcal Agraria "Huerta de Murcia" de la C.A.R.M. Depósito Legal: MU-1,004-2008.
- √ "Estudio técnico-económico de los procesos de producción agrícola y de transformación (manipulación y confección) de las principales orientaciones hortofrutícolas de la Región de Murcia". Publicado por la Asociación Murciana de Organizaciones de Productores Agrarios (AMOPA). 2006. Deposito legal-MU-1937-2006.
- ✓ Encuesta de Precios de la Tierra 2017 (Base 2016) Resultados Octubre 2018. Subdirección General de Análisis, Coordinación y Estadística del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. N.I.P.O.: 280-15-227-1
- √ Tablas de Precio de Origen Limón según variedad y categoría para las últimas campañas de AILIMPO (Asociación Interprofesional de Limón y Pomelo).
- ✓ Publicación de la web: <u>www.regmurcia.com</u> sobre San José de la Vega. (https://www.regmurcia.com/servlet/s.SI?sit=a,134,c,365,m,1753)
- ✓ Publicación de la web: <u>www.murcia.es</u> sobre San José de la Vega. (http://www.murcia.es/web/portal/historia55)
- ✓ "España. Indicadores Financieros. Series Diarias". Rentabilidad obligaciones a 30 años.
- ✓ "Estructura de costes de las orientaciones productivas agrícolas de la Región de Murcia: frutales de hueso y cítricos" de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Autor: Dr. José García García, Investigador en Economía Agraria del IMIDA.
- ✓ Comentario a la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-la Mancha nº 268 de 28 de Mayo de 2018. Sala de lo Contencioso-Administrativo sección segunda. Recurso contencioso-administrativo núm.: 598/2016. aplicación no automática de un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo (tipo de capitalización r₂ del reglamento de valoraciones de la ley de suelo).

EXP: 005GE19	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".	MAYO 2019	42/46
--------------	---	--------------	-------

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LOS TERRENOS

EXP: 005GE19

INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".

MAYO 2019

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A





FOTOGRAFIA 1. Terrenos a Valorar



FOTOGRAFIA 2. Terrenos a Valorar

EXP: 005GE19

INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".

MAYO 2019

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A





FOTOGRAFIA 3. Terrenos a Valorar



FOTOGRAFIA 4. Cultivo de Limonero Fino en la zona

EXP: 005GE19

INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".

MAYO 2019

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A





FOTOGRAFIA 5. Cultivo de Limonero Fino en la zona



FOTOGRAFIA 6. Huerto familiar anexo a terreno a valorar plantado con cítricos

EXP: 005GE19

INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO PARA LA OBTENCION DE SUELO NECESARIO PARA PROLONGACIÓN DE LA CALLE CRESTA DEL GALLO EN SAN JOSE DE LA VEGA, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA / EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.".

MAYO 2019