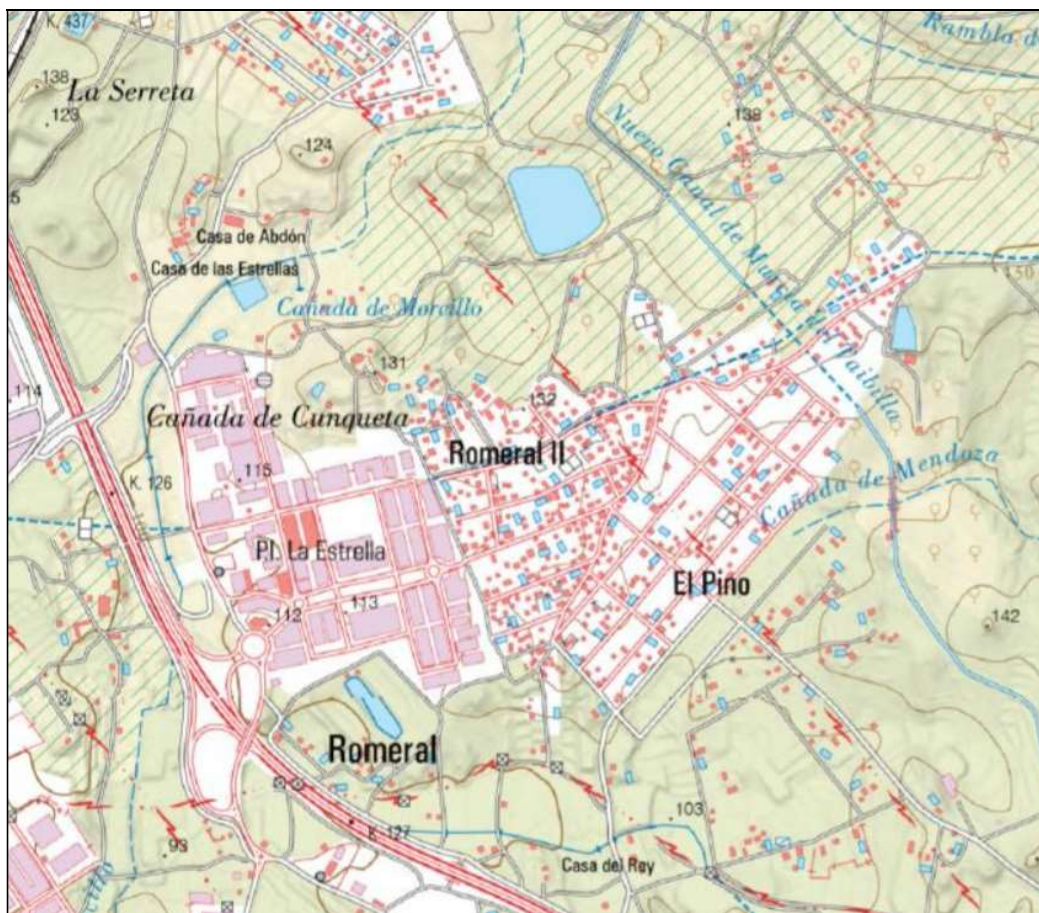


INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL DE FINCAS NO ADHERIDAS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN "PERI LA BOTICARIA", CON EL PLAN ESPECIAL DEL SECTOR PER-ER2 "EL ROMERAL 2", DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA



FECHA DE VALORACIÓN: SEPTIEMBRE 2024

UBICACIÓN: URBANIZACION "EL PINO"

TÉRMINO MUNICIPAL: MOLINA DE SEGURA (MURCIA)

ÍNDICE

1.	SOLICITANTE Y FINALIDAD DE LA TASACIÓN	3
2.	IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELAS.....	3
3.	COMPROBACIÓN "IN SITU" Y DOCUMENTOS CONSULTADOS	5
4.	FECHA DE LA VALORACIÓN.....	5
5.	DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS Y AFECCIONES.....	5
5.1.	LISTADO DE FINCAS NO ADHERIDAS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	6
5.2.	DATOS CATASTRALES	6
5.3.	DATOS REGISTRALES	6
5.4.	AFECCIONES	6
6.	NORMATIVA DE APLICACIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN.....	7
6.1.	NORMATIVA DE APLICACIÓN	7
6.2.	CRITERIOS DE VALORACIÓN	7
7.	VALORACIÓN DEL SUELO RURAL.....	10
7.1.	TASA DE CAPITALIZACIÓN	12
7.2.	FACTOR DE LOCALIZACIÓN	13
7.3.	RENDIMIENTO DE PRODUCCIÓN DEL CULTIVO DE OLIVAR DE SECANO	17
7.4.	COSTES DE PRODUCCIÓN	17
7.5.	INGRESOS DE UNA PLANTACIÓN DE OLIVOS DE SECANO	17
7.6.	VALOR DE LA RENTA.....	18
7.7.	VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS DE CULTIVO DE OLIVAR.....	18
8.	CONCLUSIONES	19
8.1.	VALOR FINAL DEL SUELO RURAL DE LAS FINCAS NO ADEHRIDAS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN "PERI LA BOTICARIA"	19
8.2.	VALOR FINAL DE LAS FINCAS CON EL PREMIO DE AFECCIÓN	19
	ANEXOS.....	20
	ANEXO I. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LAS FINCAS.....	20
	ANEXO II. CERTIFICADOS CATASTRALES DE LAS PARCELAS.....	28
	ANEXO III. PLANO DE DELIMITACIÓN DE SUPERFICIE BRUTA DE LA UDA 45, REGADÍOS SOBRE EL ASCOY-SOPALMO, FORTUNA-ABANILLA-MOLINA.....	32
	ANEXO IV. FICHA URBANÍSTICA DEL PER-ER2 DEL PLAN ESPECIAL RESIDENCIAL EL ROMERAL 2.....	34
	ANEXO V. FUENTES CONSULTADAS PARA EL CÁLCULO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS35	

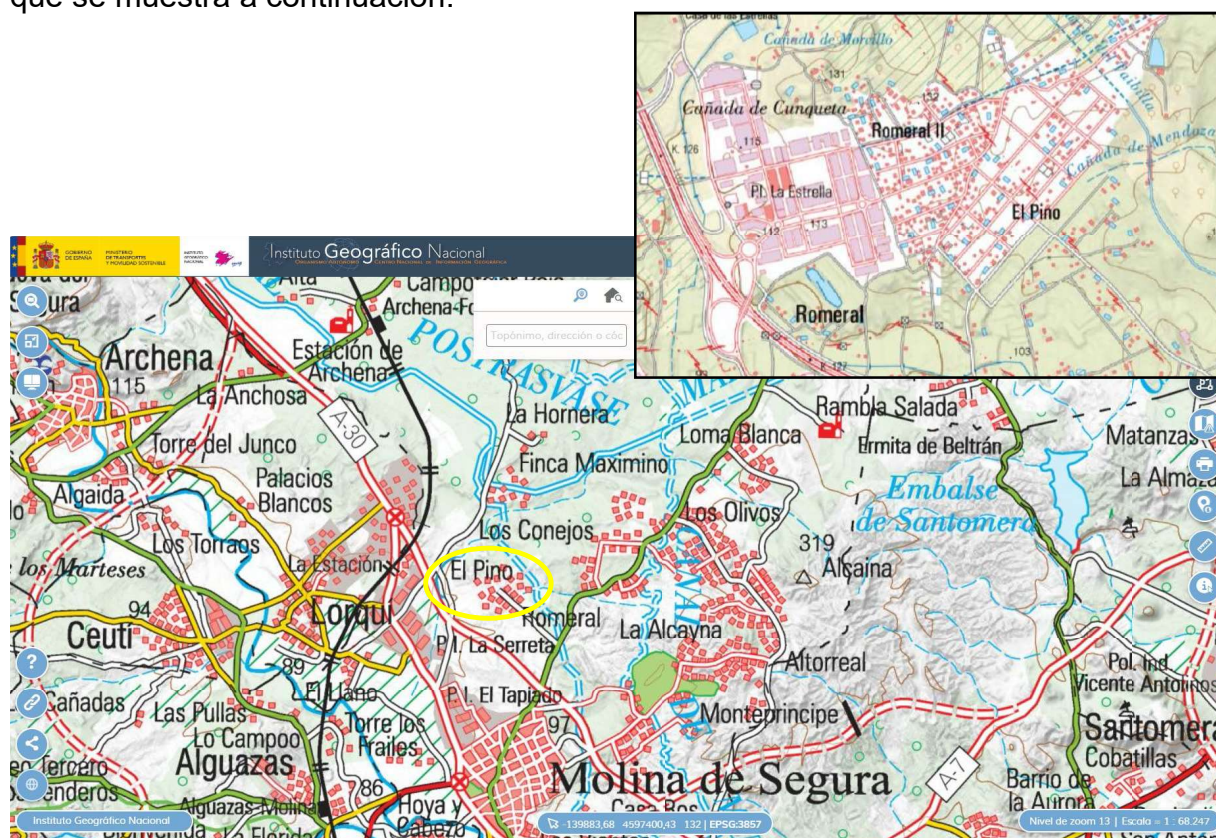
1. SOLICITANTE Y FINALIDAD DE LA TASACIÓN

D. Pedro Antonio Botella Sánchez, provisto de D.N.I. nº _____ solicita "Informe de valoración del suelo rural de siete fincas no adheridas a la Junta de Compensación "PERI La Boticaria" para la transformación urbanística del Plan Especial del sector PER-ER2 "El Romeral" del PGMO de Molina de Segura (Murcia)" a Elisa León Brunet, INGENIERO AGRÓNOMO, provisto de D.N.I. nº _____

La finalidad del presente informe es obtener el **valor de tasación del suelo rural** de siete fincas ubicadas en "El Pino" que están afectadas por la transformación urbanística del **Plan Especial PER-ER2 "El Romeral 2"** y no se han adherido a la Junta de Compensación "PERI La Boticaria" aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Molina de Segura de 28 de marzo de 2011 (BORM Número 33, de 9 de febrero de 2012). **Cabe destacar que únicamente se solicita valoración del suelo, no se valora ningún vuelo.**

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELAS

Se trata de siete parcelas ubicadas en suelo rural a transformar urbanísticamente mediante un Plan Especial del PGMO de Molina de Segura (Murcia), ubicadas en El Pino, Molina de Segura (Murcia), como se puede observar en el mapa topográfico que se muestra a continuación.

