

EXPROPIACIÓN POR FALTA DE ADHESIÓN A LA
JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA
U.A. ÚNICA DEL SECTOR ZR1-T2
EN MOLINA DE SEGURA, MURCIA
PROYECTO DE VALORACIÓN POR TASACIÓN
CONJUNTA

ANEJO DE VALORACIÓN DEL SUELO

Enero de 2025

PROMOTOR

Junta de Compensación de la Unidad de Actuación Única del Sector ZR1-T2.

nº Expediente: /2025

INDICE

1. ANTECEDENTES Y OBJETO	2
1.1. Promotor y técnicos redactores.....	2
1.2. Fecha de referencia para la valoración	2
1.3. Situación	3
1.4. Descripción de los bienes a expropiar	3
1.5. Características climatológicas de la zona	3
2. VALORACIÓN DEL SUELO	5
2.1. Situaciones básicas del suelo.	5
2.2. Uso dominante. Renta Real y Renta Potencial	5
2.3. Calculo de la Renta Real.....	7
2.4. Canon de arrendamiento medio de la Región de Murcia.....	7
2.5. Determinación de cultivo para el cálculo de la renta Potencial	9
2.6. Rendimiento economico de la producción	11
2.7. Renta propuesta	13
2.8. Tasa de Capitalización	14
2.9. Suelos de imposible explotación	15
2.10. Capitalización de la renta Potencial del Cultivo	15
2.11. Coeficiente corrector por Localización y Accesibilidad	15
2.12. Calculo de Coeficiente FL específico para este suelo	16
2.13. Valor Final del Suelo en situación Básica de Suelo Rural	19
2.14. Comprobación de valores obtenidos.....	19
3. MODULOS DE VALORACIÓN DEL SUELO	21



1. ANTECEDENTES Y OBJETO

Se procede al cálculo del valor unitario de suelo para el Proyecto de Valoración de Expropiaciones por Tasación conjunta, ajustado a la relación de bienes y derechos a expropiar aprobada y con fecha de referencia de valoración de enero de 2025.

1.1. Promotor y técnicos redactores

PROMOTOR:

Promueve el presente Proyecto de Expropiación la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación Única del sector ZR1-T2, de Molina de Segura, dotada de personalidad jurídica tras la aprobación de su constitución y disponiendo de CIF nº V-56851629.

La Junta de Compensación ha contratado la redacción del Proyecto de Expropiación con la consultora Juritemur, S. L.

TECNICOS REDACTORES:

D. Antonio Bernal Alarcón, Ingeniero técnico Agrícola, colegiado nº 573 del COITARM.

D. Federico Antonio Martínez Jenkins, Arquitecto Técnico, con DNI 22984798R, y colegiado nº 2817 del COAATIEMU.

1.2. Fecha de referencia para la valoración

El artículo 34.2.b) de la Ley del Suelo Estatal 7/2015, dispone que la valoración estará referida cuando se siga, como es el caso, el procedimiento de tasación conjunta, a la fecha de exposición al público del Proyecto de Expropiación.

Como este hito aún no se ha producido, se propone como fecha de valoración provisional la fecha de redacción del presente documento, fecha que se deberá revisar a la que corresponda, tras la exposición al público del Proyecto de Expropiación.

En consecuencia, las valoraciones del presente anejo de Valoración del Suelo, para su incorporación al Proyecto de Expropiación por Tasación conjunta, se referirán a la fecha de referencia de enero de 2025, en el entendimiento de que en el presente año se producirá la exposición al público del Proyecto de Expropiación, y sin perjuicio de que deba ser revisada en futuras ediciones del documento.



1.3. Situación

Todas las parcelas a valorar están dentro del ámbito de la Unidad de Actuación Única del Sector ZR1-T2 de Molina de Segura, en la provincia de Murcia y se corresponde con las parcelas que no han tenido voluntad de adherirse a la Junta de Compensación, urbanizadora del Ámbito.

Su ubicación específica esta detallada en el Proyecto de expropiación por Tasación Conjunta del que forma parte este anexo.

1.4. Descripción de los bienes a expropiar

La relación de bienes y derechos a expropiar se recogen en el cuadro del Anexo 1, Fincas iniciales, donde se relacionan todas las parcelas incluidas en el ámbito y se distinguen aquellas parcelas cuyos propietarios no han tenido voluntad de adherirse.

1.5. Características climatológicas de la zona

La Región de Murcia se localiza en el sureste de España, formando parte del área de clima subtropical. La climatología viene condicionada por su latitud, entre 38º y 37º 40 N, ámbito de los países subtropicales. Por su ubicación presenta características térmicas y dinámicas de las masas de aire tropical marítimo y continental, polar marítimo y polar marítimo de retorno, mediterráneo, y excepcionalmente, de aire polar continental y ártico.

Su disposición orográfica dificulta, en general, la extensión de las influencias marítimas atlánticas; quedando al abrigo de las influencias y tipos de tiempo ciclónico atlántico y presentando un claro dominio del ámbito mediterráneo en cuanto a características termo pluviométricas.

Presenta dos estaciones bien marcadas (verano e invierno) separadas por otras dos de transición (primavera y otoño). La curva que representa la temperatura media mensual está muy aplastada, lo que se explica por la ausencia de una verdadera estación fría. Las heladas son prácticamente inexistentes, aumentando éstas de sur a norte. En la amplia época cálida, de junio a octubre, aparecen frecuentemente olas de calor (aire tropical sahariano), prevaleciendo la calima, con un cielo blanquecino y temperaturas muy elevadas.

La pluviometría presenta registros anuales muy débiles; relacionada con el abrigo que ofrece el sector levantino de las Cordilleras Béticas. Toda la Región está por debajo de los 700 mm.

El viento es uno de los factores climáticos más importantes de la región, debido al trasiego de los centros de acción atmosféricos que rigen el tiempo y el clima a lo largo del año en la Península. El efecto de barrera de las Cordilleras Béticas favorece el rumbo del SO. Los vientos de componente N y NE aparecen con una frecuencia elevada porque canaliza sus flujos el portillo tectónico que forma el campo de Cartagena y el Mar Menor.



