



MIRIAM SABATER GONZÁLEZ.
Arquitecto Técnico.
Colegiado N° 3429 COAATMU.

ERNESTO BURILLO HERNÁNDEZ
Ingeniero Técnico Agrícola.
Colegiado N° 561 COGITARM.



INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN FINCA 27-c DEL SECTOR ZI2-M2, UBICADO EN (MOLINA NORTE) T.M. DE MOLINA DEL SEGURA (MURCIA).



PETICIONARIO	JUNTA DE COMPENSACIÓN ZI2-M2 "MOLINA NORTE".
FECHA DE EMISIÓN	13/05/2025
TÉCNICOS QUE REALIZAN LA TASACIÓN	ERNESTO BURILLO HERNÁNDEZ y MIRIAM SABATER GONZÁLEZ
TITULACIÓN	INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA y ARQUITECTO TÉCNICO
CONTENIDO DEL INFORME	CONSTA DE 20 PÁGINAS NUMERADAS Y ANEXOS.



MIRIAM SABATER GONZÁLEZ.
Arquitecto Técnico.
Colegiado N° 3429 COAATMU.

ERNESTO BURILLO HERNÁNDEZ
Ingeniero Técnico Agrícola.
Colegiado N° 561 COGITARM.



ÍNDICE

SOLICITANTE Y FINALIDAD DE LA VALORACIÓN	2
OBJETO	2
CLIENTE	2
LEGISLACIÓN APLICABLE.....	2
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA 27-C.....	3
DATOS REGISTRALES.....	3
DATOS CATASTRALES.....	3
NORMATIVA APLICADA	4
METODOLOGÍA APLICADA: MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.....	8
CALCULO DE LA VALORACIÓN DE LA FINCA 27-C.	11
VALORACIÓN EXPLOTACIÓN DE OLIVOS DE SECANO.....	11
FACTOR DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN.....	13
OLIVOS DE REGADÍO	19
FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS	20
DOCUMENTACIÓN ANEXA:	21
CUADRO DE RENDIMIENTO Y PRODUCCIÓN DEL OLIVAR	21
01 PLANO DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE FINCA 27-C SOBRE ORTOFOTO. E=1/1.500	21



MIRIAM SABATER GONZÁLEZ.
Arquitecto Técnico.
Colegiado N° 3429 COAATMU.

ERNESTO BURILLO HERNÁNDEZ
Ingeniero Técnico Agrícola.
Colegiado N° 561 COGITARM.



SOLICITANTE Y FINALIDAD DE LA VALORACIÓN

D. Ernesto Burillo Hernández, en calidad de Ingeniero Técnico Agrícola Y **Dª. Miriam Sabater González**, en calidad de Arquitecto Técnico, domiciliados a efectos de notificación en Calle han sido requeridos por la mercantil **JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UNICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR ZI2-M2**, con C.I.F : V-72607930 para la elaboración del presente informe de valoración de la **FINCA 27-c**, perteneciente según nota simple del registro de la propiedad de Molina del Segura N° 2 a:

- **Dª. Dolores Rodríguez Cano.**

Objeto

El objeto del presente es la obtención del **VALOR DE MERCADO** en el procedimiento de expropiación del inmueble, denominado **27-c**, según planos adjuntos.

Cliente

Datos de la persona o mercantil que contrata la Valoración

Nombre:	JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UNICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR ZI2-M2
C.I.F:	V-72607930
Dirección:	CTRA MURCIA-ALTORREAL, S/N
Localidad:	MOLINA DE SEGURA (MURCIA) C.P. 30500

LEGISLACIÓN APLICABLE

Para la determinación del valor de la finca objeto de esta tasación, se han aplicado las Normas de Valoración contenidas en:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley de Expropiación Forzosa, de 6 de Diciembre de 1954 (LEF).



MIRIAM SABATER GONZÁLEZ
Arquitecto Técnico.
Colegiado N° 3429 COAATMU.

ERNESTO BURILLO HERNÁNDEZ
Ingeniero Técnico Agrícola.
Colegiado N° 561 COGITARM.



- Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. (Entrado en vigor el 10 de Noviembre de 2011).
- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.
- Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA 27-c.

La **FINCA N° 27-c** se encuentra incluida en el municipio de Molina de Segura dentro del PLAN PARCIAL DEL SECTOR ZI2-M2, ámbito de suelo clasificado como suelo urbanizable. Actualmente el planeamiento del Plan Parcial se ha iniciado y cuenta con la aprobación definitiva a fecha 27/09/2021, publicado el BORM 287 de fecha 14/12/2021, y se encuentra en fase de reparcelación. **A fecha de hoy el Planeamiento de desarrollo del Plan Parcial ZI2-M2 no se ha iniciado. Por lo que actualmente la FINCA 27-c, no ha sufrido transformación alguna y se encuentra en su estado primitivo.**

Esta finca carece de plantaciones de ningún tipo como puede apreciarse en el reportaje fotográfico adjunto.

