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

EXP: 22GE18

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: 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	26/47	
-------------	---	---------------	-------	--

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: 22GE18

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 5.674,70 € 5.839,27 € 2,9 %

Volver

2,9 %

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

Imprimir

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 €

> 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

5.542.93 €

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 5.766,66 € 6.994,96 € 21,3 % 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

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 7.205.26 € 8.739.98 € 21,3 % 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

INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA MARZO EXP: 22GE18 28/47 ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE 2019 MEDIANTE EL SISTEMA DE 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 %

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

COSTES CON ACTUALIZACION EN PLENA PRODUCCIÓN EXPLOTACIÓN DE LIMÓN FINO (€/hα)		
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: 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	29/47
-------------	---	---------------	-------

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

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



COSTES CON ACTUALIZACION EN PLENA PRODUCCIÓN EXPLOTACIÓN DE LIMÓN VERNA (€/ha)		
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:

COSTES POR AÑOS EN EXPLOTACIÓN DE LIMÓN FINO (€/ha)		
AÑO DE PRODUCCIÓN	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: 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	30/47
-------------	--	---------------	-------

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

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



COSTES POR AÑOS EN EXPLOTACIÓN 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	
AÑO 8	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 (€/hα)					
AÑO DE PRODUCCIÓN	INGRESOS (€/ha)	COSTES (€/ha)	RENTA (€/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: 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	31/47
-------------	---	---------------	-------

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: 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	32/47
-------------	---	---------------	-------

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: 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	33/47	
-------------	---	---------------	-------	--

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, r_1 (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 r_2 no 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 r_1 que 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:

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: 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	34/47
-------------	--	---------------	-------

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: 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	35/47
-------------	---	---------------	-------

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
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> <u>respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas</u> 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: 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	36/47	
-------------	--	---------------	-------	--

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 €/m**²

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	37/47
-------------	--	---------------	-------

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:



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 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:

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).

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	38/47	
-------------	---	---------------	-------	--

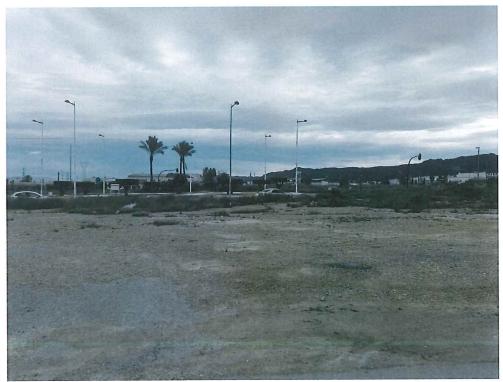
Glorieta de España, 1 30004 Murcia

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





FOTOGRAFIA 3. Terrenos a Valorar



FOTOGRAFIA 4. Terrenos a Valorar

EXP: 22GE18

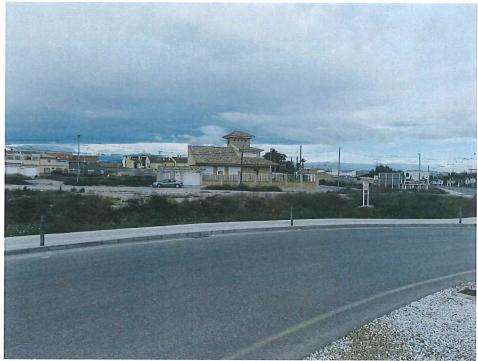
INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".

MARZO 2019

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: 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

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

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



REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LOS TERRENOS

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

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 AlLIMPO (Asociación Interprofesional de Limón y Pomelo).
- Publicación de la web: www.regmurcia.com sobre la economía de Sangonera La Verde. (https://www.regmurcia.com/servlet/s.SI?sit=a,721,c,24,m,2235)
- "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-admnistrativo núm.: 598/2016. aplicación no automatica de un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo (tipo de capitalización r2 del reglamento de valoraciones de la ley de suelo).

INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE RAMAL DE ACCESO A LA FXP: 22GF18 ROTONDA SITUADA EN LA VARIANTE DE SANGONERA LA VERDE MEDIANTE EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".

MARZO 2019

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

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



BIBLIOGRAFIA

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

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

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



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

Toma de Conocimiento

EL ARQUITECTO, JEFE DEL SERVICIO
TECNICO DE GESTION URBANISTICA

EL INGENIERO AGRÓNOMO DEL SERVICIO TÉCNICO DE GESTION URBANISTICA

URBANISTICA

Fdo.: Alfreda Mérida Abril

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

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. Terrenos sin cultivar 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

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

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





FOTOGRAFIA 7. Limonero Fino en la zona



FOTOGRAFIA 8. Otros cultivos (Olivar) 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

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

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



ORTOFOTO REPRESENTANDO LOS 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