La Región de Murcia se puede dividir en cinco zonas homoclimáticas, cada una de las cuales se caracteriza por cotas y rasgos climáticos diferentes.

La zona donde se encuentran los terrenos a valorar se encuentra en la denominada Zona IV o CENTRO, esta zona engloba en su mayor parte los terrenos por debajo de los 400 m (cuencas del Guadalentín y del Río Segura) hasta el mar. Esta curva de nivel se corresponde en su mayor parte con la que separa los tipos de invierno AVENA CÁLIDO (AV) y CITRUS (Ci), siendo así el límite superior del cultivo de los cítricos de la Región.

Los Rasgos agro climáticos de dicha Zona Agroclimática son:

- La temperatura media del mes más frío está entre 8 y 11°C; la temperatura media de mínimas de dicho mes está entre 4 y 7°C. El riesgo de heladas es, por tanto, bajo.
- Las temperaturas medias del mes más cálido están entre 26 y 28°C, con medias de máximas entre 32 y 34°C.
- La precipitación media anual es de 200-300 mm. El periodo seco tiene una duración de 7-11 meses, según las estaciones.
- Las condiciones térmicas permiten el cultivo de los cítricos (tipo de invierno Ci) y el del algodón (tipo de verano G y O/g).
- El tipo climático de la zona es MEDITERRÁNEO SUBTROPICAL CÁLIDO o SEMICÁLIDO (Papadakis).
- La potencialidad agrícola, en el secano está en 0 (índice C.A. de Turc); en el regadío los valores se sitúan entre 55-60 (índice C.A. de Turc).
- Según el fitoclima, la zona queda repartida entre los tipos III y IV (según H.Walter y H.Lieth) predominando el fitoclima III.
- La zona pertenece, por su aridez e higrócontinentalidad a la formación fisonómica DURILIGNOSA en transición hacia la SICCIDESERTA



2. VALORACIÓN DEL SUELO

Los criterios de valoración a utilizar son los descritos en la Ley 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

2.1. Situaciones básicas del suelo.

Conforme se regula en el artículo 21 de la Ley 7/2015:

“Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

*b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, **hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización**, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.”*

El suelo de referencia está incluido en la unidad de actuación única del ámbito ZR1-T2, que está inmerso en el proceso de transformación urbanística, y con vocación de ser suelo urbanizado, pero no ha concluido aún esta actuación de urbanización, ya que está pendiente su reparcelación y la ejecución de las obras de urbanización correspondientes. Por consiguiente tiene la consideración de suelo en situación básica de suelo rural, y debe valorarse conforme a dicho criterio, conforme se detalla en el artículo 7 del RD 1492/2011.

2.2. Uso dominante. Renta Real y Renta Potencial

El suelo de referencia ha sido objeto de diversas actividades de explotación agrícola, y tanto este suelo como los espacios agrícolas colindantes tuvieron, e incluso a día de hoy



mantienen algunas parcelas, un uso predominante de "Cultivo de Cítricos", en algunas de las parcelas del ámbito existe arbolado de explotaciones residuales, concretamente de Limoneros, y por tanto, se ha decidido considerar como uso potencial el de cultivo de árboles frutales (cítricos), frente a otras alternativas, como cultivos de huerta u otros cultivos arbóreos de hueso o pepitas, por ser este uno de los cultivos más habituales del área donde están sitos estos suelos.

Además, este cultivo no solo es el estadísticamente más significativo de la zona, sino que aún ser potencialmente de los más rentable económicamente, según se desprende del estudio "Resultados Técnico - Económicos de explotaciones de la Región de Murcia", Elaborado por el Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino, en 2009, que en sus conclusiones destaca que la renta disponible es sensiblemente más alta en explotaciones de frutales, incluidos cítricos, que en las explotaciones de horticultura.

De esta manera se pretende justificar razonadamente que la renta real mínima puede estimarse en función del Canon de Arrendamiento (datos de la última "Encuesta de Cánones de arrendamiento rústico 2018" publicado por el Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación) y para la estimación de la renta potencial se parte de la consideración de la selección de cítricos como cultivo potencial para el cálculo de los valores de rendimiento y primar con una mejor valoración global el justiprecio del suelo afectado, respecto de los valores que se obtendrían de ajustarnos al uso concreto que supone el cultivo de cada una de las parcelas.

Por ultimo reseñar que esta selección se establece para el cálculo de la renta media en aras de valorar el valor medio del suelo.

Se valorará adicionalmente, y de manera independiente, el arbolado en explotación, el arbolado ornamental, y las construcciones o instalaciones existentes, con lo que se logrará establecer de manera justificada el valor específico de la indemnización a percibir por parcela en cada caso particular.



2.3. Calculo de la Renta Real

Se entenderá 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.

En este caso se ha asimilado la renta real mínima al canon de arrendamiento, pues este sería el pago que realiza el agricultor a un propietario por el uso de parte de sus tierras durante el tiempo que dura el acuerdo y de esa manera no entramos a considerar el resto de elementos productivos asociados a una explotación agrícola. Sobre esta base de Rendimiento mínimo, el valor de suelo se determinará capitalizando dicho canon de arrendamiento de la tierra la tasa de capitalización que corresponda.

2.4. Canon de arrendamiento medio de la Región de Murcia

Obtenemos el dato estadístico del estudio publicado por el Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación. Encuesta de Cánones de arrendamiento rústico 2023 (Base 2016)

Tenemos publicados los resultados de 2022 (Último estudio publicado, con los resultados de diciembre 2023) en su cuadro nº3: CANON DE ARRENDAMIENTO MEDIO NACIONAL POR CC.AA. AÑOS 2019 Y 2020 (CC.AA. ordenadas de mayor a menor por la importancia de la superficie agrícola)

Cuadro 3.

Canon de arrendamiento medio nacional por CC.AA. Años 2021 y 2022.