Consultados los datos catastrales y registrales de la finca, se acredita que la finca es de secano.

Datos registrales

La **FINCA N° 27-c** se encuentra inscrita en el registro de la propiedad de Molina de Segura n° 2, con los siguientes datos registrales.

Finca	Registro	Tomo	Libro	Folio	Superficie Registral
6.065	MOLINA DE SEGURA N° 2	151	34	13	16 a 77ca

Y se describe:

“Rústica. Trozo de tierra secano, situado en término de Molina de Segura, partido del Salar de Patagorda, con siete olivos, de caber tres celemines o sea diez y seis áreas, setenta y siete centiáreas, (1.677 m²), si bien, según reciente medición su superficie real es de dos mil seiscientos setenta y un metros cuadrados,



MIRIAM SABATER GONZÁLEZ.
Arquitecto Técnico.
Colegiado N° 3429 COAATMU.

ERNESTO BURILLO HERNÁNDEZ
Ingeniero Técnico Agrícola.
Colegiado N° 561 COGITARM.



setenta y un decímetros cuadrados (2.671,61 m²). Linda, levante, con trozo que se adjudica a Emilio Rodríguez Cano; mediodía, vereda; poniente, trozo que se adjudica a los herederos de Vicenta Rodríguez Cano y norte, saladar.”

Datos catastrales

La **FINCA N° 27-c** es parte de la finca catastral **30027A023000730000WP**.



Emplazamiento de la parcela catastral. Finca n°27-c. Captura realizada de la Sede Electrónica del Catastro

NORMATIVA APLICADA

Es de aplicación 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. Según lo dispuesto en el artículo 21, la finca se encuentra en la situación básica de **SUELO RURAL** al no haber sufrido transformación alguna.

Por lo tanto y según establece el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, como establece el artículo 6.3 el suelo se tasarà en la forma establecida en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, según su situación y con



MIRIAM SABATER GONZÁLEZ
Arquitecto Técnico.
Colegiado N° 3429 COAATMU.

ERNESTO BURILLO HERNÁNDEZ
Ingeniero Técnico Agrícola.
Colegiado N° 561 COGITARM.



independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. A tales efectos:

- a) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de rural, se estará a lo dispuesto en el Capítulo III de este Reglamento.
- b) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de urbanizado, se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV de este Reglamento.

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

Conforme establece el artículo 36 del RDL 7/2015 (Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana):

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

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

“La renta anual, real o potencial, de la explotación, que podrá estar referida al año natural o al año agrícola o de campaña se determinará a partir de lo 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 mismo 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

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



MIRIAM SABATER GONZÁLEZ.
Arquitecto Técnico.
Colegiado N° 3429 COAATMU.

ERNESTO BURILLO HERNÁNDEZ
Ingeniero Técnico Agrícola.
Colegiado N° 561 COGITARM.



Cuando no exista explotación en el suelo rural, como es nuestro caso, ni pueda existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración y, por consiguiente, no se pueda determinar una renta real o potencial, se estará como se indica en el artículo 8 del RD 1429/2011, de 24 de octubre determina por renta real, **“aquella que corresponda a la explotación del suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de la valoración, ya sea la existente, debidamente acreditada, o la atribuirle de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados sobre la base de datos estadísticamente significativos”.**

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

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

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

En la finca a valorar (**FINCA N° 27-c**) no se encuentra en explotación agrícola, así que tal y como establece el artículo 8.2. del R.D. 1429/2011 debemos buscar



MIRIAM SABATER GONZÁLEZ
Arquitecto Técnico.
Colegiado N° 3429 COAATMU.

ERNESTO BURILLO HERNÁNDEZ
Ingeniero Técnico Agrícola.
Colegiado N° 561 COGITARM.



el cultivo más probable y estadísticamente significativo de su ámbito territorial y en base a este cultivo proceder a calcular su renta.

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

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

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

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

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



MIRIAM SABATER GONZÁLEZ
Arquitecto Técnico.
Colegiado N° 3429 COAATMU.

ERNESTO BURILLO HERNÁNDEZ
Ingeniero Técnico Agrícola.
Colegiado N° 561 COGITARM.



establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento.

Es de aplicación en esta valoración la Ley de 6 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa. Y tal y como establece en el artículo 36:

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

METODOLOGÍA APLICADA: MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Para la tasación de la finca se utilizará el método analítico de capitalización de rentas para el suelo rural, el cual es el más apropiado para este tipo de suelo, según lo dispuesto en la Ley del Suelo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana.

Este método relaciona el valor del bien con la renta que dicho bien produce. Técnicamente consiste en efectuar un estudio de los flujos de caja a partir de los ingresos y gastos que existen en la explotación (cultivo) que se quiere valorar.