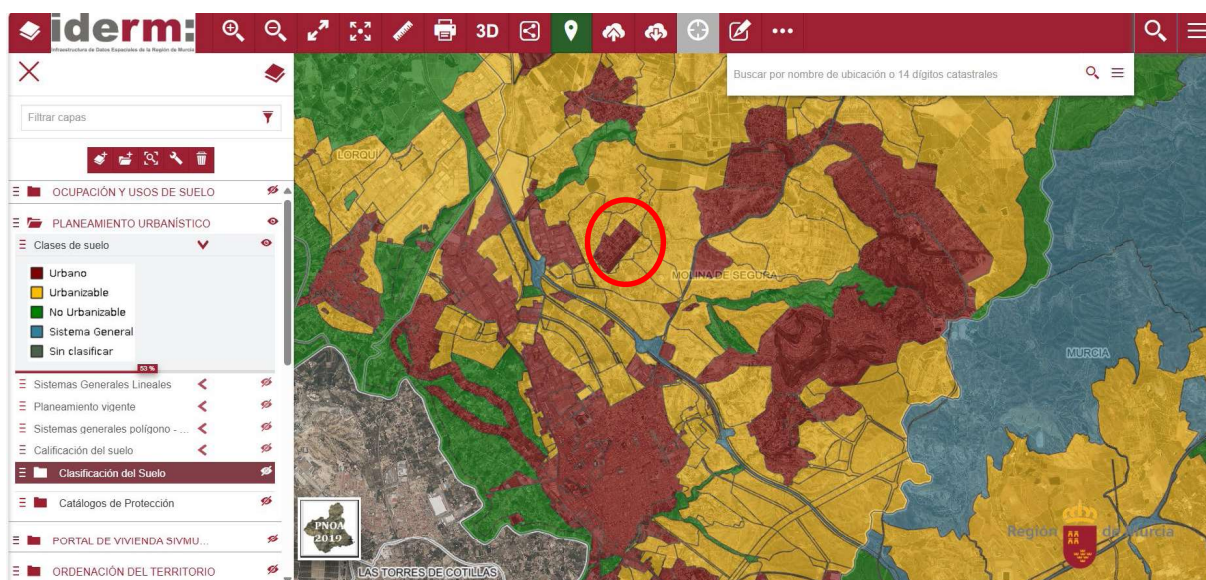


<https://www.ign.es/iberpix/visor>

Las parcelas están ubicadas en las siguientes coordenadas UTM (Datum ETRS89):

Finca nº de orden	Referencia Catastral	Coordenadas UTM	
		X	Y
1	7171706XH5177A0001WM	657.034	4.216.936
2	7272604XH5177A0001MM	657.220	4.217.100
3	7272610XH5177A0001RM	657.250	4.217.080
4	7272611XH5177A0001DM	657.240	4.217.060
5	7272606XH5177A0001KM	657.210	4.217.030
6	7371902XH5177A0001RM	657.208	4.217.003
7	7472406XH5177A0001JM	657.342	4.217.035

Las parcelas, objeto de valoración, presentan una clasificación de **Suelo urbano** en el Plan General Municipal de Ordenación del Ayuntamiento de Molina de Segura, y están calificadas como **Suelo Urbano especial**, concretamente los PER constituyen áreas de **suelo urbano sin consolidar**, de acuerdo a las normas urbanísticas PGMO de Molina de Segura. El uso calificado de las parcelas del **PER-ER2 "Plan Especial Residencia El Romeral 2"** es **Residencial**, como se especifica en las fichas urbanísticas.



Fuente: Infraestructura de datos espaciales de la Región de Murcia (IDERM)
<https://visoriderm.carm.es/mapstore/#/viewer/openlayers/1>

A continuación, se identifican sobre ortofoto las siete fincas, objeto de valoración:



3. COMPROBACIÓN "IN SITU" Y DOCUMENTOS CONSULTADOS

Para la realización del presente informe se ha realizado visita a las parcelas. Se adjunta reportaje fotográfico en Anexo I. En la visita realizada se ha comprobado:

- Estado de ocupación, uso y explotación
- Identificación física mediante inspección ocular
- Comprobación de superficie afectada

Los **documentos consultados** para la elaboración del presente informe han sido:

- Certificaciones catastrales (Anexo II)
- Documentación aportada por la solicitante del encargo: Listado de fincas a expropiar (No adheridas a la Junta de Compensación), en el que se especifica, titularidad, nº de finca registral, superficie registral, referencia catastral y superficie afectada, así como planos que identifican a las parcelas fuera de zona con derechos de agua de riego
- Información urbanística de las fincas a expropiar:
 - Normas urbanísticas del Plan General (Fecha de publicación BORM: 28/07/06). Ficha urbanística del PER-ER2 del Plan Especial Residencial El Romeral 2 (Anexo IV)
- Publicaciones oficiales de rendimiento y costes de producción, y precios de venta "en origen" de aceituna para almazara (olivar de secano), así como la consulta del padrón en el Instituto de Estadística (Anexo V)

4. FECHA DE LA VALORACIÓN

La fecha de valoración, teniendo en cuenta que todos los datos utilizados para el cálculo del valor del suelo rural están referidos a la fecha de la solicitud del presente informe, corresponde a **septiembre de 2024.**

5. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS Y AFECCIONES

Las parcelas se encuentran ubicadas en la conocida Urbanización "El Pino" de Molina de Segura (Murcia), sin embargo, se trata de una zona sin consolidar urbanísticamente, y aun así los terrenos se destinan a uso residencial.

Las parcelas, objeto de valoración, son terrenos en los que no existe cultivo, y los caminos de acceso a las mismas son caminos de tierra sin asfaltar.

5.1. LISTADO DE FINCAS NO ADHERIDAS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Titular/N.I.F	Registro		Catastro	
	Finca Reg	Superficie (m ²)	Referencia	Afectada (m ²)
JARPEX SA	22.7201	2.403	7171706XH5177A0001WM	2.177
D. Pedro José y D ^a . Rosa María Mira Miñarro, y D. Antonio Mira Chamorro, N.I.F. .	24.430	2.300	7272604XH5177A0001MM	2.225
D ^a . Estefanía San Martín Torres N.I.F.	24.668	1.100	7272610XH5177A0001RM	1.167
D. Francisco Sánchez Hernández y D ^a Antonia Ros Peñalver	24.824	1.200	7272611XH5177A0001DM	1.445
D. Antonio Rodríguez Marín y D ^a . Pilar Córdoba Franco D ^a . Encarnación Rodríguez Marín y D. Joaquín Hernández Hernández D. Antonio y D. José Antonio Rodríguez Hernández N.I.F. D ^a . Alicia y D. Fernando Rodríguez Rodríguez y D ^a . María Paz Rodríguez Espinosa. N.I.F.	23.157	2.800	7272606XH5177A0001KM	2.444
D ^a . Mónica Moreno García, N.I.F.	24.844	1.720	7371902XH5177A0001RM	1.716
BANKIA,S.A.	28.644	1.435	7472406XH5177A0001JM	1.418

5.2. DATOS CATASTRALES

En los certificados catastrales de las fincas a expropiar consta que la clase del suelo es URBANO y el uso de la mayor parte de las fincas es SUELO SIN EDIFICAR, a excepción de una de ellas que tiene uso RESIDENCIAL y otra de ellas que consta con uso INDUSTRIAL. También se especifican las superficies catastrales. A continuación, se detalla cada una de ellas:

Nº DE ORDEN	REFERENCIA CATASTRAL	UBICACIÓN	CLASE DE SUELO	USO	SUPERFICIE (m2)
1	7171706XH5177A0001WM	CL EL PINO 43 SUELO	URBANO	SUELO SIN EDIFICAR	2.177
2	7272604XH5177A0001MM	CL EL PINO 71 SUELO	URBANO	SUELO SIN EDIFICAR	2.225
3	7272610XH5177A0001RM	CL EL PINO 72 [A] Suelo	URBANO	SUELO SIN EDIFICAR	1.167
4	7272611XH5177A0001DM	CL EL PINO 72[B] Suelo	URBANO	SUELO SIN EDIFICAR	1.445
5	7272606XH5177A0001KM	CL EL PINO 73	URBANO	RESIDENCIAL	2.444
6	7371902XH5177A0001RM	CL EL PINO 77 SUELO	URBANO	SUELO SIN EDIFICAR	1.716
7	7472406XH5177A0001JM	CL EL PINO 138	URBANO	INDUSTRIAL	1.418

Se adjuntan certificados catastrales en el Anexo II.

5.3. DATOS REGISTRALES

En el listado de las fincas a expropiar del apartado 5.1 se indica el número de finca registral de cada una de las parcelas, objeto de valoración.

5.4. AFECCIONES

Las parcelas, objeto de valoración, están afectadas por EXPROPIACIÓN, siendo las superficies las que se detallan a continuación:

Nº DE ORDEN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE AFECTADA (m2)
1	7171706XH5177A0001WM	2.177
2	7272604XH5177A0001MM	2.225
3	7272610XH5177A0001RM	1.167
4	7272611XH5177A0001DM	1.445
5	7272606XH5177A0001KM	2.444
6	7371902XH5177A0001RM	1.716
7	7472406XH5177A0001JM	1.418
TOTAL		12.592

6. NORMATIVA DE APLICACIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

6.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Teniendo en cuenta que la fecha de valoración del suelo rural de las fincas a expropiar es de septiembre de 2024 corresponde aplicar el **Real Decreto Legislativo 7/2015, 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación urbana**. Sin perjuicio, a lo establecido en dicha normativa, será de aplicación el **Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo**, en todo aquello que no se oponga al citado Real Decreto Legislativo 7/2015.

6.2. CRITERIOS DE VALORACIÓN

Las parcelas, objeto de valoración en el presente informe, están incluidas en la zona destinada a transformación urbanística del Plan Especial PER-ER2 "El Romeral 2", y que por tanto no ejecutado. Por ello, a efectos expropiatorios, se considera que se encuentran en la situación de **SUELO RURAL**, siendo de aplicación el art. 21.2 del RDL 7/2015, en sus apartados "a" y "b":

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.*

A efectos valorativos, el suelo rural se tasaré aplicando lo establecido en el art. 36 del RDL 7/2015, y en el caso del presente informe, concretamente, corresponde aplicar lo establecido en el art. 1, apartado "a":

1. *Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:*

a) *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. La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada. 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.*

El **método de capitalización de rentas en suelo rural** se aplica considerando lo establecido en la Disposición adicional séptima del RDL 7/2015:

Disposición adicional séptima. 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 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.*

Además de la citada disposición, para establecer los criterios del método de capitalización de rentas, es de aplicación lo establecido en el RD 1942/2011, concretamente, los artículos que se detallan a continuación:

Para establecer los criterios generales del método de capitalización de rentas se tiene en cuenta lo establecido en el *RD1942/2011*, donde se establece la **metodología de valoración del suelo rural**, concretamente en los siguientes artículos:

Artículo 8. Renta real y renta potencial.

1. 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.

2. 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. 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.

Artículo 9. 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...

2.- Cuando como consecuencia de las magnitudes técnicas o económicas utilizadas en el cálculo, la *renta real* o *potencial* difiera sustancialmente de los valores de rentabilidad medios de las explotaciones de su misma naturaleza, esta circunstancia deberá justificarse documentalmente.

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

- 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.

4.- 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.

Artículo 11. Criterios generales de capitalización de la renta de la explotación.

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

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

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

Dónde:

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 $n \rightarrow \infty$.

b) Cuando se considere una *renta* de la explotación, R, constante a lo largo del tiempo, la expresión del apartado anterior se transformará en:

$$V = \frac{R}{r}$$

Dónde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R = Renta anual constante de la explotación, en euros.

r = Tipo de capitalización.

Artículo 12. Tipos de capitalización.

1. Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:

a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r1, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.

b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r2, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento. (*)

c) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades extractivas, comerciales, industriales y de servicios, se utilizará como tipo de capitalización, r3, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización r1 por un coeficiente corrector que deberá ser determinado en función de la naturaleza y características de cada explotación de acuerdo con el riesgo previsible en la obtención de rentas. La determinación de este coeficiente corrector se realizará sobre la base de información objetiva proporcionada por estudios estadísticos sobre la rentabilidad esperada de cada actividad en el respectivo ámbito territorial. El valor de este coeficiente corrector no podrá ser inferior a la unidad y el resultado de su aplicación sobre el tipo de capitalización general r1, expresado en porcentaje, no podrá ser superior a ocho.