(CC.AA. ordenadas de mayor a menor por la importancia de la superficie arrendada)

CC.AA.	Ponderaciones Base 2016 (%)	Canon 2021 (Euros/ha)	Canon 2022 (Euros/ha)	Variación canon		Repercusión
				(Euros/ha)	(%)	
CASTILLA Y LEON	32,4	140,0	148,0	8,1	5,8	1,6
CASTILLA-MANCHA	17,2	131,8	131,1	-0,7	-0,5	-0,1
ANDALUCÍA	12,8	195,5	194,3	-1,2	-0,6	-0,1
EXTREMADURA	11,2	160,5	162,8	2,3	1,4	0,2
ARAGÓN	9,6	100,2	100,2	0,0	0,0	0,0
CATALUÑA	4,4	160,7	162,9	2,3	1,4	0,1
NAVARRA	2,4	225,3	236,9	11,6	5,2	0,2
GALICIA	1,7	202,1	198,4	-3,7	-1,8	0,0
C. VALENCIANA	1,5	174,4	181,8	7,4	4,2	0,1
R. DE MURCIA	1,5	559,8	622,2	62,3	11,1	0,6
MADRID	1,4	172,9	195,5	22,6	13,1	0,2
P. DE ASTURIAS	1,1	150,0	150,0	0,0	0,0	0,0
PAÍS VASCO	0,8	253,5	256,5	3,0	1,2	0,0
CANTABRIA	0,7	176,5	145,8	-30,8	-17,4	-0,1
LA RIOJA	0,7	256,3	260,0	3,7	1,4	0,0
BALEARES	0,5	125,4	131,3	5,9	4,7	0,0
CANARIAS	0,2	1119,4	1135,6	16,2	1,4	0,0
ESPAÑA	100,0	159,1	163,3	4,1	2,6	

REGIÓN DE MURCIA, Canon 2021: 559,80 € / Hectárea

REGIÓN DE MURCIA, Canon 2022: 622,20 € / Hectárea

Hay que destacar que la Región de Murcia es una de las que tiene una variación del canon más importante, con una subida media entre 2021 y 2022, ligeramente superior al 11%

Sin embargo, del mismo estudio, en su cuadro 8, también obtenemos la evolución del índice de canones de arrendamiento desde 2016, para analizar la tendencia general desde 2016.

Cuadro 8.

Evolución del índice de cánones de arrendamiento (base: año 2016=100).

Análisis por CC. AA.

CC.AA.	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GALICIA	100,0	116,8	90,4	89,5	94,8	102,8	100,9
P. DE ASTURIAS	100,0	100,0	92,3	95,6	95,6	84,3	84,3
CANTABRIA	100,0	92,9	97,4	97,4	117,7	78,8	65,1
PAÍS VASCO	100,0	98,4	99,5	101,2	101,7	105,2	106,4
NAVARRA	100,0	104,4	108,8	107,2	108,5	114,5	120,4
LA RIOJA	100,0	100,9	102,9	103,5	104,5	110,2	111,8
ARAGÓN	100,0	93,3	97,4	93,1	94,6	95,0	95,0
CATALUÑA	100,0	99,8	101,0	102,1	101,1	103,5	105,0
BALEARES	100,0	110,7	115,3	122,6	122,7	122,5	128,2
CASTILLA Y LEÓN	100,0	101,5	104,4	105,9	106,3	108,2	114,5
MADRID	100,0	115,1	110,2	115,4	117,7	147,2	166,5
CASTILLA-LA MANCHA	100,0	107,8	121,8	123,6	123,4	123,4	122,7
C. VALENCIANA	100,0	108,7	108,5	111,6	102,6	104,0	108,4
R. DE MURCIA	100,0	100,1	102,3	109,6	117,8	119,0	132,2
EXTREMADURA	100,0	110,0	119,1	121,1	122,9	124,8	126,6
ANDALUCÍA	100,0	101,6	104,9	104,7	104,3	106,4	105,7
CANARIAS	100,0	101,0	101,0	101,0	101,0	101,0	102,4
ESPAÑA	100,0	103,0	107,0	108,1	109,1	110,6	113,5

Se observa que la subida total de los últimos 6 años ha sido del 132,2%, por lo que la subida media en la Región de Murcia está en torno al 5,37% anual.

Entendemos justificado asumir que un valor del Canon de Arrendamiento para la Región de Murcia, actualizado a enero de 2025 deba incorporar como mínimo dicha subida media, con lo que nos situaríamos con un 16,10 % adicional, incrementado el precio sobre el valor ultimo publicado de 2022 y dejando la estimación de Canon Anual para 2025 en:

REGIÓN DE MURCIA, Estimación propia, Canon actualizado a 2025:

Renta Real actualizada a fecha de enero 2025

722,44 € / Hectárea



2.5. Determinación de cultivo para el cálculo de la renta Potencial

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 producción.

De acuerdo con los datos extraídos del “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” publicados por la Asociación Murciana de Organizaciones de Productores Agrarios (AMOPA) con la colaboración de la Consejería de Agricultura y Agua de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, publicado en 2006, los cultivos de cítricos más comunes en la comarca de la Vega del Segura son:

- Limón Fino
- Limón Verna
- Mandarino Marisol
- Mandarino Fortuna
- Naranja Valencia-late
- Naranja Navelina
- Pomelo Rojo

Se propone la elección del cultivo de Cítricos, como cultivo potencial, y preferido al cultivo Hortícola, o al de fruta de hueso u otros frutales no cítricos, ya que como se ha demostrado anteriormente el cultivo de cítricos es el más probable y estadísticamente significativo de su ámbito territorial.

No existe ningún cultivo presente en el terreno a valorar en el momento de realizar el presente informe.

Pero además dicha elección se refuerza en consonancia a lo establecido en la ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, que, aunque no es de aplicación directa a esta tasación si puede aportar un dato más a la forma de valorar, se establece en el Artículo 3 los principios de valoración de bienes inmuebles y establece como principio el siguiente:

Artículo 3. Principios.

c) Principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.