El **método de capitalización de rentas** se calcula atribuyéndole el valor actual neto de las rentas reales o potenciales futuras:

$$V.A.N. = \frac{R}{i}$$

Donde:

V.A.N: valor actual neto (valor finca por actualización)

R: renta en el año

i: tipo de actualización





MIRIAM SABATER GONZÁLEZ.
Arquitecto Técnico.
Colegiado N° 3429 COAATMU.

ERNESTO BURILLO HERNÁNDEZ
Ingeniero Técnico Agrícola.
Colegiado N° 561 COGITARM.



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

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

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

$$R = I - C$$

Donde:

R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectórea.

I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectórea.

C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectórea.

A los efectos del cálculo de la renta real o potencial del apartado I 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, incluimos los de naturaleza medioambiental.
- c.- Los obtenidos con el alquiler de las instalaciones de la explotación.
- d.- Las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados.

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

a.- Las compras a terceros de materias primas destinadas a la actividad productiva de la explotación.



MIRIAM SABATER GONZÁLEZ
Arquitecto Técnico.
Colegiado N° 3429 COAATMU.

ERNESTO BURILLO HERNÁNDEZ
Ingeniero Técnico Agrícola.
Colegiado N° 561 COGITARM.



b.- Los pagos por servicios prestados por terceros necesarios para el desarrollo de la actividad productiva de la explotación.

c.- El coste total de la adquisición de los equipos, maquinaria e instalaciones de la explotación, incluyendo el valor de las amortizaciones en función de su vida útil, uso y obsolescencia, o el coste de su alquiler.

d.- Los sueldos y salarios del personal laboral, incluyendo pagas extraordinarias, cargas laborales y fiscales correspondientes a la empresa, así como las indemnizaciones o suplidos por los gastos realizados por el trabajador a consecuencia de la actividad laboral.

e.- El coste de la energía eléctrica, el abastecimiento de agua, la conexión a la red de comunicación y cualesquiera otros servicios de utilidad pública suministrados a la explotación.

f.- Impuestos de distinta naturaleza y ámbito fijados sobre la explotación en su conjunto o sobre alguno de sus elementos.

- g.- Interés del capital circulante.
- h.- Otros costes ocasionados durante el proceso de actividad de la explotación no susceptibles de ser encuadrados en los apartados anteriores.

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

El tipo de interés o de capitalización se establece en el **3,53 %**, como media de los últimos tres años 2022, 2023 y 2024, según queda publicado por el Banco de España, las tablas de obligaciones del estado a 30 años, 1.2 "España. Indicadores financieros. Series diarias", columna primera fila "Rentabilidad obligaciones a 30 años".

Según el artículo 7 del R.D. 1492/2011, de 24 de octubre, la valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V * F_L$$





MIRIAM SABATER GONZÁLEZ.
Arquitecto Técnico.
Colegiado N° 3429 COAATMU.

ERNESTO BURILLO HERNÁNDEZ
Ingeniero Técnico Agrícola.
Colegiado N° 561 COGITARM.



Donde:

Vf= Valor final del suelo, en euros.

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

FL= Factor global de localización.

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

Por accesibilidad a núcleos de población, U1.

Por accesibilidad a centros de actividad económica, U2.

Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, U3.

CALCULO DE LA VALORACIÓN DE LA FINCA 27-c.

Para establecer el cultivo más frecuente en la zona de Molina de Segura, se han consultado la Publicación de la web: www.regmurcia.com sobre la economía de Molina de Segura de la página oficial de la Región de Murcia a fin de ver cuál es el principal cultivo . Esta publicación oficial dice:

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

En nuestro caso el cultivo a tener en cuenta para la capitalización de rentas potenciales será el **OLIVO DE SECANO**, por considerarse un cultivo típico y tradicional para la zona.

Con el fin de ratificarme en lo anteriormente expuesto me apoyaré de publicaciones oficiales con datos estadísticos, para así comprobar que el cultivo de Olivar es el cultivo de secano estadísticamente más probable de la zona.

Estadística Agraria de la Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería y Pesca de Murcia 2021-2022.

Valoración explotación de olivos de secano.



MIRIAM SABATER GONZÁLEZ.
Arquitecto Técnico.
Colegiado N° 3429 COAATMU.

ERNESTO BURILLO HERNÁNDEZ
Ingeniero Técnico Agrícola.
Colegiado N° 561 COGITARM.



Para determinar el valor del suelo, utilizamos los datos recopilados por el Observatorio de Precios y Mercados de la Región de Murcia, que reflejan un promedio del aceite de oliva de 3,44 €/kg durante el período de los últimos 10 años, abarcando las campañas desde 2015 hasta 2024.

Precios de Aceite de Oliva (€/kg)										
2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	PROMEDIO
6,45	6,04	3,56	2,66	1,75	1,94	2,55	3,58	2,93	2,96	3,44 €/Kg

También hay que determinar el rendimiento en kg/ha del olivo, consultando las tablas del OLIVAR “Análisis provincial de superficie, rendimiento y producción, año 2022”, realizado por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, donde el rendimiento es de 1.434 Kg/ha. (ver tabla anexa).