*** Nota: No será de aplicación el coeficiente corrector del tipo de capitalización al ser declarado nulo de pleno derecho según sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, Sección Quinta, con fecha 8 de junio de 2020, recurso de casación número 7663/2018.**

Artículo 13. Capitalización de la renta real o potencial en explotaciones agropecuarias y forestales.

La capitalización de la renta real o potencial en las explotaciones agropecuarias y forestales se realizará, en función de las estructuras de producción propias, mediante la aplicación de las siguientes expresiones:

a) Cuando se trate de una renta constante a lo largo de su vida útil ilimitada, el valor de capitalización, V, será el resultado de dividir la renta constante, R, calculada de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9, entre el tipo de capitalización, r2.

b) Cuando se trate de rentas variables en el tiempo, el valor de capitalización, V, será:

$$V = \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r_2)^n} = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r_2)^i}$$

Dónde:

V = Valor de capitalización, en euros por hectárea.

R1, R2,... Rn = Renta variable desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros por hectárea.

r2 = Tipo de capitalización según lo establecido en el artículo 12.

n = Número de años, siendo $n \rightarrow \infty$.

c) Cuando las rentas variables evolucionen en el tiempo en ciclos periódicos, de duración k, y la valoración se realice al inicio del ciclo, el valor de capitalización, V, será:

d) Cuando las rentas sean variables en los primeros años, h, y se mantengan constantes en el resto de su vida útil ilimitada, el valor de capitalización, V, será:

$$V = \left[\frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_k}{(1+r_2)^k} \right] \cdot \left(\frac{(1+r_2)^k}{(1+r_2)^k - 1} \right)$$

e) Cuando las rentas sean variables en los primeros años, l, y evolucionen de acuerdo a ciclos productivos periódicos de duración, k, el valor de capitalización, V, será:

$$V = \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_l}{(1+r_2)^l} + \left[\frac{R_{l+1}}{(1+r_2)^{l+1}} + \dots + \frac{R_{l+k}}{(1+r_2)^{l+k}} \right] \cdot \left(\frac{(1+r_2)^k}{(1+r_2)^k - 1} \right)$$

f) Cuando las rentas provengan de una explotación forestal mixta de producción maderera sostenible, generando una renta anual constante y una renta futura ubicada en periodos de tiempo igual al turno, el valor de capitalización recogerá ambas rentas, según lo establecido en las letras a) y c) de este artículo.

g) Los ingresos por retribución de los activos medioambientales, se considerarán como componente de la renta real, constantes y de vida útil ilimitada.

Asimismo, tal como indica el artículo 36.1 del RDL 7/2015, en su apartado a), el valor del suelo rural podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, conforme lo establecido en el art. 17 del RD 1492/2011:

1. 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:

$$V_f = V \times F_l$$

Dónde:

V_f = Valor final del suelo, en euros.

V = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

F_l = Factor global de localización.

2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

a. Por accesibilidad a núcleos de población, u_1 .

b. Por accesibilidad a centros de actividad económica, u_2 .

c. Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u_3 .

En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.

3. El factor de corrección u_1 , se calculará aplicando la siguiente expresión.

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

Dónde:

P_1 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P_2 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u_2 , se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \times d$$

Dónde:

d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.

5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u_3 , que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$$

Dónde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

A los efectos de la aplicación del factor corrector u_3 , se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

El coeficiente de ponderación, p , deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.

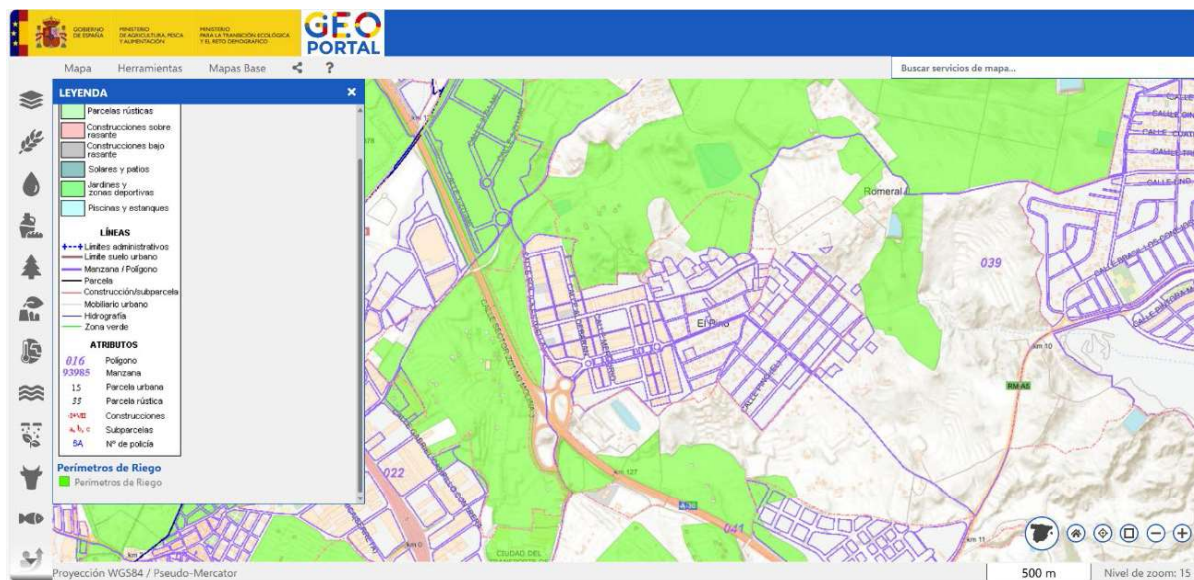
El coeficiente de ponderación, t , se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.

7. VALORACIÓN DEL SUELO RURAL

Conforme el 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, y como ha sido reflejado en el anterior apartado, para la valoración del SUELO RURAL de las fincas, objeto de expropiación, se emplea el método de la capitalización de rentas.

En el caso de las parcelas, objeto de valoración, en las que no existe cultivo alguno en el momento de la tasación y siendo que el destino final es el uso residencial, una vez que haya sido ejecutada la transformación urbanística prevista, debe tenerse en cuenta si la zona dispone o no de derechos de agua de riego y cual es el cultivo más representativo para considerar en el cálculo de las rentas potenciales.

En el *geoportal* del Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación se consulta el perímetro de riego, comprobando que las parcelas quedan ubicadas fuera de dicho perímetro y por tanto no disponen de derechos de agua de riego.



Geoportal (mapama.gob.es) <https://sig.mapama.gob.es/geoportal/>

El solicitante del presente informe ha aportado plano con la delimitación de superficie bruta correspondiente a la **UDA 45, Regadíos sobre el Ascoy-Sopalmo, Fortuna-Abanilla-Molina**, en el que se verifica que las parcelas se encuentran fuera de dicha delimitación de zona con derechos de agua de riego (Anexo III).

Como ya se ha mencionado, actualmente las parcelas, objeto de valoración, no están destinadas a la actividad agraria, dado que se trata de terrenos sin cultivo y sobre los que está prevista su transformación urbanística para uso residencial. No obstante, para el cálculo del valor del suelo debe tenerse en cuenta la posible rentabilidad de los terrenos, considerando la **renta potencial** que pueda obtenerse de ellos, tomando los datos de un cultivo representativo de la zona, como es el cultivo de olivar tradicional. Por tanto, para realizar la valoración de suelo rural se va a considerar la renta potencial de una **explotación de olivar de secano**.

Para aplicar dicho método de cálculo se considera un período de vida útil de al menos 150 años por tratarse de olivar tradicional y se han utilizado datos de rendimiento del cultivo, costes de producción y precio de venta de la aceituna para aceite (almazara) de distintas fuentes oficiales, obteniendo valores promedio de los datos consultados.

La fuente consultada para obtener los datos de rendimiento y costes de producción de distintas campañas ha sido **"Estudios de Costes y Rentas de las Explotaciones Agrarias (ECREA)"**, publicados por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

En cuanto a los **precios "EN ORIGEN"** (sobre árbol) de la aceituna para almazara (aceite) han sido consultados en el informe de **Estadística Agraria Regional** de la Conserjería de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Los precios o valores que no corresponden al presente año (fecha de tasación) se actualizan conforme al Índice de Precios de Consumo (IPC), consultándose en el Instituto Nacional de Estadística (INE; <https://ine.es/>).

7.1. TASA DE CAPITALIZACIÓN

Los tipos de capitalización que se aplican en la valoración del suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, han sido los obtenidos conforme a lo dispuesto en el apartado primero de la Disposición Adicional Séptima del Real Decreto Legislativo 7/2015: "Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural", mencionado en el apartado anterior, en el que se establece en su apartado 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 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."

Por ello, se consultan los valores de rentabilidad de las obligaciones a 30 años publicados por el Banco de España. Se tiene en cuenta el período desde septiembre de 2021 a septiembre de 2024, dado que corresponde a los 3 últimos años a la fecha de valoración.

1.2 ESPAÑA. INDICADORES FINANCIEROS. SERIES DIARIAS

27-Septiembre-2024 08:19:55

	Datos anuales (mes de diciembre)			Datos mensuales (media de datos diarios)							Datos semestrales		Datos diarios							
	2021	2022	2023	Abr 24	May 24	Jun 24	Jul 24	Agto 24	Sep 24	Semana del 13-Sep-24	Semana del 20-Sep-24	18-Sep-24	19-Sep-24	20-Sep-24	23-Sep-24	24-Sep-24	25-Sep-24	26-Sep-24		
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)																				
Rentabilidad letras a 12 meses	-0,59	2,47	3,26	3,43	3,42	3,38	3,32	2,97	2,84	2,82	2,82	2,79	2,83	2,83	2,79	2,75	2,74	2,74	2,74	
Rentabilidad bonos a 3 años	-0,46	2,53	2,77	3,03	3,10	3,06	2,95	2,64	2,49	2,45	2,45	2,48	2,47	2,44	2,46	2,56	2,40	2,36	2,36	
Rentabilidad bonos a 5 años	-0,18	2,70	2,78	2,98	3,06	3,05	2,95	2,66	2,55	2,53	2,50	2,48	2,52	2,52	2,52	2,48	2,47	2,46	2,46	
Rentabilidad obligaciones a 10 años	0,41	3,11	3,14	3,28	3,30	3,36	3,28	3,07	3,00	2,97	2,95	2,95	2,96	2,99	3,02	3,00	2,96	2,97	2,97	
Volatilidad histórica a 3 meses																				
de las obligaciones a 10 años	11,08	19,47	13,88	11,25	9,28	8,84	8,27	7,22	6,04	5,92	5,97	6,08	6,08	5,89	5,91	5,92	5,89	5,89	5,89	
Rentabilidad obligaciones a 15 años	0,69	3,41	3,62	3,62	3,66	3,65	3,59	3,39	3,35	3,31	3,30	3,33	3,32	3,37	3,35	3,35	3,34	3,34	3,34	
Rentabilidad obligaciones a 30 años (a)	1,24	2,79	4,02	3,82	3,90	3,94	3,93	3,76	3,74	3,71	3,73	3,70	3,75	3,75	3,75	3,74	3,73	3,73	3,73	
Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo																				
Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REUTERS)																				
España	0,74	1,04	0,98	0,82	0,76	0,80	0,79	0,84	0,80	0,82	0,79	0,81	0,78	0,79	...	0,79	0,79	0,79	0,79	
Reino Unido	1,15	1,29	1,71	1,77	1,74	1,70	1,70	1,74	1,74	1,69	1,70	1,69	1,73	1,73	...	1,85	1,83	1,89	1,89	
Estados Unidos	1,78	1,57	1,97	2,13	2,00	1,84	1,82	1,68	1,58	1,56	1,55	1,53	1,58	1,56	...	1,65	1,62	1,69	1,69	
Tipo de interés a 10 años del bono alemán	-0,31	2,08	2,13	2,45	2,54	2,56	2,46	2,24	2,18	2,14	2,17	2,19	2,21	2,20	...	2,18	2,18	2,14	2,14	
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 pública al mismo plazo																				
3 meses	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	
12 meses	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	
3 años	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	
10 años	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	

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

En cuanto al período correspondiente del año 2021 para poder adoptar el dato desde septiembre a diciembre, se ha consultado otra fuente en la que se especifica la tasa mensual del año 2021.