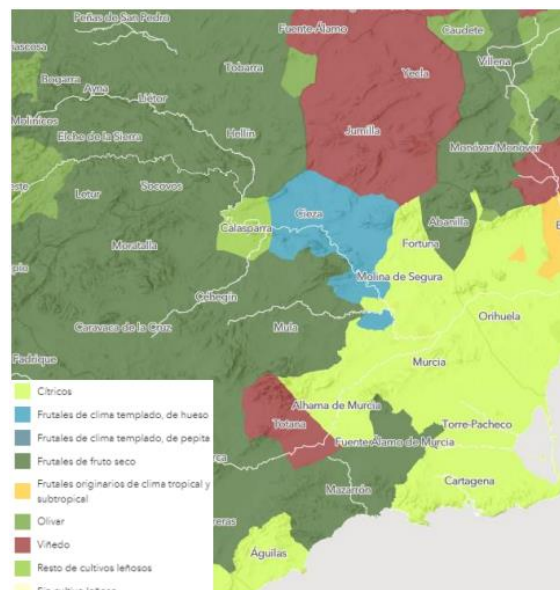
Dentro de los cultivos de cítricos, la variedad de Limon Verna es probablemente la que puede llegar a tener un mayor rendimiento económico, pero no es la dominante ni en producción ni en superficie pues presenta otros riesgos importantes que comprometerían la rentabilidad de una producción exclusiva. La valoración de las tierras con la variedad Verna es potencialmente superior a la variedad Fino, pero de facto apenas supone poco más del 15% del total de cultivo de limón de regadío de la región.

Esto se debe a que 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 Sudáfrica, con mayor producción en esa época) por lo que se puede decir que su precio es más “incierto” y más expuesto a variaciones.

Lo mismo ocurre con otros subproductos cítricos como determinadas especies de Mandarina o Naranjas, que ocasionalmente y en función de distintas situaciones de mercado pueden ser, o muy rentables, o generar pérdidas que no compensen ni siquiera su recolección.

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

De esta manera se minoran los riesgos potenciales, se limitan las fluctuaciones ocasionales que determinados productos tienen en su precio y se hace un traslado más fiel de la distribución habitual de las plantaciones de cítricos de la región.



CARM, Estadística Agraria Regional – Informe Estadístico 2020-21, pág. 83

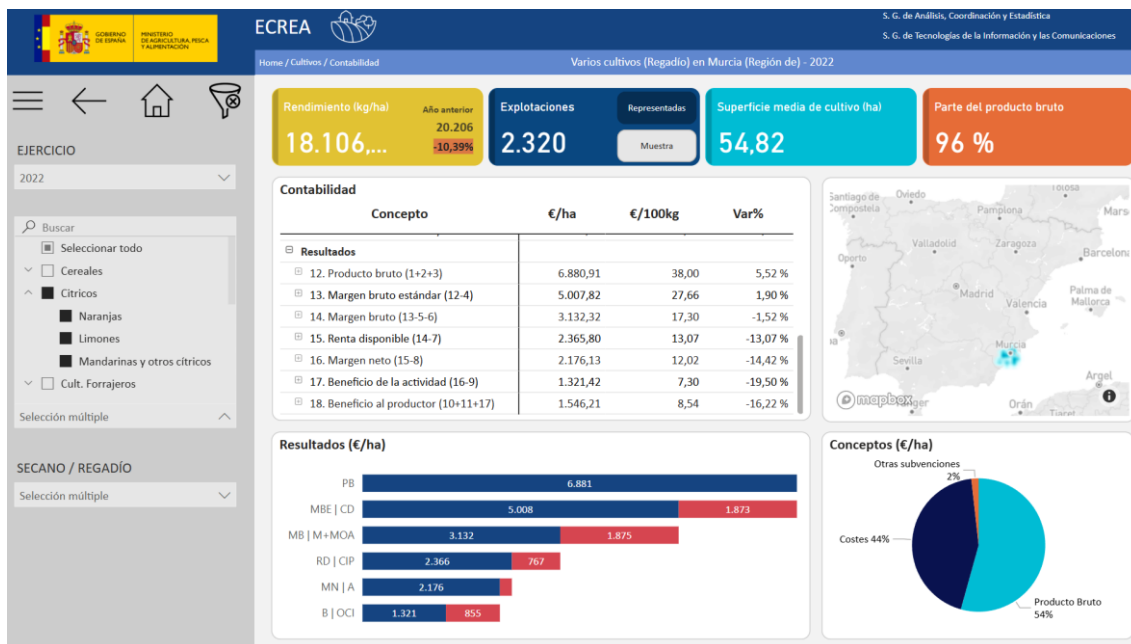
Grafico 4.9.2.e Cultivo leñoso predominante según la superficie agrícola utilizada (SAU)(ha)

Cultivo elegido: Cultivo de Cítricos

2.6. Rendimiento economico de la producción

El rendimiento económico del cultivo elegido lo obtenemos de la estadística oficial publicada por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, ECREA.

Se utiliza la serie estadística de 2022, última publicada.



* Según consta en la nota metodológica de dicha publicación, los ingresos de la explotación suman los derivados del producto bruto y los procedentes de subvenciones a las que se pudiera tener acceso, y los costes desglosados incluyen:

- Costes variables: materias primas, riego, maquinaria, mano de obra familiar y asalariada, trabajos de otras empresas, seguros agrarios, otros costes variables.
- Costes fijos: capital territorial y capital de explotación.

Pero en el cálculo de estos gastos, no se han incluido los impuestos a los que se hace referencia en el art.9.4.f del Reglamento, se estima por tanto una cuota imponible del 12%, que es la que corresponde al tipo impositivo que con carácter específico se aplica a pequeñas explotaciones agrícolas acogidas al Régimen Especial de la Agricultura, Ganadería y Pesca, en el IVA (REAGP), y que permite simplificar las obligaciones tributarias, y despreciando cualquier otro coste impositivo (IRPF, Sociedades, etc).