Provincias y Comunidades Autónomas	Superficie en plantación regular (hectáreas)					Arboles diseminados (número)	Rendimiento			Producción (toneladas)
	Total			En producción			Superficie en producción (kg/ha)		Arboles diseminados (kg/árbol)	
	Secano	Regadío	Total	Secano	Regadío		Secano	Regadío		
C. VALENCIANA	79.780	12.922	92.702	78.219	11.771	—	386	1.190	—	44.221
R. DE MURCIA	16.782	5.183	21.965	16.229	5.055	—	1.434	5.350	—	50.317
Badajoz	133.922	22.306	156.228	132.000	20.750	—	996	3.688	—	208.000
Cáceres	42.112	2.420	44.532	41.937	2.300	—	678	2.555	—	34.310
EXTREMADURA	176.034	24.726	200.760	173.937	23.050	—	919	3.575	—	242.310
Almería	7.491	14.505	21.996	7.481	14.246	—	234	4.091	—	60.037
Cádiz	28.181	4.505	32.686	25.800	3.000	—	1.150	3.000	—	38.670
Córdoba	313.322	57.003	370.325	309.711	53.137	—	1.775	4.861	—	808.035
Granada	146.890	61.407	208.297	143.523	60.494	1.280	923	2.178	19	264.252
Huelva	16.540	4.976	21.516	16.300	4.525	—	1.323	3.400	—	36.951
Jaén	358.227	230.156	588.383	358.127	229.774	—	954	2.388	—	890.416
Málaga	117.808	15.762	133.570	116.880	14.678	—	1.000	5.700	—	200.545
Sevilla	135.270	52.350	187.620	131.500	48.700	—	2.186	4.900	—	526.066
ANDALUCÍA	1.123.729	440.664	1.564.393	1.109.322	428.554	1.280	1.335	3.135	19	2.824.972
Las Palmas	40	296	336	40	296	14.246	980	2.240	3	738
S.C. de Tenerife	17	122	139	17	113	2.525	1.400	2.800	3	348
CANARIAS	57	418	475	57	409	16.771	1.105	2.395	3	1.086
ESPAÑA	1.917.653	562.980	2.480.633	1.855.546	535.234	33.906	1.110	3.021	4	3.677.791

Partiendo de estos datos, resultando un valor unitario del terreno con plantación de olivos de secano es de 3,49 €/m².

Se anexa calculo justificativo al presente.

Superficie resultante de la finca tras la medición realizada

Tras la toma de datos de campo, se procede al grafiado correspondiente, delimitando el perímetro de la finca, para poder determinar la geometría y superficie de la propiedad. Solapando el levantamiento realizado a la cartografía catastral, descargada de la Sede Electrónica del Catastro y a la ortofoto del PNOA.

Después del grafiado de los planos, se comprueba que la **finca 6.065 NO COINCIDE la superficie registral de la misma con la superficie resultante de la**





MIRIAM SABATER GONZÁLEZ.
Arquitecto Técnico.
Colegiado N° 3429 COAATMU.

ERNESTO BURILLO HERNÁNDEZ
Ingeniero Técnico Agrícola.
Colegiado N° 561 COGITARM.



medición “in situ” de la propiedad. Pues según el levantamiento topográfico realizado la finca tiene una **superficie total de DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UN METROS Y CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS (2.581,05 m²).**

Tal y como se muestra en los planos adjuntos.

Factor de corrección por localización

Al valor unitario obtenido a través del método de **capitalización de rentas**, le aplicaremos el **factor de corrección por localización** de la finca, aplicando la siguiente formula:

$$VF = V * Fl$$

Donde:

Vf= Valor final del suelo, en euros.

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

Fl= Factor global de localización.

El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos. Aplicando las expresiones recogidas en el **artículo 17 del reglamento de Valoraciones de la ley del Suelo**, RD 1492/2011, son las siguientes:

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

El factor de corrección **u1**, se calculará aplicando la siguiente expresión.

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

Donde:

P1= 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.

P2= 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.

Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos,



MIRIAM SABATER GONZÁLEZ.
Arquitecto Técnico.
Colegiado N° 3429 COAATMU.

ERNESTO BURILLO HERNÁNDEZ
Ingeniero Técnico Agrícola.
Colegiado N° 561 COGITARM.



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:

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

Donde:

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.

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:

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

Donde:

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

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

FINCA N° 27-c	
DATOS	VALOR
n° habitantes del núcleo de población a menos de 4 km (SUMATORIO DE POBLACIONES)	80.818
n° habitantes del núcleo de población entre 4 y 40 km (SUMATORIO DE POBLACIONES)	1.081.176
distancia a centros de comunicación (puertos, aeropuertos, estación ferrocarril) (máx. 60 km) el más cercano	19,8
$V_f = V \cdot FI$	
U_1	1,44
U_2	1,40
U_3	1,00
$FI = U_1 \cdot U_2 \cdot U_3$	2,02

ANULACIÓN DEL LÍMITE MÁXIMO DEL FACTOR DE LOCALIZACIÓN.