Fecha ↕	Último ↕	Apertura ↕	Máximo ↕	Mínimo ↕
01.12.2021	1,405	1,181	1,405	1,070
01.11.2021	1,180	1,314	1,375	1,153
01.10.2021	1,315	1,326	1,401	1,225
01.09.2021	1,346	1,251	1,355	1,201

A partir de dichos valores se obtiene el valor promedio entre el máximo y mínimo de cada dato mensual, como se muestra a continuación:

TASA AÑO 2021	
1,2375	Diciembre
1,264	Noviembre
1,3635	Octubre
1,278	Septiembre
• 1,2858	Promedio

En el caso del año 2024, en la publicación del Banco de España, no aparecen los datos de enero y febrero, motivo por el que se consultan en la citada fuente de datos históricos para obtener el valor promedio de la tasa de enero a agosto de 2024.

01.02.2024	3,914	3,841	4,061	3,767
01.01.2024	3,802	3,701	3,941	3,678

Fuente: [Datos históricos del bono español a 30 años - Investing.com](https://datos.bancomundial.org/indicadores/SH.UK.SRVS.VS?locations=ES)

A continuación, se obtienen los valores promedio a utilizar en el cálculo de la tasa del período septiembre a diciembre del año 2021 y de enero a septiembre de 2024, como se muestra en las siguientes tablas:

TASA AÑO 2021		2024	
1,2375	Diciembre	ene-24	3,698
1,264	Noviembre	feb-24	4,002
1,3635	Octubre	mar-24	3,750
1,278	Septiembre	abr-24	3,820
• 1,2858	Promedio	may-24	3,900
		jun-24	3,940
		jul-24	3,930
		ago-24	3,760
		sep-24	3,740
		Promedio	3,838

El valor promedio de la tasa de los tres últimos años es:

Interés a 30 años	Tasa
Septiembre-Dic 2021	1,2858
2022	2,790
2023	4,020
Enero-Septiembre 2024	3,838
Promedio	2,9835

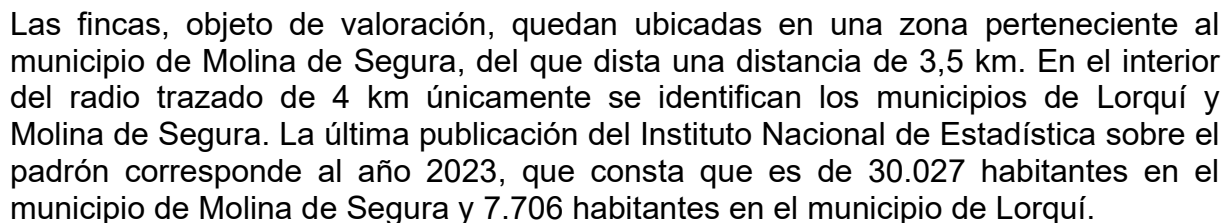
Por tanto, el tipo de capitalización aplicable con carácter general (r1), es de **2,9835**.

7.2. FACTOR DE LOCALIZACIÓN

Como se ha indicado en el apartado anterior, conforme al art. 17 del RD 1492/2011, en la valoración final (Vf) del suelo deberá tener en cuenta la localización concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, el factor de corrección por localización (FI), que se obtiene mediante la siguiente fórmula:

El **factor de corrección u1**, se calcula aplicando la siguiente fórmula, que ya ha sido detallada en el apartado anterior del informe:

Para determinar el valor de P1, se necesita conocer el número de habitantes de los núcleos de población que estén situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, es decir, en línea recta desde los inmuebles, objeto de valoración. Para ello se ha trazado sobre imagen del *Google earth* un radio de 4 km para identificar los municipios ubicados a una distancia inferior.



<https://ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=2883>

Para determinar el valor de P2, se necesita conocer el área de influencia de municipios a más de 4 Km y menos de 40Km, y para ello se ha trazado, sobre la imagen aérea del *Google earth*, un radio de 40 km para identificar los municipios que quedan situados dentro de dicho radio, descartando los municipios ubicados a menos de 4 km.



Se identifican todas las poblaciones situadas entre 4 km y 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro, de los que se consulta el padrón de cada uno de ellos, indicándose el número de habitantes del 2023 consultados en las tablas siguientes:

Municipios de la Provincia de Murcia	Población 2023
Abanilla	6.216
Abarán	12.964
Alcantarilla	43.049
Albudeite	1.390
Alguazas	10.218
Alhama de Murcia	23.280
Archena	20.110
Beniel	11.501
Blanca	6.756
Bullas	11.664
Campos del río	2.143
Ceuti	12.007
Cieza	35.283
Fortuna	11.094
Fuente Álamo de Murcia	18.063
Jumilla	26.784
Librilla	5.729
Lorquí	7.706
Mula	17.382
Murcia	469.177
Ojós	539
Pliego	3.937
Ricote	1.240
Santomera	16.245
Torres de Cotillas, Las	22.183

Municipios de la Provincia de Alicante	Población 2023
Albatera	13.095
Almoradí	21.775
Bigastro	7.360
Callosa de Segura	19.431
Catral	9.342
Crevillent	30.092
Cox	7.489
Dolores	7.886
Orihuela	82.425
Redován	8.192
San Isidro	2.247
San Miguel de Salinas	6.914
P2=Poblacion total entre 4 y 40 Km	1.012.908

El valor de P2 se obtiene de sumar los habitantes de todas las poblaciones ubicadas entre 4 y 40 km, que se ha comprobado que se trata de poblaciones pertenecientes a las provincias de Murcia y Alicante. El resultado del total de población es de **1.012.908 habitantes**.

Una vez obtenidos los datos de P1 y P2 se obtiene el valor del factor de corrección u1 que resulta en **1,38**.

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

$$u_1 = 1 + 37.733 + (1.012.908/3) \times 1 / 1.000.000 = 1,38$$

El **factor de corrección u_2** , se calcula de acuerdo con la siguiente expresión:

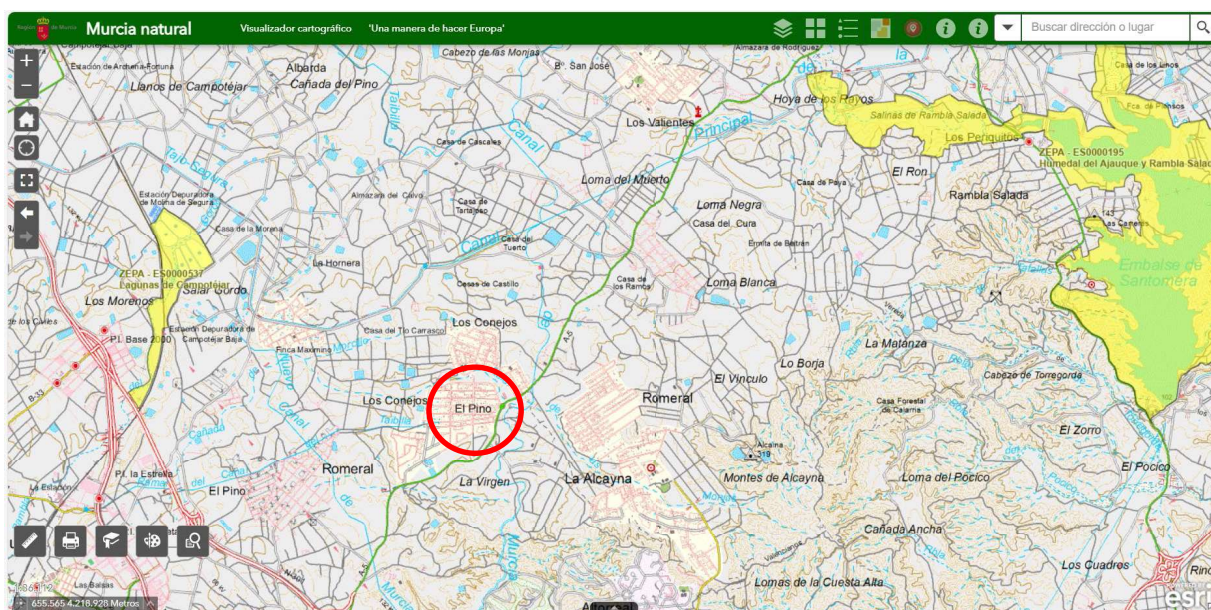
$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \times 17,50 = 1,43$$

Siendo d la distancia en Km desde la parcela objeto de valoración hasta el centro de comunicaciones más importante de la zona, siendo la estación de ferrocarril de Murcia "El Carmen" que se encuentra a una distancia de 17,50 km. Por lo tanto, el **valor de u_2 es de 1,43**.

El **factor de corrección u_3** , es de aplicación si el suelo rural está ubicado en entorno de singular valor ambiental o paisajístico, y en caso contrario, el valor del factor de corrección es 1.

A continuación, se muestra el visor cartográfico donde se puede observar que las parcelas no se ubican en Zona Especial Protección para las Aves (ZEPA), siendo las más próximas la ZEPA ES000537 Lagunas de Campotéjar y ZEPA ES0000195 Humedal del Ajauque y Rambla Salada.



Fuente: Visor cartográfico DGMN <https://geoportal.imida.es/dgmn/>

Por tanto, se considera que las parcelas, objeto de valoración, no presentan un valor medioambiental especial, y por ello el valor del **factor de corrección u_3** tendrá el valor de 1, como indica el real Decreto 1492/2011.

Una vez obtenidos los valores de factores de corrección u_1 , u_2 y u_3 , se puede calcular el **factor de localización "FI"**, como sigue:

$$FI = u_1 \times u_2 \times u_3 = 1,38 \times 1,43 \times 1 = 1,97$$

Por tanto, el valor de capitalización del suelo rural será corregido al alza aplicando el factor de localización de 1,97.

7.3. RENDIMIENTO DE PRODUCCIÓN DEL CULTIVO DE OLIVAR DE SECANO

El rendimiento de una plantación de olivos de secano se ha consultado en la fuente oficial ECREA, como se ha mencionado con anterioridad. Los datos obtenidos han sido las publicaciones disponibles para la Región de Murcia y Nacional que están comprendidas dentro del período 2016 a 2021. Se obtiene el valor promedio de dichos datos como se muestra a continuación:

Publicaciones oficiales	Rendimiento (kg/ha)
ECREA (R. Murcia) 2017	2.439,57
ECREA (Nacional) 2016	2.313,96
ECREA (Nacional) 2017	2.406,41
ECREA (Nacional) 2021	2.249,00
Valores promedio	2.352,24

El rendimiento de producción del cultivo de olivos de secano es **2.352,24 kg/ha**.