Rendimientos economicos		Estudio de costes y rentas de las explotaciones agrarias (ECREA).		
Producto cultivos cítricos Limon, Naranja, Mandarinas y otros en Murcia				
Concepto	Concepto Nivel 2	Concepto Nivel 3	€/ha	€/100kg
Producto Bruto	Total		6880,91	38,0014602
	1. Producción		6880,91	38,0014602
	2. Subvenciones acopladas		0	0
	3. Otros ingresos		0	0
Costes	Total		5559,49219	30,7036164
	4. Total costes directos	Total	1873,08961	10,3445824
		Agua	613,09867	3,38598306
		Electricidad	316,935126	1,75034953
		Fertilizantes	397,940538	2,19772116
		Otros suministros	66,0451619	0,3647501
		Productos fitosanitarios	450,254703	2,48663856
		Semillas y plantas	28,8154131	0,15913996
	5. Maquinaria	Total	305,232436	1,68571864
		Carburantes y lubricantes	100,746141	0,5563945
		Reparaciones y repuestos	94,0021725	0,51914933
		Trabajos contratados	110,484123	0,61017481
	6. Mano de obra asalariada	Total	1570,26556	8,6721646
		Mano de obra asalariada	1570,26556	8,6721646
	7. Total costes indirectos pagados	Total	766,518483	4,23328043
		Canon de arrendamiento	311,139097	1,71833958
		Conservación de edificios y mejoras	114,430818	0,63197138
		Contribuciones e impuestos	69,1201459	0,38173243
		Intereses y gastos financieros	38,931746	0,21500982
		Otros gastos generales	164,999346	0,91124809
		Seguros de capitales propios	67,8973296	0,37497913
	8. Amortizaciones	Total	189,678121	1,04754249
		Amortizaciones	189,678121	1,04754249
	9. Total otros costes indirectos	Total	854,707977	4,72032786
		Intereses de otros capitales propios	111,405981	0,615266
		Mano de obra familiar	623,942059	3,44586825
		Renta de la tierra	119,359937	0,65919361
Otras subvenciones	Total		224,795255	1,2414852
	10. Subvenciones desacopladas		166,193194	0,9178414
	11. Subvenciones D.Rural y otras		58,6020604	0,3236438
Resultados	Total			
	12. Producto bruto (1+2+3)		6880,91	38,0014602
	13. Margen bruto estándar (12-4)		5007,82039	27,6568778
	14. Margen bruto (13-5-6)		3132,3224	17,2989946
	15. Renta disponible (14-7)		2365,80391	13,0657142
	16. Margen neto (15-8)		2176,12579	12,0181717
	17. Beneficio de la actividad (16-9)		1321,41782	7,29784382
	18. Beneficio al productor (10+11+17)		1546,21307	8,53932902

Por tanto, el cultivo de cítricos mixto, en regadío y en la región de Murcia tiene:

- Rendimiento bruto medio de **Rbruto = 1.546,21 € / Hectárea antes de impuestos.**
- Rendimiento neto medio de **Rneto= 1.360,67 € / Hectárea tras impuestos.**

Si solo se considera el rendimiento económico del cultivo más habitual de cítricos, esto es, exclusivamente el cultivo de Limón, en lugar de optar por una explotación de carácter mixto, y siempre según los datos del estudio citado (ECREA):

- Rendimiento bruto medio de **Rbruto = 792,98 € / Hectárea antes de impuestos.**

Por lo que vemos más favorable considerar el primer caso, y utilizar los valores de rendimiento de cultivo de cítricos mixto indicado en el apartado 2.5 del presente documento.



2.7. Renta propuesta

Se compara la Renta Real mínima con la Renta Potencial calculada (ver cuadro abajo) y se concluye que la renta potencial considera es significativamente superior a la Renta real procedente de las estadísticas oficiales de canon de arrendamiento, publicadas por el ministerio.

En aras de valorar el suelo con la mejor de las rentas, se propone utilizar como renta propuesta este último valor, que es el superior de los valores entre la renta real y la renta potencial, al momento referido de la valoración.

CUADRO RESUMEN DE RENTAS COMPARADAS:

Renta Real Canon de Arrendamiento actualizado a 2024.	Renta Potencial Cultivo de Cítricos mixtos según distribución normal.	Renta Potencial Cultivo de Cítricos producto Limón
722,44 € / Hectárea	1.360,67 € / Hectárea	792,98 € / Hectárea

Renta propuesta

Valor superior de todas las alternativas consideradas.

Renta anual: 1.360,67 € / Hectárea



2.8. Tasa de Capitalización

En la disposición adicional séptima del RDL 7/2015 de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se determina que la tasa de capitalización sea 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 3 años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración (Enero de 2025), por lo que se deberá obtener la media de los valores correspondientes a los años 2022, 2023 y 2024.

1.2 ESPAÑA. INDICADORES FINANCIEROS. SERIES DIARIAS

9-Enero-2025 08:18:46

	Datos anuales (mes de diciembre)			Datos mensuales (media de datos diarios)							Datos semanales		Datos diarios							
	2022	2023	2024	Ago 24	Sep 24	Oct 24	Nov 24	Dic 24	Ene 25	Semana del 27-Dic-24	Semana del 3-Ene-25	31-Dic-24	1-Ene-25	2-Ene-25	3-Ene-25	6-Ene-25	7-Ene-25	8-Ene-25		
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)																				
Rentabilidad letras a 12 meses	2,47	3,26	2,18	2,97	2,84	2,61	2,48	2,18	2,39	2,15	---	---	---	---	---	---	2,39	2,40		
Rentabilidad bonos a 3 años	2,53	2,77	2,30	2,64	2,48	2,43	2,48	2,30	2,41	2,34	2,38	2,39	---	2,38	2,35	2,37	2,46	2,51		
Rentabilidad bonos a 5 años	2,70	2,78	2,46	2,66	2,54	2,53	2,63	2,46	2,62	2,54	2,59	2,63	---	2,56	2,57	2,64	2,65	2,68		
Rentabilidad obligaciones a 10 años	3,11	3,14	2,89	3,07	3,00	2,97	3,06	2,89	3,09	3,02	3,07	3,08	---	3,04	3,09	3,09	3,11	3,14		
Volatilidad histórica a 3 meses	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
Rentabilidad obligaciones a 15 años	3,41	3,62	3,23	3,39	3,35	3,33	3,40	3,23	3,41	3,38	3,37	3,40	---	3,35	3,36	3,41	3,47	3,45		
Rentabilidad obligaciones a 30 años . . (a)	2,79	4,02	3,79	3,76	3,74	3,72	3,70	3,52	3,72	3,65	3,69	3,70	---	3,68	3,67	3,73	3,75	3,77		
Rentabilidad acumulada Deuda Pública	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REUTERS)																				
España	1,04	0,98	0,68	0,84	0,80	0,72	0,72	0,68	0,67	0,69	0,69	0,70	---	0,69	0,69	0,65	0,66	0,67		
Reino Unido	1,29	1,71	2,26	1,74	1,75	1,97	2,17	2,26	2,26	2,31	2,27	2,26	---	2,27	2,23	2,20	2,24	2,34		
Estados Unidos	1,57	1,97	2,20	1,68	1,59	1,91	2,08	2,20	2,23	2,32	2,24	2,26	---	2,26	2,22	2,20	2,24	2,24		
Tipo de interés a 10 años del bono alemán	2,08	2,13	2,20	2,24	2,18	2,23	2,33	2,20	2,43	2,35	2,37	2,36	---	2,34	2,39	2,45	2,45	2,52		
Expectativas de tipos de interés																				
Futuros bono 10 años primer vencimiento	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
Mercado de renta fija privada en euros																				
Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda																				
3 meses													3,41		3,62		3,23			
12 meses																				
3 años													2,79		4,02		3,79			
10 años																				
Rentabilidad obligaciones a 15 años																				
Rentabilidad obligaciones a 30 años . . (a)																				
Rentabilidad acumulada Deuda Pública													...		...		...			