Por otro lado, la sentencia 141/2014, de 11 de septiembre de 2014, anuló el inciso "hasta un máximo del doble" del referido apartado, por entender que la fijación de un tope en la corrección del valor del bien puede resultar inadecuada al no reflejar el valor real del bien. Así, dispuso en el fundamento jurídico 9 de la Sentencia 141/2014 de 11 de septiembre de 2014 (n° Recurso 6963/2007), el



MIRIAM SABATER GONZÁLEZ.
Arquitecto Técnico.
Colegiado N° 3429 COAATMU.

ERNESTO BURILLO HERNÁNDEZ
Ingeniero Técnico Agrícola.
Colegiado N° 561 COGITARM.



Tribunal Constitucional dispuso literalmente que: “El sistema de valoración a efectos indemnizatorios que parte del criterio de la capitalización de rentas, modulado en atención a otros factores, es un sistema que incorpora criterios acordes con la idea del valor real o económico del bien y que, en principio y en abstracto [...]”.

Por tanto, no existe el límite máximo de 2.

Datos U1:

POBLACIONES 0-4 KM	
30027 Molina de Segura	73.498
30025 Lorquí	7.320
TOTAL	80.818

Datos U2:



MIRIAM SABATER GONZÁLEZ.
Arquitecto Técnico.
Colegiado N° 3429 COAATMU.

ERNESTO BURILLO HERNÁNDEZ
Ingeniero Técnico Agrícola.
Colegiado N° 561 COGITARM.



POBLACIONES 4-40 KM / 50 MINUTOS	
30001 Abanilla	6.116
30002 Abarán	13.066
30004 Albudeite	1.388
30005 Alcantarilla	42.559
30007 Alguazas	9.842
30008 Alhama de Murcia	22.240
30009 Archena	19.500
30010 Beniel	11.508
30011 Blanca	6.608
30012 Bullas	11.619
30014 Campos del Río	2.061
30019 Cieza	35.301
30020 Fortuna	10.512
30021 Fuente Álamo de Murcia	17.225
30023 Librilla	5.351
30018 Ceutí	12.199
30029 Mula	17.074
30031 Ojós	495
30032 Pliego	3.868
30034 Ricote	1.265
30035 San Javier	33.645
30036 San Pedro del Pinatar	26.320
30901 Santomera	16.154
30037 Torre-Pacheco	37.299
30038 Torres de Cotillas, Las	21.837
30040 Ulea	866
30041 Unión, La	20.536
30042 Villanueva del Río Segura	3.268
03005 Albatera	12.714
03013 Algueña	1.334
03015 Almoradí	21.404
03049 Callosa de Segura	19.273
03059 Crevillent	29.717
03064 Dolores	7.620
03076 Guardamar del Segura	15.983
03099 Orihuela	78.940
03105 Pinós, el/Pinoso	8.142
03113 Rojales	15.978
30030 Murcia	460.349
TOTAL	1.081.176



