

5. ANEXO VALORACIÓN INGENIERO AGRÓNOMO MUNICIPAL





INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL “PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA”.



AYUNTAMIENTO DE MURCIA
SERVICIO TÉCNICO DE GESTION URBANISTICA



MURCIA. MARZO DE 2019

EXP: 22GE18	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	MARZO 2019	1/47
-------------	--	------------	------



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.

FOTOGRAFÍAS DE LOS TERRENOS.

ORTOFOTO REPRESENTANDO CULTIVOS EXISTENTES EN LA ZONA

EXP: 22GE18	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	MARZO 2019	2/47
-------------	--	---------------	------



1.- ANTECEDENTES.

Por encargo de la Adjunta del servicio Administrativo de Gestión Urbanística al Jefe del Servicio técnico de Gestión Urbanística, con comunicación interior de fecha 22 de Noviembre de 2018 se redacta el presente informe de valoración de suelo rural para expropiación por el método de tasación conjunta.

El motivo de dicha expropiación es dotar de una nueva entrada a la calle Mayor de Sangonera la Verde desde la variante de dicha pedanía, en la rotonda situada al comienzo de la misma en su intersección con la RM-603.

2.- OBJETO DE INFORME.

El fin de esta tasación es la determinación del Valor de la Porción de terreno de la finca de referencia, 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.

Los terrenos a valorar se encuentran incluidos en la Pedanía murciana de Sangonera la Verde entre las calles Parrales y la Avenida del Valle de Guadalentín dentro del Plan Especial PM-SV1, ámbito de suelo clasificado como suelo urbano sin consolidar. A fecha de hoy el planeamiento de desarrollo del Plan Especial PM-SV1 no se ha iniciado. La parcela objeto de la valoración no se encuentra catastrada.

Según la preordenación básica de la cartografía del PGMOU el área objeto de obtención se corresponde con viario público del Plan Especial, con una superficie de 466,21 m².

A continuación, muestro ortofotos con los terrenos a valorar:

EXP: 22GE18	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	MARZO 2019	3/47
-------------	--	---------------	------

Ayuntamiento de Murcia

Glorieta de España, 1
30004 Murcia

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



EXP: 22GE18	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	FEBRERO 2019	4/47
-------------	--	--------------	------



3.2. CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS 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

	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 (°C):											
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 Mínimas	12,9	13,2	12,6	13,4	13,0	12,9	13,8	13,7	14,0	13,5	13,3
Número de días < 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.(°C)	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.(°C)	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 días:											
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 (l/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

	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 Mínimas	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 días < 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.(°C)	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 mín. absolut.(°C)	-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:													
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 (l/m²)	50,8	3,8	48,2	9,8	1,0	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: 22GE18	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	FEBRERO 2019	5/47
-------------	--	--------------	------

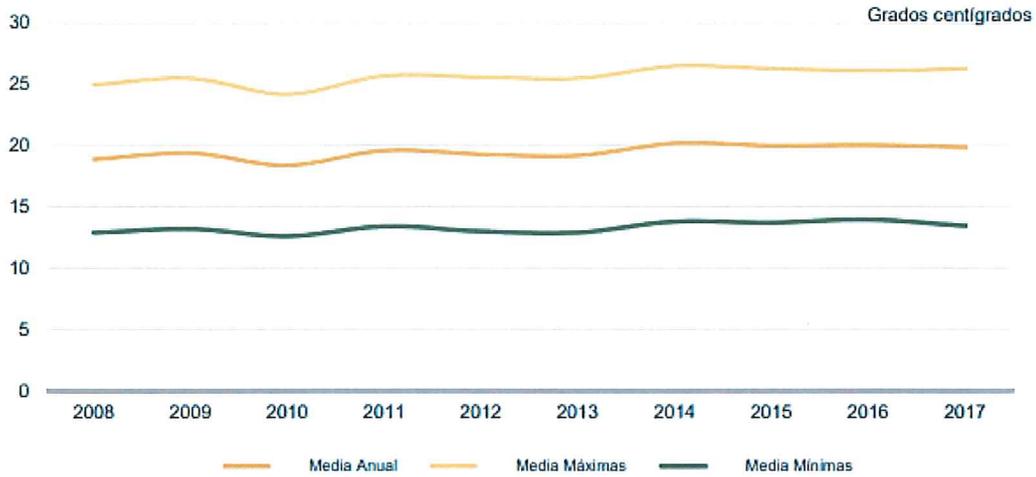


Gráfico 2.7.4.a Temperaturas medias anuales en Murcia. 2008-2017



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

EXP: 22GE18	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	MARZO 2019	6/47
-------------	--	------------	------



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: 22GE18	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	MARZO 2019	7/47
-------------	--	---------------	------



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, r_1 , 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: 22GE18	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	MARZO 2019	8/47
-------------	--	---------------	------



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: 22GE18	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	MARZO 2019	9/47
-------------	--	---------------	------



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

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

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 $n \rightarrow \infty$.