https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/compartido/datos/pdf/si_1_2.pdf

Según consta en el boletín estadístico del Banco de España, de enero de 2025, la rentabilidad anual de las obligaciones a 30 años de los tres años previos fue:

- en 2022: 2,79 %
- en 2023: 4,02 %
- en 2024: 3,79 %
- Valor Promedio de los últimos tres datos anuales: **3,540 %**

El art 12.b del reglamento de valoraciones de la Ley del suelo R.D. 1452/2011, establecía que cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, el tipo de capitalización a utilizar sería el resultado de multiplicar la tasa anterior por el coeficiente corrector **0,61**, coeficiente incluido en el Anexo I del Reglamento de valoraciones para el cultivo de cítricos.

Sin embargo, en aplicación de la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo, **STS 689/2020 del 8 de junio de 2020** no se puede aplicar este artículo por estar derogado.

En el punto Segundo del Fallo de la sentencia mencionada se dicta: “*Se declara nulo de pleno derecho el artículo 12, párrafo primero, párrafo b) y el Anexo I del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011*”.

Por lo tanto, la tasa de capitalización a considerar será: **r = 3,540**

2.9. Suelos de imposible explotación

Dada la naturaleza y condiciones de origen de las parcelas, no se considera que sean de imposible explotación, aun cuando no estuviese hoy en condiciones de explotación adecuadas.

2.10. Capitalización de la renta Potencial del Cultivo

RNETO= Ingresos – Gastos – Impuestos (12% de RBRUTO)

Como se ha explicado previamente, consideramos para este tipo de cultivos una fiscalidad equivalente al 12% del rendimiento bruto, con lo que el rendimiento neto será el 88% restante,

$$RNETO = 0,88 \times RBRUTO = 0,88 \times 1.546,21 = 1.360,67 \text{ €/ Ha.}$$

Utilizaremos el valor RNETO = 1.258,29 €/Ha. y la Tasa de Capitalización r= 0,03540

$$V = \frac{R}{r} = \frac{1.360,67}{0,03540} = 38.436,94 \text{ €/Ha.}$$

ESTADO	TASA DE CAPITALIZACIÓN	RENDIMIENTO NETO €/Ha	VALOR SUELO €/Ha	VALOR SUELO €/m ²
SUELO RURAL	0,03540 %	1.360,67	38.436,94	3,84

Tal y como se ha expuesto para obtener el valor del suelo se ha aplicado la Orden ECO/805/2003, respecto a los datos sobre producción, precios y gastos incluidos en el proyecto son datos oficiales publicados por la CARM.

El terreno se debe considerar suelo rústico, y el método valorativo aplicable es el de capitalización de las rentas.

2.11. Coeficiente corrector por Localización y Accesibilidad

De acuerdo con lo establecido en el artículo 17 del Reglamento en el valor final del suelo deberá de tenerse en cuenta la localización espacial concreta de los terrenos a valorar,



y aplicar cuando corresponda un factor global de corrección al valor de capitalización obtenido, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V \times FL$$

V_f = Valor final del suelo, en €

V = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en €

FL = Factor global de localización = $U_1 \times U_2 \times U_3$

U1 = FACTOR POR ACCESIBILIDAD A NÚCLEOS DE POBLACIÓN

$$U_1 = 1 + \left[P1 + \frac{P2}{3} \right] * \frac{1}{1.000.000}$$

$P1$ = nº de habitantes de los núcleos de población situados a menos 4Km de distancia media a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

$P2$ = nº de habitantes de los núcleos de población situados a más 4Km y menos de 40Km de distancia media a vuelo de pájaro, o 50 minutos de trayecto utilizando los medios de transporte habituales en condiciones normales.

U2 = FACTOR POR PROXIMIDAD A CENTROS DE COMUNICACIONES, Y DE TRANSPORTES, A PUERTOS DE MAR, AEROPUERTOS, ESTACIONES DE FERROCARRIL, AREAS DE INTERMODALIDAD, GRANDES COMPLEJOS URBANIZADOS, DE USO TERCIARIO, PRODUCTIVO O COMERCIAL RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD QUE SE DESARROLLA EN LA EXPLOTACION.

$$U_2 = 1,6 - 0,01 * d$$

d = distancia km desde el terreno a valorar utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso será > a 60Km.