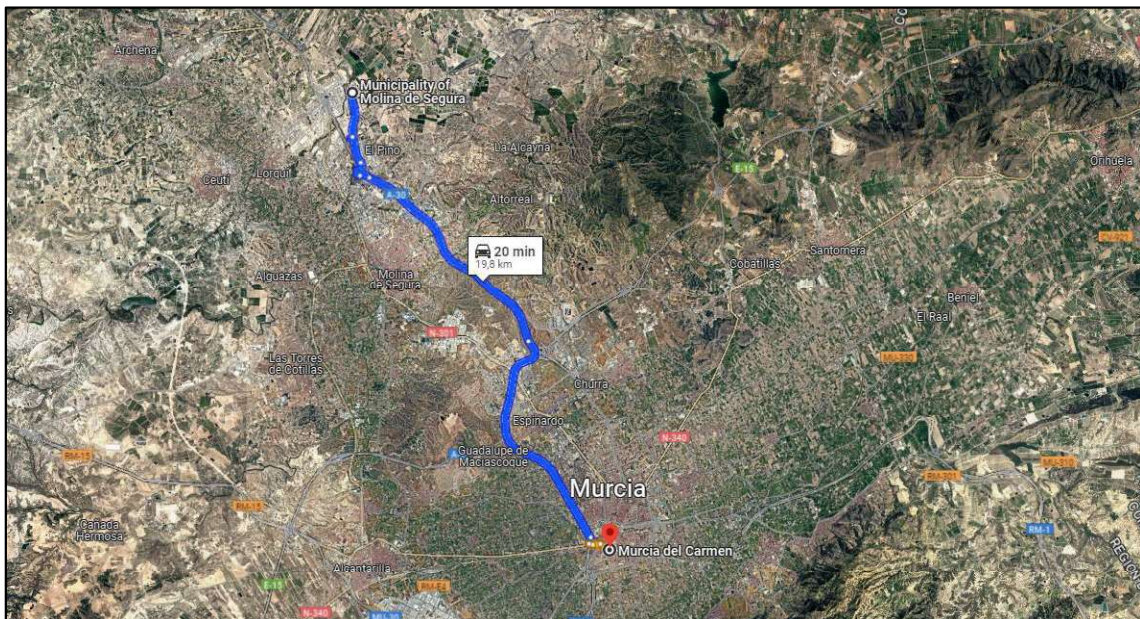


MIRIAM SABATER GONZÁLEZ.
Arquitecto Técnico.
Colegiado N° 3429 COAATMU.

ERNESTO BURILLO HERNÁNDEZ
Ingeniero Técnico Agrícola.
Colegiado N° 561 COGITARM.



Captura: Zona que abarca un radio de 40 km (color rojo) desde el centro de la **FINCA N° 27-c.**



Captura: Distancia recorrida desde la **FINCA N° 27-c.** hasta la Estación de Ferrocarril de Murcia. Total 19,8 km.

Por lo que aplicando el factor de localización, el valor de suelo actual es de

$$V_c = 3,49 \times 2,02 = 7,05 \text{ €/m}^2$$

La superficie de la **FINCA N° 27-c** es de 2.581,05 m².



MIRIAM SABATER GONZÁLEZ.
Arquitecto Técnico.
Colegiado N° 3429 COAATMU.

ERNESTO BURILLO HERNÁNDEZ
Ingeniero Técnico Agrícola.
Colegiado N° 561 COGITARM.



Por lo tanto el valor de la **FINCA N° 27-c**, mediante el método de capitalización de rentas (cultivo olivos de secano) asciende a **DIECIOCHO MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS EUROS CON CUARENTA CENTÍMOS (18.196,40 €)**

18.196,40 €

VALOR DE TASACIÓN FINCA 27-c

18.196,40 €

DIECIOCHO MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS EUROS CON CUARENTA CENTÍMOS

En Santomera a 13 de Mayo del 2025.

El Arquitecto Técnico.

**SABATER
GONZALEZ
MIRIAM -**

Firmado
digitalmente por
SABATER
GONZALEZ MIRIAM

Fecha: 2025.05.13
13:08:04 +02'00'

Miriam Sabater González.

Colegiado n° 3.429 de COAATIEMU.

El Ingeniero Técnico Agrícola.

**BURILLO
HERNANDEZ
Z ERNESTO -**

Firmado digitalmente
por BURILLO
HERNANDEZ
ERNESTO -

Fecha: 2025.05.13
13:08:16 +02'00'

Ernesto Burillo Hernández.

Colegiado n° 561 de COITARM.





MIRIAM SABATER GONZÁLEZ.
Arquitecto Técnico.
Colegiado N° 3429 COAATMU.

ERNESTO BURILLO HERNÁNDEZ
Ingeniero Técnico Agrícola.
Colegiado N° 561 COGITARM.



OLIVOS DE REGADÍO

Método utilizado: Capitalización de renta.

$$V.A.N. = \frac{R}{i}$$

Donde:

V.A.N: valor actual neto (valor finca por actualización)

R: renta en el año

i: tipo de actualización

La superficie del suelo a tener en cuenta es: 2.581,05 m².

-Precio de oliva de mesa: 3,44 €/kg.

-Rendimiento: 1.434 Kg/Ha (dato obtenido del Ministerio de Agricultura, pesca y alimentación).

-Los gastos frente a los ingresos suponen un 75 %, que lo típico para estos casos.

-Tasa de capitalización (i) es un 3,53 %.

-Ingresos = producción kg/Ha x precio= 1.434 x 3,44 = 4.932,96 €/ha

-Renta = Ingresos -75% de gastos = 4.933 – (75%) = 1.233,28 €/ha

Por tanto, el valor de suelo actual

$$V_{\text{suelo}} = (R_n / i) / 100$$

$$V_{\text{suelo}} = (1.233,28 / 3,53) / 100 = 3,49 \text{ €/m}^2$$



MIRIAM SABATER GONZÁLEZ.
Arquitecto Técnico.
Colegiado N° 3429 COAATMU.

ERNESTO BURILLO HERNÁNDEZ
Ingeniero Técnico Agrícola.
Colegiado N° 561 COGITARM.



FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

Fecha de Emisión: 13/05/2025.

Fecha de Visita: 10/10/2022.

Fecha de Caducidad: A los 6 meses.

Técnico que Realizo la Visita: Miriam Sabater González.

Técnicos que Suscriben: Miriam Sabater González y Ernesto Burillo Hernández

Titulación técnico: Arquitecto Técnico e Ingeniero Técnico Agrícola, respectivamente.