7.4. COSTES DE PRODUCCIÓN

Para obtener los COSTES DE PRODUCCION de una plantación de olivos de secano se ha consultado la misma fuente oficial que para el rendimiento, es decir, ECREA. Tratándose de datos económicos, han sido actualizados aplicando la variación del Índice de Precios de Consumo (IPC), que ha sido consultado en la página web del Instituto Nacional de Estadística (<http://www.ine.es/>), teniendo en cuenta el último dato disponible de variación del IPC más próximo a la fecha de tasación (septiembre 2024). Se han utilizado los datos disponibles para la Región de Murcia y Nacional de la fuente ECREA, que están comprendidos entre 2016 y 2021:

ECREA OLIVOS SECANO - ACEITUNA PARA ACEITE			
Publicaciones oficiales	Costes (€/ha)	Costes Actualizados (€/ha)	VARIACION IPC a Agosto 2024 (INE)
ECREA (R. Murcia) 2017	1.912,18	2.325,21	21,60%
ECREA (Nacional) 2016	1.279,12	1.601,46	25,20%
ECREA (Nacional) 2017	1.289,14	1.567,59	21,60%
ECREA (Nacional) 2021	2.334,14	2.772,96	18,80%
Valores promedio	1.703,65	2.066,81	20,20%

Fuente: Costes del ECREA (2016 a 2021) y variación del IPC en INE

El valor promedio de los datos de las tres últimas publicaciones proporciona los costes de producción del cultivo de olivos que ascienden a **2.066,81 €/ha**.

7.5. INGRESOS DE UNA PLANTACIÓN DE OLIVOS DE SECANO

Los ingresos que se obtienen de una explotación de olivar tradicional de secano son el resultado de multiplicar la producción media anual (rendimiento) de dicha explotación por el precio de venta del producto final, que se corresponde con el precio en origen sobre árbol, dado que no se están considerando costes de recolección. Los precios han sido consultados de la Estadística Agraria de la Región de Murcia publicado en la Consejería de Agricultura, Ganadería y Pesca, utilizando los valores de los últimos años, tomando los datos de la variedad de aceituna para aceite precios, desde el año 2017 a 2023, como se muestra a continuación:

Año	MANZANILLA
2023	1,37
2022	1,11
2021	0,83
2018	1
2017	0,88
Promedio	1,04

El precio unitario de limón "fino" en origen (sobre árbol) asciende a **1,04 €/kg**.

Los ingresos de una plantación de olivar de secano se obtienen teniendo en cuenta el rendimiento obtenido de la fuente ECREA y el precio de venta de aceituna para aceite "en origen", obtenido de las publicaciones de la CARM se obtiene:

$$\text{Ingresos} = 2.352,24 \text{ kg/ha} \times 1,04 \text{ €/kg} = 2.446,32 \text{ €/ha}$$

Los **ingresos** del cultivo de olivos de secano ascienden a **2.446,32 €/ha**.

7.6. VALOR DE LA RENTA

El **valor de la renta (R)** de una explotación de olivar se obtiene como la diferencia entre los ingresos y los costes de producción:

$$R = I - C$$

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.

$$R = I - C = 2.446,32 - 2.066,81 = 379,51 \text{ €/ha y año}$$

El valor de la renta (R) de una explotación de olivos es de **379,51 €/Ha**.

7.7. VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS DE CULTIVO DE OLIVAR

Los cálculos para determinar el valor del SUELO RURAL, considerando una explotación de olivos de secano se han realizado según establece el *artículo 13.d del Real Decreto 1492/2011, del 24 octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*, cuando las rentas sean variables en los primeros años del cultivo y se establezcan contantes en el resto de la vida útil ilimitada, el valor de la capitalización será:

Siendo:

V = Valor de la explotación (Valor actual neto)

R = Renta

r₂ = tipo de actualización (r=2,9835)

n = duración del ciclo productivo (150 años)

$$V = \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_h}{(1+r_2)^h} + \frac{R}{r_2 \cdot (1+r_2)^h}$$

CAPITALIZACION DE RENTAS EN CULTIVO DE OLIVAR DE SECANO TRADICIONAL						
Producción (Kg/ha)	Precio (€/kg)	Ingresos (€/ha año)	Costes (€/ha año)	Renta (€/ha año)	r1	VAN (€/Ha)
2.352,24	1,04	2.446,32	2.066,81	379,51	2,9835	12.720,29
VALOR LIMITADO (€/ha)						19.187,34
VALOR CONSTANTE (€/ha)	Producción (Kg/ha)	Precio (€/kg)	Ingresos (€/ha año)	Costes (€/ha año)	Renta (€/ha año)	VAN (€/Ha)
	2.352,24	1,04	2.446,32	2.066,81	379,51	6.099,74
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DEL SUELO RURAL (€/ha)						25.287,08
VALOR UNITARIO DEL SUELO RURAL (€/ha)						2,53

El valor de capitalización unitario obtenido se multiplica por el factor de localización (FI) y se obtiene el **valor unitario final del suelo rural**:

$$V_f = V \times FI = 2,53 \text{ €/Ha} \times 1,97 = 4,98 \text{ €}$$

El valor unitario final del suelo rural asciende a 4,98 €/m².

8. CONCLUSIONES

8.1. VALOR FINAL DEL SUELO RURAL DE LAS FINCAS NO ADEHRIDAS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN "PERI LA BOTICARIA"

Nº DE ORDEN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE AFECTADA (m2)	VALOR UNITARIO SUELO RURAL (€/m²)	VALOR TOTAL POR FINCA (€)
1	7171706XH5177A0001WM	2.177,00	4,98	10.841,46
2	7272604XH5177A0001MM	2.225,00	4,98	11.080,50
3	7272610XH5177A0001RM	1.167,00	4,98	5.811,66
4	7272611XH5177A0001DM	1.445,00	4,98	7.196,10
5	7272606XH5177A0001KM	2.444,00	4,98	12.171,12
6	7371902XH5177A0001RM	1.716,00	4,98	8.545,68
7	7472406XH5177A0001JM	1.418,00	4,98	7.061,64
TOTAL		12.592,00	4,98	62.708,16

El Valor del **SUELO RURAL** de las siete fincas identificadas y descritas en el presente informe, objeto de expropiación para transformación urbanística, por no estar adheridas a la Junta de Compensación "PERI La Boticaria", asciende a **SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHO EUROS CON DIECISEIS CÉNTIMOS DE EURO (62.708,16 €)**.

8.2. VALOR FINAL DE LAS FINCAS CON EL PREMIO DE AFECCIÓN

Conforme al artículo 47 de la Ley, de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa (LEF), que establece: "En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un cinco por ciento como premio de afección", por tanto, se calcula el valor del premio de afección, aplicando un 5% al valor final del suelo rural de cada una de las fincas obtenido en los apartados anteriores, resultando los valores que se muestran a continuación:

Nº DE ORDEN	REFERENCIA CATASTRAL	VALOR TOTAL POR FINCA (€)	PREMIO DE AFECCION (5%)	VALOR FINAL POR FINCA (€)
1	7171706XH5177A0001WM	10.841,46	542,07	11.383,53
2	7272604XH5177A0001MM	11.080,50	554,03	11.634,53
3	7272610XH5177A0001RM	5.811,66	290,58	6.102,24
4	7272611XH5177A0001DM	7.196,10	359,81	7.555,91
5	7272606XH5177A0001KM	12.171,12	608,56	12.779,68
6	7371902XH5177A0001RM	8.545,68	427,28	8.972,96
7	7472406XH5177A0001JM	7.061,64	353,08	7.414,72
TOTAL		62.708,16	3.135,41	65.843,57

El valor del **suelo rural con el premio de afección** de las siete fincas asciende a **SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (65.843,57 €)**.

En Murcia, a 28 de septiembre de 2024
Ingeniero Agrónomo (COIARM 3000661)

Firmado por LEON BRUNET MARIA ELISA -
***9583** el día 28/09/2024 con un
certificado emitido por AC FNMT
Usuarios



Fdo.: Elisa León Brunet

ANEXOS

ANEXO I. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LAS FINCAS

FINCA Nº 1 (Ref. catastral 7171706XH5177A0001WM): Parcela sin cultivo que está cercada mediante vallado metálico de simple torsión, y que linda por el lindero Noroeste con camino de tierra sin asfaltar (Calle Clavelina).





FINCA Nº 2 (Ref. catastral 7272604XH5177A0001MM): Parcela sin cultivo que linda por sus linderos Este y Oeste a camino de tierra sin asfaltar (Calle Clavelina).



FINCA Nº 3 (Ref. catastral 7272610XH5177A0001RM): Parcela sin cultivo que linda a camino de tierra sin asfaltar tanto por sus linderos Norte (Calle Clavelina) y Este (Calle Islas Canarias), y por los otros extremos linda con las fincas nº 2 y 4.



FINCA Nº 4 (Ref. catastral 7272611XH5177A0001DM): Parcela sin cultivo que linda por el Este con camino de tierra sin asfaltar (Calle Islas Canarias). Por su lindero Norte linda con la parcela nº 2, por el Noroeste con la finca nº 3 y por el Sur-Oeste con la finca nº 4.





FINCA Nº 5 (Ref. catastral 7272606XH5177A0001KM): Parcela sin cultivo que linda por su lindero Este con camino de tierra sin asfaltar (Calle Islas Canarias).



FINCA Nº 6 (Ref. catastral 7371902XH5177A0001RM): Parcela sin cultivo que linda por el lindero Oeste con calle de tierra sin asfaltar (Calle Islas Canarias)





FINCA Nº 7 (Ref. catastral 7472406XH5177A0001JM): Parcela sin cultivo que linda por sus linderos Norte y Oeste con camino de tierra sin asfaltar (Calle Clavellina)







ANEXO II. CERTIFICADOS CATASTRALES DE LAS PARCELAS

FINCA Nº 1



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL EL PINO 43 SUELO
30509 MOLINA DE SEGURA [ROMERAL] [MURCIA]

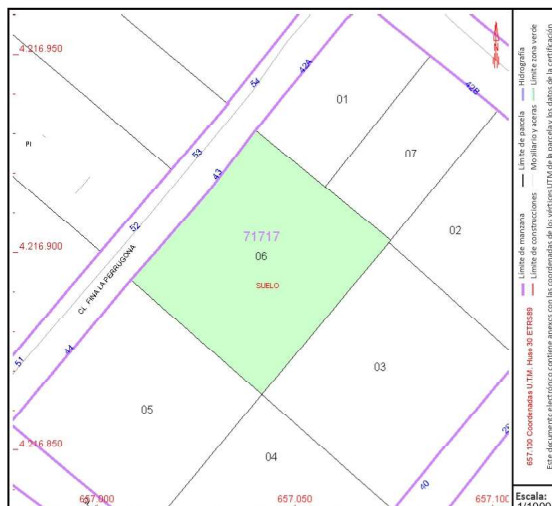
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7171706XH5177A0001WM

PARCELA

Superficie gráfica: 2.177 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Sábado, 10 de Agosto de 2024