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: 22GE18	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	MARZO 2019	10/47
-------------	--	---------------	-------



- 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, r_2 , el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r_1 (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: 22GE18	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	MARZO 2019	11/47
-------------	--	---------------	-------



ANEXO I

Coeficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales

Tipo de cultivo o aprovechamiento	Coefficiente corrector
Tierras labor secano y explotaciones cinegéticas extensivas	0,49
Tierras labor regadío	0,78
Hortalizas aire libre	0,78
Cultivos protegidos regadío	0,78
Frutales cítricos	0,61
Frutales no cítricos	0,72
Viñedo	0,59
Olivar	0,43
Platanera	0,75
Prados naturales secano	0,39
Prados naturales regadío	0,39
Pastizales	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 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 determinarán reglamentariamente".

Es por ello que la aplicación del coeficiente corrector del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales no es de aplicación automática 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 03/11/2017, rec. 54/2016; 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 r_2 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.

EXP: 22GE18	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	MARZO 2019	12/47
-------------	--	---------------	-------



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:

$$V_f = V * FL$$

Donde:

- V_f = 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, u_1 .
- Por accesibilidad a centros de actividad económica, u_2 .
- Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u_3 .

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:

$$V_{\text{afección}} = V_f * 5\%$$

Donde:

- $V_{\text{afección}}$ = Premio de afección, en euros/ha
- V_f = 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:

$$V_{\text{final con afección}} = V_f + V_{\text{afección}}$$

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

$$V_{\text{TERRENOS}} (\text{€}) = V_{\text{final con afección}} (\text{€/ha}) * \text{Superficie TERRENOS (ha)}$$

EXP: 22GE18	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	MARZO 2019	13/47
-------------	--	---------------	-------



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 de ningún tipo 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 más probable y estadísticamente significativo 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 31 de Enero del 2019 se observa que en el entorno de los terrenos a valorar existe mucha tierra que esta sin uso agrícola y en estado de semiabandono y que las explotaciones más abundantes de la zona mantienen un uso predominante de Cultivo de limonero, la mayoría de la "variedad fino".

También existen algunas parcelas de la zona con cultivos de Olivar y Hortícolas, aunque estas otras alternativas no se encuentran de forma mayoritaria, tal y como se ve reflejado en el correspondiente apartado de este informe de valoración donde se muestran las fotos y ortofotos de la zona.

Además para establecer el cultivo más frecuente en la zona de Sangonera la Verde consultaré la Publicación de la web: www.regmurcia.com sobre la economía de Sangonera La Verde de la página oficial de la Región de Murcia (<https://www.regmurcia.com/servlet/s.SI?sit=a,721,c,24,m,2235>) a fin de ver cuál es el principal cultivo . Esta publicación oficial acerca de la economía de la pedanía de Sangonera la Verde dice:

"Entre los principales cultivos que responden al paisaje agrario están los de regadío, principalmente el limonero y en menor medida el melocotonero, el ciruelo y algunas hortalizas, entre las que cobra protagonismo la haba verde. La ampliación del área regada se hizo posible gracias a las aguas del Trasvase Tajo-Segura y a la captación de aguas subterráneas. El cultivo de secano también tiene su representación en esta zona, fundamentalmente en el olivo y el almendro".

EXP: 22GE18	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	MARZO 2019	14/47
-------------	--	---------------	-------



Con el fin de ratificarme en lo anteriormente expuesto 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:

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 Sangonera la Verde, 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 datos estadísticos 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 datos estadísticos 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.

EXP: 22GE18	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	MARZO 2019	15/47
-------------	--	---------------	-------



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 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 regadío, 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 cítricas 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).

EXP: 22GE18	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	MARZO 2019	16/47
-------------	--	---------------	-------



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.

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.

EXP: 22GE18	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	MARZO 2019	17/47
-------------	--	---------------	-------



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.

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 AILIMPO (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: 22GE18	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	MARZO 2019	18/47
-------------	--	---------------	-------



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 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
2016	0,260
2017	0,180

EXP: 22GE18	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	MARZO 2019	19/47
-------------	--	------------	-------



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: 22GE18	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	MARZO 2019	20/47
--------------------	--	---------------	-------



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.
- ✓ 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,

EXP: 22GE18	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	MARZO 2019	21/47
-------------	--	------------	-------



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: 22GE18	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	MARZO 2019	22/47
--------------------	--	---------------	-------



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 destriño-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 Destriño-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 Destriño-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: 22GE18	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	MARZO 2019	23/47
-------------	--	------------	-------



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

INGRESOS POR AÑOS EN EXPLOTACIÓN 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

EXP: 22GE18	INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	MARZO 2019	24/47
-------------	--	---------------	-------