En Santomera a 13 de Mayo del 2025.

El Arquitecto Técnico.

**SABATER
GONZALEZ
Z MIRIAM** - Firmado
digitalmente por
SABATER
GONZALEZ
MIRIAM -

Fecha: 2025.05.13
13:08:37 +02'00'

Miriam Sabater González.
Colegiado n° 3.429 de COAATIEMU.

En Santomera a 13 de Mayo del 2025.

Ingeniero Técnico Agrícola .

**BURILLO
HERNANDEZ
Z ERNESTO** - Firmado
digitalmente por
BURILLO
HERNANDEZ
ERNESTO -

Fecha: 2025.05.13
13:08:48 +02'00'

Ernesto Burillo Hernández
Colegiado n° 561 de COITARM.





MIRIAM SABATER GONZÁLEZ.
Arquitecto Técnico.
Colegiado N° 3429 COAATMU.

ERNESTO BURILLO HERNÁNDEZ
Ingeniero Técnico Agrícola.
Colegiado N° 561 COGITARM.



DOCUMENTACIÓN ANEXA:

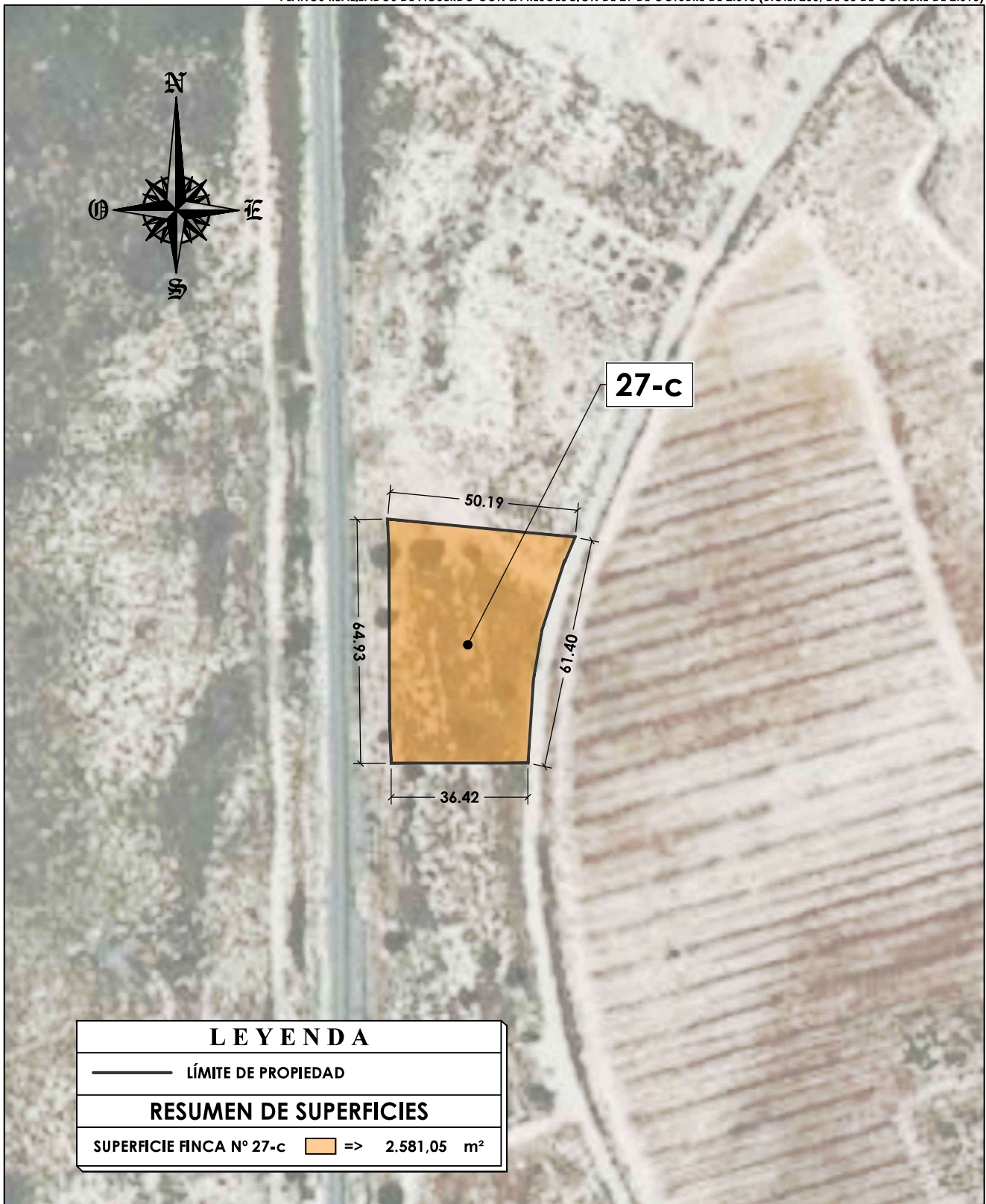
CUADRO DE RENDIMIENTO Y PRODUCCIÓN DEL OLIVAR

01 PLANO DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE FINCA 27-c SOBRE ORTOFOTO. E=1/1.500

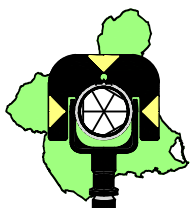
SUPERFICIES Y PRODUCCIONES DE CULTIVOS

7. 12. 1. 8. OLIVAR DE ACEITUNA TOTAL DE ALMAZARA: Análisis provincial de superficie, árboles diseminados, rendimiento y producción, 2022