FINCA Nº 2



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL EL PINO 71 SUELO
30509 MOLINA DE SEGURA [ROMERAL] [MURCIA]

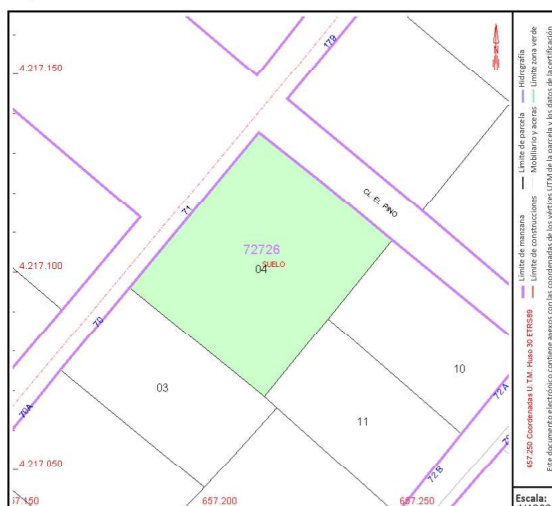
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7272604XH5177A0001MM

PARCELA

Superficie gráfica: 2.225 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Sábado, 10 de Agosto de 2024

FINCA Nº 3



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL EL PINO 72[A] Suelo
30509 MOLINA DE SEGURA [ROMERAL] [MURCIA]

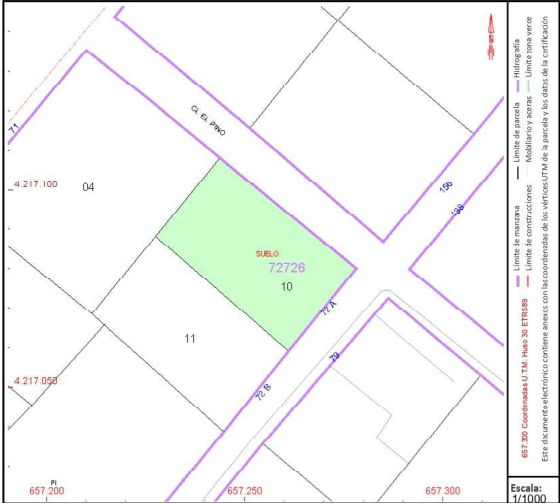
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7272610XH5177A0001RM

PARCELA

Superficie gráfica: 1.167 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Sábado , 10 de Agosto de 2024

FINCA Nº 4



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL EL PINO 72[B] Suelo
30509 MOLINA DE SEGURA [ROMERAL] [MURCIA]

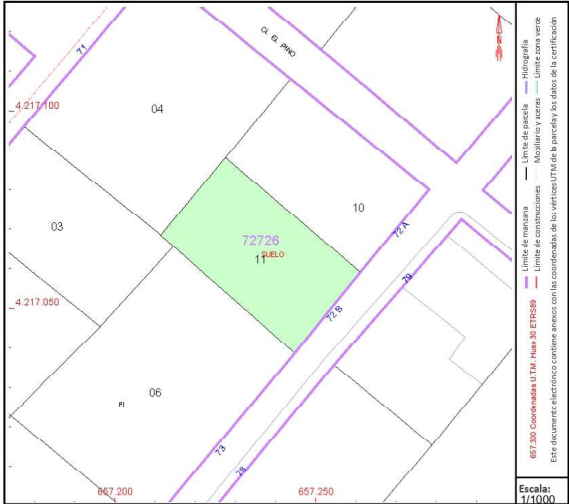
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7272611XH5177A0001DM

PARCELA

Superficie gráfica: 1.145 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Sábado , 10 de Agosto de 2024

FINCA Nº 5



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL EL PINO 73

30509 MOLINA DE SEGURA [ROMERAL] [MURCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 75 m2

Año construcción: 1980

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	54
DEPORTIVO	1/00/02	15
ALMACEN	1/00/03	6

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

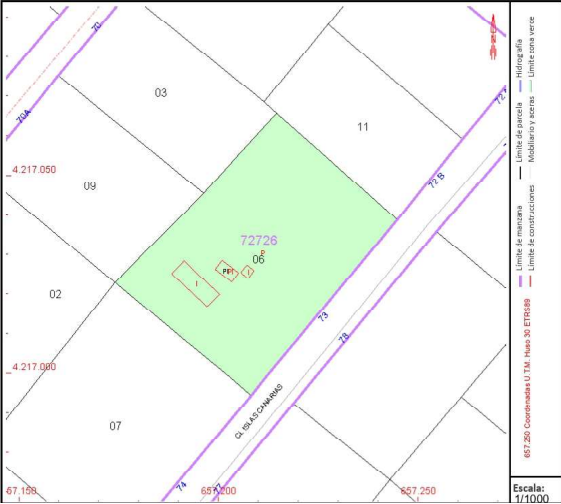
Referencia catastral: 7272606XH5177A0001KM

PARCELA

Superficie gráfica: 2.444 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Sábado , 10 de Agosto de 2024

FINCA Nº 6



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL EL PINO 77 SUELO

30509 MOLINA DE SEGURA [ROMERAL] [MURCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

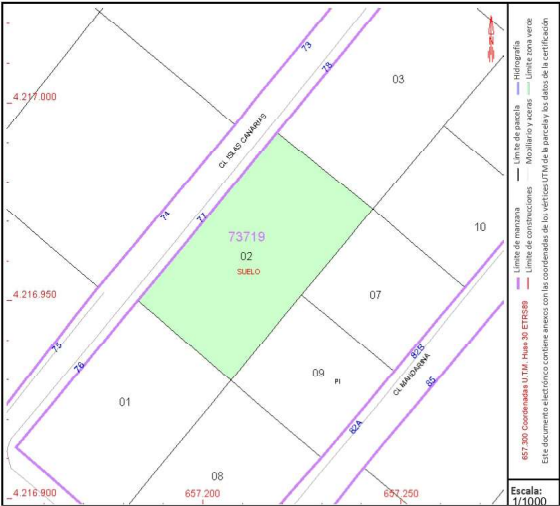
Referencia catastral: 7371902XH5177A0001RM

PARCELA

Superficie gráfica: 1.716 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

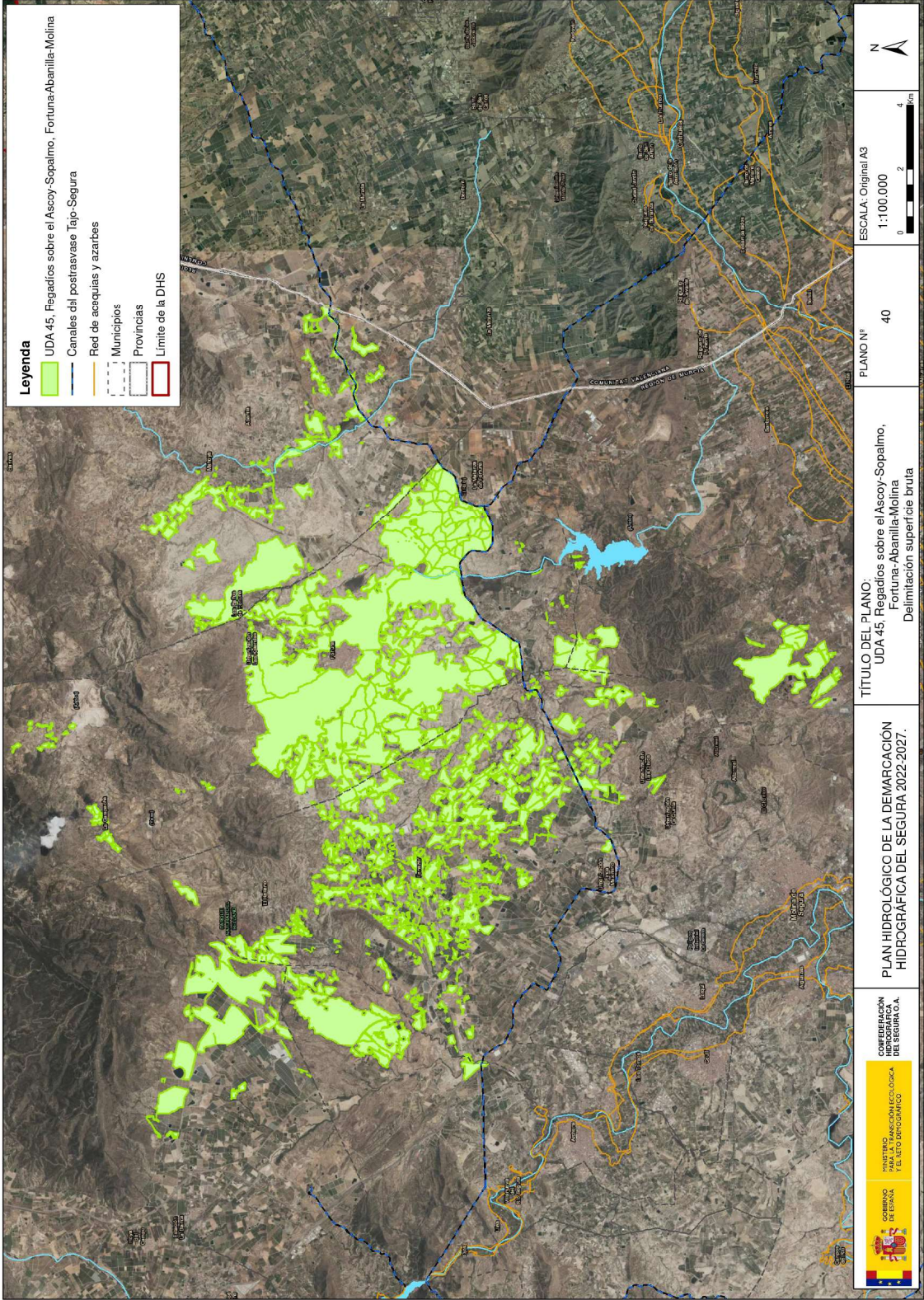
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Sábado , 10 de Agosto de 2024

**ANEXO III. PLANO DE DELIMITACIÓN DE SUPERFICIE BRUTA DE LA UDA 45,
REGADÍOS SOBRE EL ASCOY-SOPALMO, FORTUNA-ABANILLA-MOLINA**