U3 FACTOR POR UBICACIÓN EN ENTORNOS DE SINGULAR VALOR AMBIENTAL O PAISAJÍSTICO

$$U_3 = 1,1 + 0,1 * (p + t)$$

p = coef. de ponderación según calidad ambiental o paisajística (entre 0 y 2)

t = coef. de ponderación según el régimen de usos y actividades (entre 0 y 7)

2.12. Calculo de Coeficiente FL específico para este suelo



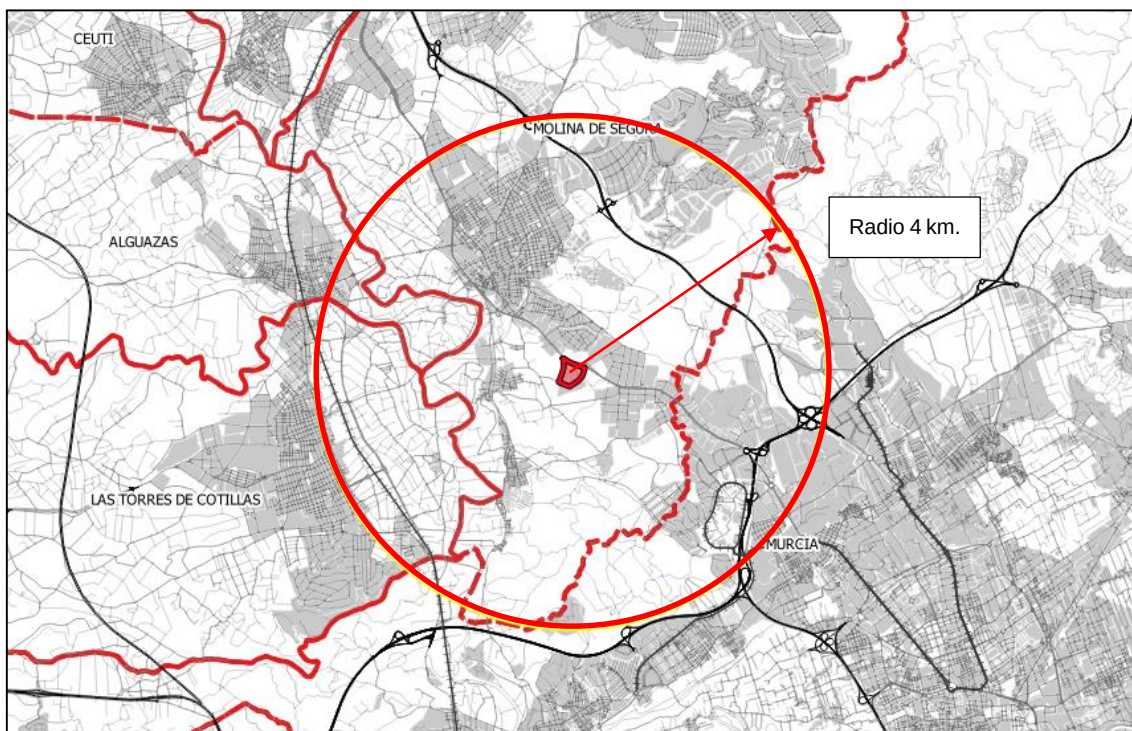
Calculo de U1

$$U_1 = 1 + [P1 + P2/3] * 1/1.000.000$$

P1 ≈ **76.074** Habitantes, s/ Padrón 2023, población de Molina de Segura en rango de 4 km.

P2 ≈ 1.552.457-76.074=1.475.383 Habitantes s/ Padrón Regional 2023, en rango de 40 km.

$$U1 = 1,570$$



Nota: El ámbito estricto de 4 km solo incluye el centro de Molina de Segura, las áreas urbanizadas más cercanas y parte de las pedanías del arco norte de Murcia como Espinardo, pero se ha optado como criterio de esta tasación el incluir la población completa del municipio, incluso aquellas pedanías externas a dicho rango, ya que el rango en cuestión incorpora buena parte del casco urbano consolidado de Molina de Segura, donde se concentra la mayor densidad de población del municipio, y roza los cascos urbanos de municipios colindantes como Las Torres de Cotillas o Alguazas, para evitar así minorar excesivamente la tasación.

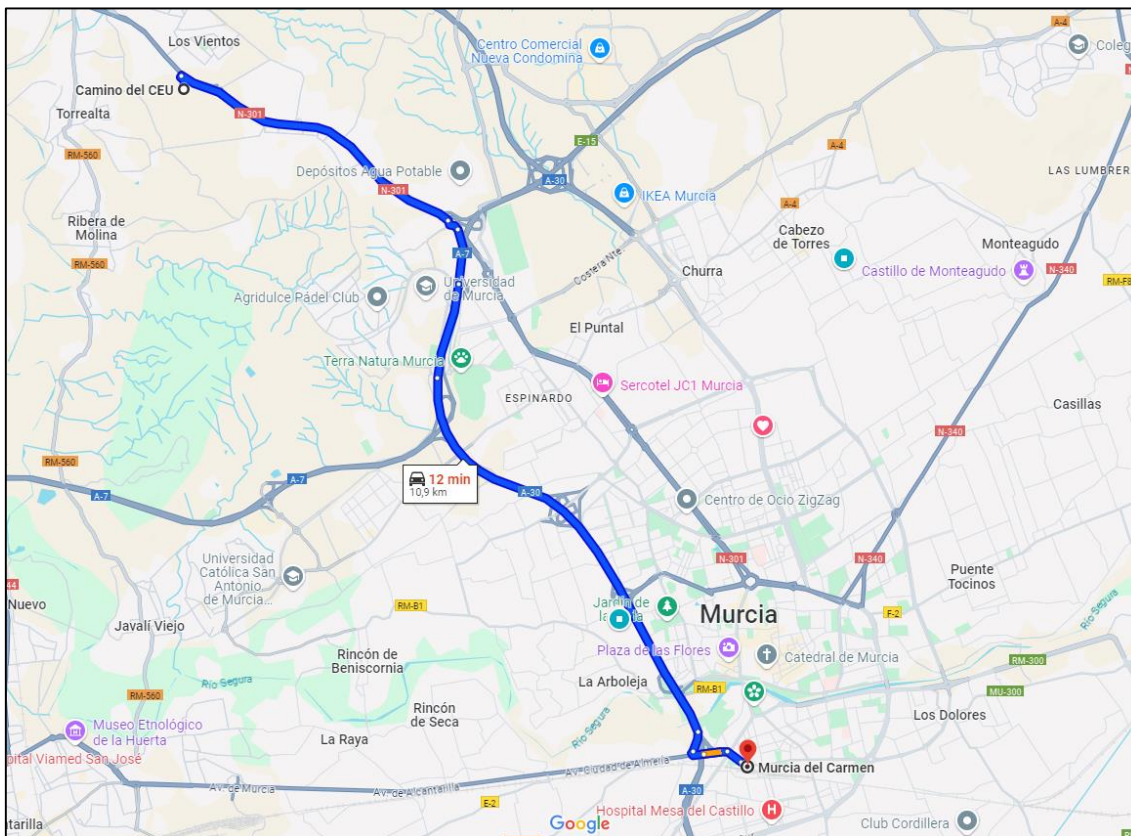
El mismo criterio se ha seguido para el rango de población en el ámbito de 40 km, ampliando la población hasta incluir todo el resto de la población de la Región de Murcia, pues, aunque algunos municipios de la región como Caravaca, Lorca o Águilas se encuentren fuera del citado ámbito, si entrarían algunas áreas de la Vega Baja de Alicante, con densidades de población similares.