Provincias y Comunidades Autónomas	Superficie en plantación regular (hectáreas)					Árboles diseminados (número)	Rendimiento			Producción (1) (toneladas)
	Total			En producción			Superficie en producción (kg/ha)		Árboles diseminados (kg/árbol)	
	Secano	Regadío	Total	Secano	Regadío		Secano	Regadío		
Alicante	23.698	5.146	28.844	22.357	4.870	—	875	1.685	—	27.768
Castellón	30.141	1.989	32.130	30.010	1.790	—	152	411	—	5.297
Valencia	25.941	5.787	31.728	25.852	5.111	—	236	991	—	11.156
C. VALENCIANA	79.780	12.922	92.702	78.219	11.771	—	386	1.190	—	44.221
R. DE MURCIA	16.782	5.183	21.965	16.229	5.055	—	1.434	5.350	—	50.317
Badajoz	133.922	22.306	156.228	132.000	20.750	—	996	3.688	—	208.000
Cáceres	42.112	2.420	44.532	41.937	2.300	—	678	2.555	—	34.310
EXTREMADURA	176.034	24.726	200.760	173.937	23.050	—	919	3.575	—	242.310
Almería	7.491	14.505	21.996	7.481	14.246	—	234	4.091	—	60.037
Cádiz	28.181	4.505	32.686	25.800	3.000	—	1.150	3.000	—	38.670
Córdoba	313.322	57.003	370.325	309.711	53.137	—	1.775	4.861	—	808.035
Granada	146.890	61.407	208.297	143.523	60.494	1.280	923	2.178	19	264.252
Huelva	16.540	4.976	21.516	16.300	4.525	—	1.323	3.400	—	36.951
Jaén	358.227	230.156	588.383	358.127	229.774	—	954	2.388	—	890.416
Málaga	117.808	15.762	133.570	116.880	14.678	—	1.000	5.700	—	200.545
Sevilla	135.270	52.350	187.620	131.500	48.700	—	2.186	4.900	—	526.066
ANDALUCÍA	1.123.729	440.664	1.564.393	1.109.322	428.554	1.280	1.335	3.135	19	2.824.972
Las Palmas	40	296	336	40	296	14.246	980	2.240	3	738
S.C. de Tenerife	17	122	139	17	113	2.525	1.400	2.800	3	348
CANARIAS	57	418	475	57	409	16.771	1.105	2.395	3	1.086
ESPAÑA	1917653	562980	2.480.633	1.855.546	535.234	33.906	1.110	3.021	4	3.677.791



LEYENDA	
	LÍMITE DE PROPIEDAD
RESUMEN DE SUPERFICIES	
SUPERFICIE FINCA N° 27-c	=> 2.581,05 m²



**TECNO-PRISMA
SANTOMERA**
TELF.: 670 40 86 98

ASUNTO:

**INFORME TÉCNICO VALORACIÓN DE FINCA LOCALIZADAS
DENTRO DEL SECTOR ZI2-M2, MOLINA DE SEGURA (MURCIA)**

PETICIONARIO/A:

Dª. DOLORES RODRÍGUEZ CANO

PLANO:

**DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE FINCA
N° 27-c**

**EXPTE.:
E374/22**

**PLANO:
05**

FECHA:

**MAYO
2025**

ESCALA : 1/1.500

ESCALA GRÁFICA:



SISTEMA DE COORDENADAS UTM ETRS89

SITUACIÓN:

N° DE FINCA: 27-c

**T.M. DE MOLINA DE SEGURA
(MURCIA)**

ARQUITECTO TÉCNICO

SABATER
GONZALEZ
MIRIAM -

Firmado digitalmente
por SABATER
GONZALEZ MIRIAM -
Fecha: 2025.05.13
13:09:21 +02'00'

MIRIAM SABATER GONZÁLEZ
COL. 3.429 DEL C.O.A.A.T.I.E.M.U.

EL ING. TÉCN. AGRÍCOLA

BURILLO
HERNANDEZ
ERNESTO -

Firmado digitalmente por
BURILLO HERNANDEZ
ERNESTO -
Fecha: 2025.05.13 13:09:04
+02'00'

ERNESTO BURILLO HERNÁNDEZ
COL. 561 DEL C.O.I.T.A.R.M.