ANEXO IV. FICHA URBANÍSTICA DEL PER-ER2 DEL PLAN ESPECIAL RESIDENCIAL EL ROMERAL 2

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
DOCUMENTO SEXTO

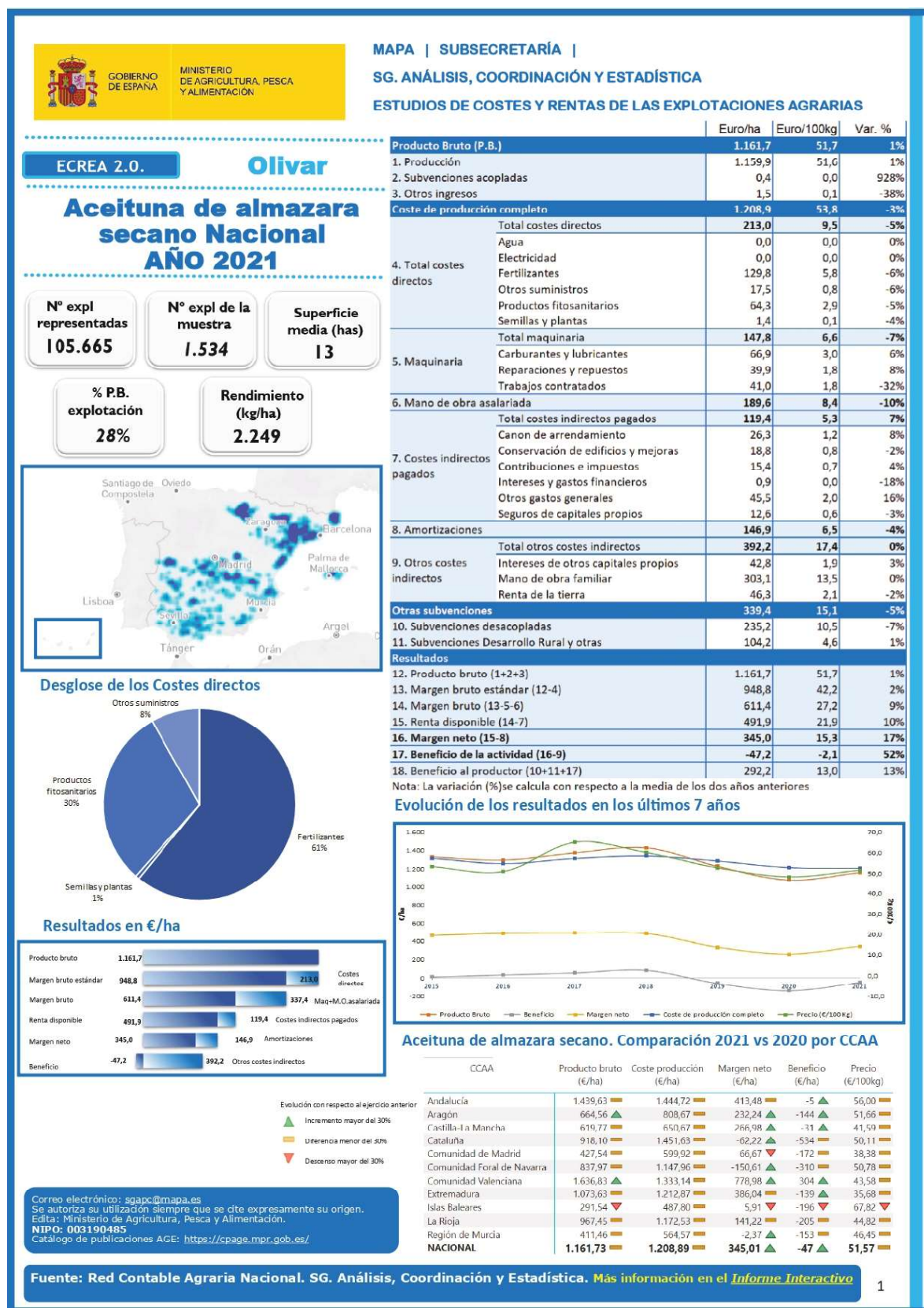
MOLINA DE SEGURA
FICHAS URBANÍSTICAS

IDENTIFICACIÓN	FICHAS URBANÍSTICAS
Denominación: PER-ER2 Plan Especial Residencial El Romeral 2	CODIGO PER-ER2
Ambito: El Romeral	
Clase de suelo: Urbano	
Figura de desarrollo: Plan Especial	
Uso cualificado: Residencial	
Objetivos: Ordenar el ámbito y obtener la cesión de espacios libres y equipamientos que se indica en esta ficha.	
Criterios: Mantener el trazado existente y regularizar la edificación. Actuación por compensación.	

CONDICIONES	
Superficie de S.G. adscritos m²:	
Resto de superficie m²:	
Superficie Total del ámbito m²:	254.819
Coefficiente de edificabilidad m²/m²:	0,20
Edificabilidad propia m²:	50.963
Parámetro de referencia:	

USOS DEL SUELO DE LOS S.G.	RESERVA MINIMA PARA DOTACIONES
Espacios libres m²:	Espacios libres m²:
Equipamientos m²:	Equipamientos m²:
Viario m²:	Viario m²:
Otros m²:	Otros m²:

ANEXO V. FUENTES CONSULTADAS PARA EL CÁLCULO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS



Informe de valoración de suelo rural de fincas no adheridas a la Junta de Compensación "PERI La Boticaria" para la transformación urbanística con el Plan Especial del sector PER-ER2 "El Romeral 2", del PGMO de Molina de Segura (Murcia)

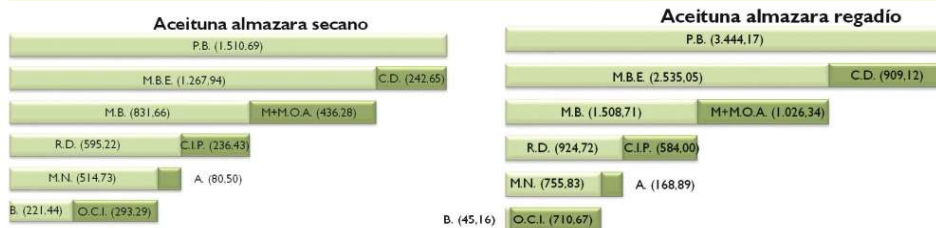
Resultados económicos de olivar a nivel nacional. 2017

	Aceituna almazara seco				Aceituna almazara regadío			
	Nº explotaciones 173				Nº explotaciones 62			
	Superficie media 12,09 has				Superficie media 17,91 has			
	Producción media 2.406,41 kg/ha				Producción media 5.213,37 kg/ha			
	€/ha	Var. % (*)	€/100 kg	%	€/ha	Var. % (*)	€/100 kg	%
Producto Bruto								
1-INGRESOS DE PRODUCTOS	1.508,28	18,79	62,48	99,85%	3.444,17	4,25	66,06	100,00%
2-SUBVENCIÓNES	0,30	-99,06	0,01	0,02%	-	-	-	-
3-INDENIZACIONES Y OTROS	2,00	-61,00	0,00	0,13%	-	-	-	-
PRODUCTO BRUTO (1+2+3)	1.510,58	15,58	62,77	100,00%	3.444,17	4,20	66,06	100,00%
Costes								
4-TOTAL COSTES DIRECTOS	243,45	-2,12	10,08	16,02%	909,12	3,17	17,44	26,75%
Servicios y planes	52,3	-	0,01	0,02%	1,08	80,58	0,02	0,02%
Fertilizantes	172,84	3,19	7,18	13,41%	274,00	9,31	5,26	8,06%
Productos fitosanitarios	66,29	-9,32	2,75	5,14%	150,31	4,09	2,88	4,42%
Otros suministros	3,27	-55,39	0,14	0,23%	403,73	-0,37	7,28	14,23%
5-MAQUINARIA	121,41	9,05	5,46	10,19%	231,83	4,67	4,45	6,82%
Tránsitos contratados	35,17	-10,74	1,46	2,73%	30,85	-58,18	0,59	0,91%
Combustibles y lubricantes	55,55	8,86	2,31	4,31%	135,16	39,05	2,59	3,98%
Repuestos y reparaciones	40,68	35,30	1,69	3,16%	65,81	28,92	1,26	1,94%
6-MANO DE OBRA ASALARIADA	304,87	-5,00	12,67	23,65%	794,51	9,05	15,24	23,37%
7-TOTAL COSTES INDIRECTOS PAGADOS	236,43	15,85	9,83	16,34%	584,00	42,64	11,20	17,88%
Congos Sociales	107,92	17,34	4,48	8,37%	253,14	17,26	4,86	7,45%
Seguros de capitales propios	12,82	26,83	0,53	0,99%	22,49	3,65	0,43	0,66%
Intereses y gastos financieros	2,19	42,24	0,09	0,17%	3,80	63,14	0,07	0,11%
Costes de almacenamiento	44,19	30,26	1,84	3,43%	196,37	172,43	3,77	5,78%
Contribuciones e impuestos	15,97	21,70	0,66	1,24%	24,01	13,40	0,40	0,73%
Conservación de edificios y mejoras	6,53	-32,09	0,27	0,51%	10,63	-26,19	0,20	0,31%
Otros gastos generales	46,80	6,83	1,94	3,63%	72,73	19,00	1,40	2,14%
8-AMORTIZACIONES	80,58	17,02	3,35	6,24%	168,89	0,16	3,24	4,97%
SUBTOTAL COSTES (4+5+6+7+8)	995,86	3,50	41,38	77,25%	2.683,34	11,58	51,57	79,29%
9-TOTAL OTROS COSTES INDIRECTOS	293,29	6,93	12,19	22,75%	710,67	0,65	13,63	20,91%
Renta de la tierra	60,99	8,22	2,53	4,73%	415,62	8,78	7,97	12,33%
Intereses de otros capitales propios	10,44	13,02	0,10	0,19%	97,92	17,50	1,88	2,88%
Mano de obra familiar	181,82	4,93	7,56	14,10%	197,13	-18,08	3,78	5,80%
COSTE DE PRODUCCIÓN COMPLETO	1.289,14	4,26	53,57	100,00%	3.393,01	9,11	65,20	100,00%
Resultados								
10-PRODUCTO BRUTO (1+2+3)	1.510,58	15,58	62,77	-	3.444,17	4,20	66,06	-
11-MARGEN BRUTO ESTÁNDAR (10-4)	1.267,14	19,73	52,69	-	2.535,05	4,57	48,63	-
12-MARGEN BRUTO (11-5-6)	821,66	24,66	24,66	-	1.808,21	2,24	28,94	-
13-RENTA DISPONIBLE (12-7)	595,22	43,94	24,73	-	924,22	-13,16	17,74	-
14-MARGEN NETO (13-8)	514,73	49,31	21,39	-	755,83	-15,67	14,50	-
15-BENEFICIO DE LA ACTIVIDAD (14-9)	221,44	214,33	9,20	-	45,16	-76,25	0,87	-
16-AYUDAS DESACOPLADAS (**)	310,87	14,04	12,92	-	345,04	-34,87	6,64	-
17-BENEFICIO AL PRODUCTOR (15+16)	532,32	55,17	22,12	-	391,20	-45,78	7,50	-

(*) Variación % sobre media en €/ha (2 años).

(**) Las ayudas se reparten entre las diversas actividades de la explotación, proporcionalmente al volumen de ventas de cada actividad sobre las ventas totales de la explotación.