Calculo de U2

El artículo 17.4 del RVLS exige para aplicar este factor de corrección que la finca a valorar está próxima a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, áreas de intermodalidad o grandes complejos urbanizados relacionados con la actividad que se desarrolla en las parcelas valoradas.

El ámbito de las parcelas a valorar se encuentra a pie de la carretera Nacional N-301, muy bien conectados con la Autovía A-30, y colindante a espacios de suelo urbano consolidado de la Molina de Segura, por todo lo cual se considera adecuado darle el valor relevante a este coeficiente.

Concretamente se encuentra a **10 km** de la estación de ferrocarril Murcia del Carmen que será la distancia que consideraremos como referencia para el cálculo del factor U2



Calculo de U2 - $U_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$

$d \approx 10$ km. distancia del Ámbito a la estación de ferrocarril de Murcia del Carmen.

$$U_2 = 1,50$$

Calculo de U3

El coeficiente U3 no sería de aplicación, por tratarse de terrenos sin ningún tipo de protección por legislación aplicable, ni se trata de terrenos incluidos en la red Natura 2000, ni se trata de terrenos con usos o actividades diferentes al agropecuario (sin consideración de sus expectativas urbanísticas).

No es de aplicación y por tanto, tomará como valor la unidad.

$$U3 = 1,00$$

Calculo de FL

$$FL = U1 \times U2 \times U3 = 1,57 * 1,50 * 1,00 = 2,355$$

Por lo que, atendiendo al hecho evidente de la buena situación de los terrenos a valorar, utilizaremos el valor superior calculado de:

$$FL = 2,355$$

Factor global de localización que se entiende debidamente justificado.

2.13. Valor Final del Suelo en situación Básica de Suelo Rural

ESTADO	VALOR DEL SUELO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTA (€/m ²) Art. 15 Rgto. Art. 16 Rgto.	FACTOR DE LOCALIZACIÓN (FL) Art. 17 Rgto.	VALOR FINAL DEL SUELO (€/m ²) Aplicado el FL
SUELO RURAL	3,84	2,355	9,04

El Valor final resultante de suelo en se fija en:

$$VS_f = 9,04 \text{ €/m}^2$$

$$(90.400 \text{ €/Ha.})$$

2.14. Comprobación de valores obtenidos

Una vez determinados los valores según la capitalización de la renta para el cultivo escogido, se procede a comprobar los precios obtenidos con el precio medio de las tierras que ofrece la Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería y Pesca de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, con el fin de saber si el resultado de la valoración se aleja de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Así pues, esta publicación oficial ofrece los siguientes valores:



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 2020-2021.

Precios medios de las tierras por aprovechamientos (euros/ha). Serie histórica.

PRECIOS (euros/ha)	TIERRAS DE LABOR		HORTALIZAS AIRE LIBRE REGADÍO	CULTIVOS PROTEG.	ARROZ	NARANJ. Regadío	MANDAR. Regadío	LIMON Regadío
	Secano	Regadío						
2021								
Máximo	6.944	49.658	50.662	131.805	31.600	65.011	56.083	120.708
Mínimo	2.971	23.172	23.591	58.820	25.463	32.865	32.933	41.249
Más frecuente	4.690	37.126	37.868	77.163	30.022	48.068	50.559	62.926

Según esta publicación el precio más frecuente para una hectárea de limoneros en regadío en el año 2021 (último año publicado) es de 62.926 €/ha, siendo el precio máximo el de 120.708 €/ha. y el mínimo de 41.249 €/ha.

Por lo que, comparado con el precio publicado oficialmente por la Región de Murcia, para una hectárea de limoneros en regadío, el valor calculado se encuentra muy cercano al precio máximo de la horquilla del valor de la tierra obtenido en este anexo, por el citado procedimiento de capitalización de la renta de su cultivo potencial, (VS: 90.400,00 €/ha.)



3. MODULOS DE VALORACIÓN DEL SUELO

Conforme lo establecido en apartados anteriores respecto a los criterios generales, se establece el módulo de valoración específico para el proyecto de expropiación por Tasación conjunta, para el suelo no adherido a la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación Única del Sector ZR1-T2, sito en Molina de Segura, Murcia, y a fecha de referencia octubre de 2024.

Los técnicos que suscriben, con los datos publicados oficialmente a día de hoy, y aplicando el método de la capitalización de la renta de su cultivo potencial, estiman el valor por unidad de superficie de los terrenos en:

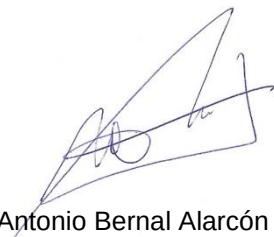
Valor de Suelo, unitario por m²: **VSf= 9,04 €/m²**

En Murcia, a 15 de enero de 2025

Los Redactores:



Fdo. Federico Antonio Martínez Jenkins
Arquitecto Técnico



Fdo. Antonio Bernal Alarcón
Ingeniero técnico Agrícola