Gráficos de resultados (en €/ha)



Abreviaturas: P.B.: Producto Bruto / M.B.E.: Margen Bruto Estándar / M.B.: Margen Bruto / R.D.: Renta Disponible / M.N.: Margen Neto / B.: Beneficio / C.D.: Costes Directos / M.+M.O.A.: Maquinaria + M.O. Asalariada / C.I.P.: Costes Indirectos Pagados / A.: Amortizaciones / O.C.I.: Otros Costes Indirectos

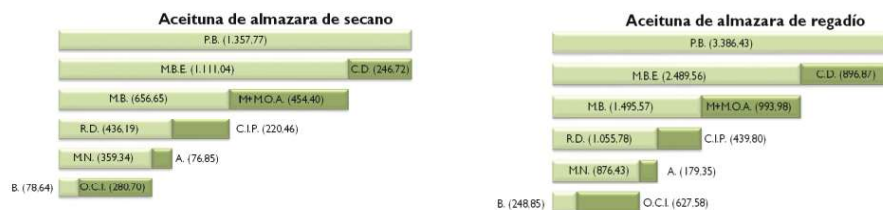
Resultados económicos de olivar a nivel nacional. 2016

Aceituna almazara seco					Aceituna almazara regadio				
Nº explotaciones					174 Nº explotaciones				
Superficie media					12,92 has				
Producción media					2.313,96 kg/ha				
C/ha					C/ha				
Var. % (*)					Var. % (*)				
€/100 kg					€/100 kg				
%					%				
Producto Bruto									
1-INGRESOS DE PRODUCTOS	1.352,95	30,60	58,47	99,65%	3.386,43	23,22	58,03	100,00%	
2-SUBVENCIONES	3,04	-93,12	0,13	0,22%	-	-	-	-	-
3-INDENIZACIONES Y OTROS	1,78	-92,64	0,08	0,13%	-	-	-	-	-
PRODUCTO BRUTO (1+2+3)	1.357,77	22,96	58,68	100,00%	3.386,43	23,00	58,03	100,00%	
Costes									
4-TOTAL COSTES DIRECTOS	246,72	7,18	10,66	19,29%	896,87	3,50	15,37	28,58%	
Semillas y plantas	-	-	-	-	1,20	-	0,02	0,04%	
Fertilizantes	164,57	6,58	7,11	12,87%	263,22	5,65	4,51	8,39%	
Productos fitosanitarios	75,63	8,82	3,27	5,91%	149,02	24,17	2,55	4,75%	
Otros suministros	6,52	12,44	0,28	0,51%	-83,43	-2,80	8,98	15,41%	
5-MAQUINARIA	141,85	20,82	6,13	11,09%	272,17	32,52	4,66	8,67%	
Trabajos contratados	-48,73	40,87	2,11	3,81%	75,96	52,41	1,30	2,42%	
Combustibles y lubricantes	57,36	1,70	2,48	4,48%	123,79	17,26	2,12	3,95%	
Repuestos y reparaciones	35,76	35,40	1,55	2,80%	72,42	44,91	1,24	2,31%	
6-MANO DE OBRA ASALARIADA	312,54	6,60	13,51	24,43%	721,81	-7,93	12,37	23,01%	
7-TOTAL COSTES INDIRECTOS PAGADOS	220,46	23,88	9,53	17,24%	439,80	20,94	7,54	14,02%	
Cargos Sociales	94,74	19,51	4,09	7,41%	220,56	4,97	3,78	7,03%	
Seguros de capitales propios	10,78	19,85	0,47	0,84%	22,28	4,54	0,38	0,71%	
Intereses y gastos financieros	2,12	-21,60	0,09	0,17%	2,53	25,66	0,04	0,08%	
Canon de arrendamiento	41,38	28,91	1,79	3,24%	90,53	146,87	1,55	2,89%	
Contribuciones e impuestos	13,57	23,88	0,59	1,06%	22,99	20,74	0,39	0,73%	
Conservación de edificios y mejoras	12,95	88,42	0,56	1,01%	14,62	-35,83	0,25	0,47%	
Otros gastos generales	44,92	21,10	1,94	3,51%	66,29	28,17	1,14	2,11%	
8-AMORTIZACIONES	76,85	11,77	3,32	6,01%	179,35	9,89	3,07	5,72%	
SUBTOTAL COSTES (4+5+6+7+8)	998,43	12,50	43,15	78,06%	2.510,00	5,34	43,01	80,00%	
9-TOTAL OTROS COSTES INDIRECTOS	280,70	6,24	12,13	21,94%	627,58	-17,11	10,75	20,00%	
Renta de la tierra	65,82	16,97	2,84	5,15%	359,67	-15,40	6,16	11,46%	
Intereses de otros capitales propios	40,91	22,09	1,98	3,59%	92,96	40,71	1,39	2,96%	
Mano de obra familiar	168,97	-0,81	7,30	13,21%	174,94	-34,22	3,00	5,58%	
COSTE DE PRODUCCIÓN COMPLETO	1.279,12	11,06	55,28	100,00%	3.137,58	-0,07	53,76	100,00%	
Resultados									
10-PRODUCTO BRUTO (1+2+3)	1.357,77	22,96	58,68	-	3.386,43	23,00	58,03	-	
11-MARGEN BRUTO ESTÁNDAR (10-4)	1.111,04	27,12	48,01	-	2.489,56	31,95	42,66	-	
12-MARGEN BRUTO (11-5-6)	656,65	41,69	28,38	-	1.495,57	66,67	25,43	-	
13-RENTA DISPONIBLE (12-7)	436,19	52,80	18,85	-	1.055,78	97,83	18,09	-	
14-MARGEN NETO (13-8)	359,34	65,82	15,53	-	876,43	136,57	15,02	-	
15-BENEFICIO DE LA ACTIVIDAD (14-9)	78,64	265,51	3,40	-	248,85	164,36	4,26	-	
16-AYUDAS DESACOPLADAS (**)	258,35	2,87	11,16	-	444,73	-21,02	7,62	-	
17-BENEFICIO AL PRODUCTOR (15+16)	336,99	65,50	14,58	-	693,58	293,06	11,88	-	

(*) Variación % sobre media en €/ha (2 años).

(**) Estas ayudas se reparten entre las diversas actividades de la explotación, proporcionalmente al volumen de ventas de cada actividad sobre las ventas totales de la explotación.

Gráficos de resultados (en €/ha)



Abreviaturas: P.B.: Producto Bruto / M.B.E.: Margen Bruto Estándar / M.B.: Margen Bruto / R.D.: Renta Disponible / M.N.: Margen Neto / B.: Beneficio / C.D.: Costes Directos / M+M.O.A.: Maquinaria + M.O. Asalariada / C.I.P.: Costes Indirectos Pagados / A.: Amortizaciones / O.C.I.: Otros Costes Indirectos

Resultados económicos de olivar y viñedo en R. Murcia. 2017

Aceituna almazara seco					Uva vinificación seco				
Nº explotaciones 12					Nº explotaciones 5				
Superficie media 05,38 has					Superficie media 51,93 has				
Producción media 2.439,57 kg/ha					Producción media 2.579,46 kg/ha				
€/ha	Var. % (*)	€/100 kg	%		€/ha	Var. % (*)	€/100 kg	%	
Producto Bruto									
1-INGRESOS DE PRODUCTOS	1.851,91	45,86	75,91	98,82%	754,92	213,14	29,27	100,00%	
2-SUBVENCIONES	9,77	-69,60	0,40	0,52%	-	-	-	-	
3-INDEMNIZACIONES Y OTROS	12,40	141,73	0,51	0,66%	-	-	-	-	
PRODUCTO BRUTO (1+2+3)	1.874,08	43,40	76,82	100,00%	754,92	213,14	29,27	100,00%	
Costes									
4-TOTAL COSTES DIRECTOS	306,53	23,65	12,57	16,03%	349,38	88,13	13,54	22,49%	
Semillas y plantas	-	-	-	-	-	-	-	-	
Fertilizantes	219,65	31,13	9,00	11,49%	264,39	101,36	10,25	17,02%	
Productos fitosanitarios	81,46	11,55	3,34	4,26%	61,59	45,45	2,39	3,97%	
Otros suministros	5,43	-26,33	0,22	0,28%	23,40	94,03	0,91	1,51%	
5-MAQUINARIA	187,97	55,98	7,70	9,83%	140,66	95,21	5,45	9,05%	
Trabajos contratados	24,81	-37,03	1,02	1,30%	6,49	353,33	0,33	0,55%	
Combustibles y lubricantes	103,76	103,31	4,25	5,43%	96,77	86,56	3,75	6,23%	
Reparaciones y repuestos	59,39	97,53	2,43	3,11%	35,39	87,44	1,37	2,28%	
6-MANO DE OBRA ASALARIADA	526,09	63,94	21,56	27,51%	445,62	19,87	17,28	26,69%	
7-TOTAL COSTES INDIRECTOS PAGADOS	389,50	96,85	15,97	20,37%	191,05	-13,56	7,41	12,36%	
Cargas Sociales	150,21	63,33	6,16	7,86%	91,10	-0,69	3,53	5,86%	
Seguros de capitales propios	16,04	58,71	0,66	0,84%	11,26	21,19	0,44	0,73%	
Intereses y gastos financieros	2,43	57,28	0,10	0,13%	1,00	121,76	0,04	0,06%	
Canon de arrendamiento	70,06	130,11	3,20	4,00%	35,01	103,03	1,36	2,25%	
Contribuciones e impuestos	14,23	8,51	0,58	0,74%	5,12	32,84	0,20	0,33%	
Conservación de edificios y mejoras	9,98	3,75	0,41	0,52%	3,69	-93,40	0,14	0,24%	
Otros gastos generales	118,54	170,57	4,86	6,20%	43,86	3,16	1,70	2,82%	
8-AMORTIZACIONES	104,86	52,68	4,30	5,49%	177,89	108,91	6,90	11,45%	
SUBTOTAL COSTES (4+5+6+7+8)	1.515,04	57,46	62,10	79,23%	1.304,59	39,43	50,58	83,98%	
9-TOTAL OTROS COSTES INDIRECTOS	397,14	44,79	16,28	20,77%	248,77	48,57	9,64	16,02%	
Renta de la tierra	147,19	161,18	6,03	7,70%	173,09	71,66	6,71	11,14%	
Intereses de otros capitales propios	38,58	-13,62	1,58	2,02%	19,40	24,68	0,75	1,25%	
Mano de obra familiar	211,37	21,99	8,66	11,05%	56,29	10,24	2,18	3,62%	
COSTE DE PRODUCCIÓN COMPLETO	1.912,18	54,65	78,38	100,00%	1.553,36	40,82	60,22	100,00%	
Resultados									
10-PRODUCTO BRUTO (1+2+3)	1.874,08	43,40	76,82	-	754,92	213,14	29,27	-	
11-MARGEN BRUTO ESTÁNDAR (10-4)	1.567,55	48,02	64,26	-	405,55	632,39	15,72	-	
12-MARGEN BRUTO (11-5-6)	853,50	38,19	34,99	-	-180,73	53,47	-7,01	-	
13-RENTA DISPONIBLE (12-7)	464,00	12,20	19,02	-	-371,78	39,00	-14,41	-	
14-MARGEN NETO (13-8)	359,04	4,15	14,72	-	-549,67	20,87	-21,31	-	
15-BENEFICIO DE LA ACTIVIDAD (14-9)	-38,10	-154,08	-1,56	-	-798,44	7,38	-30,95	-	
16-AYUDAS DESACOPADAS (**)	174,16	17,33	15,35	-	109,91	377,17	4,76	-	
17-BENEFICIO AL PRODUCTOR (15+16)	336,26	-1,98	13,78	-	-688,53	17,91	-26,69	-	

(*)Variación % sobre media en €/ha (2 años).

(**) Estas ayudas se reparten entre las diversas actividades de la explotación, proporcionalmente al volumen de ventas de cada actividad sobre las ventas totales de la explotación.

Gráficos de resultados (en €/ha)



Abreviaturas: P.B.: Producto Bruto / M.B.E.: Margen Bruto Estándar / M.B.: Margen Bruto / R.D.: Renta Disponible / M.N.: Margen Neto / B.: Beneficio / C.D.: Coste Directo / M+M.O.A.: Maquinaria + M.O. Asalariada / C.I.P.: Costes Indirectos Pagados / A.: Amortizaciones / O.C.I.: Otros Costes Indirectos

