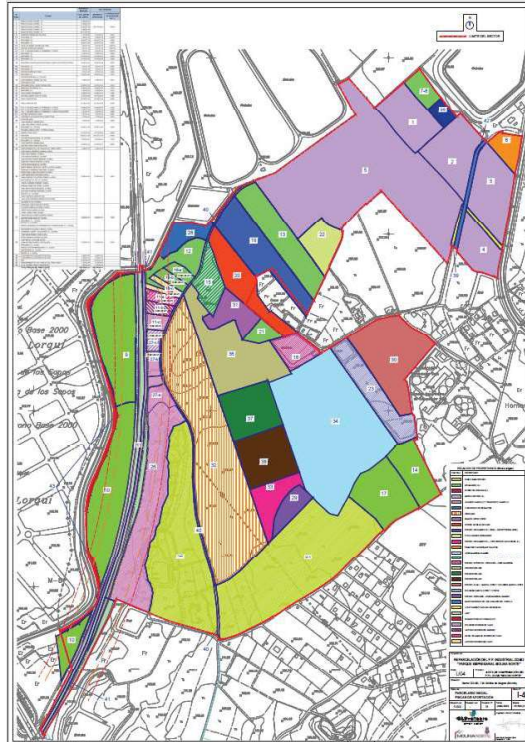




PROYECTO EXPROPIACION
por falta de adhesión a la Junta de Compensación
de la Actuación Única del Plan Parcial Industrial
“ZI2-M2” - Molina Norte

Molina de Segura, enero 2026

Promotor: Junta de Compensación de la Actuación Única del Plan Parcial Industrial ZI2-M2 “Molina Norte”.

Redactores: José Angel Cascales López. Ingeniero Técnico Industrial.

CL PROJECTS, S.L.

Francisco de Miguel Ramírez Abogado.

HIDALGO & DE MIGUEL ABOGADOS, S.L.P.

INDICE

MEMORIA

- 1.- Antecedentes.
- 2.- Falta de adhesión a la Junta de Compensación. Legitimación de la expropiación. Procedimiento a seguir por tasación conjunta.
- 3.- Fichas descriptivas de las fincas a expropiar. Titularidad. Elementos y conceptos indemnizables. Fecha a la que debe entenderse referida la valoración.
- 4.- Cálculo de los valores de expropiación.

ANEXOS A LA MEMORIA:

Anexo I. Buofaxes remitidos a propietarios no adheridos en fecha 31 de octubre de 2023 y justificantes de su recepción.

Anexo II. Acta de la Asamblea General Ordinaria de la Junta de Compensación de fecha 14 de diciembre de 2023.

Anexo III. Buofaxes remitidos a propietarios no adheridos en fecha 19 de febrero de 2025 y justificantes de su recepción.

Anexo IV. Notas simples de las fincas registrales a expropiar.

Anexo V. Informe técnico de valoración de las fincas a expropiar.

Anexo VI. Hojas de aprecio con las valoraciones y conceptos a indemnizar.

PLANOS

Parcelas objeto de expropiación.

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

El Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) de Molina de Segura fue aprobado definitivamente, a reserva de subsanación de deficiencias por parte de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, siendo publicado en el BORM de 28 de julio de 2006. Después de esta aprobación se fueron resolviendo las deficiencias y, en fecha 25 de marzo de 2013, se aprobó definitivamente el Texto Refundido del P.G.M.O.

Los terrenos que se integran en el ámbito de la actuación se clasificaban como suelo urbanizable sin sectorizar, habiendo redactado y tramitado los impulsores los instrumentos necesarios para su desarrollo. El Plan Parcial fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Molina de Segura de fecha 27 de septiembre de 2021, y publicado en el BORM número 287, de 14 de diciembre de 2021. Existe una Junta de Compensación legalmente constituida ante el notario de Molina de Segura, don Francisco Coronado Fernández, en fecha 6 de julio de 2022, núm. de protocolo 820, denominada la JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UNICA DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL ZI2-M2, "MOLINA NORTE", con domicilio en Molina de Segura, (30500 Murcia), Calle Viena, nº 2, Edificio Sol, Entlo., Urbanización La Molineta y con C.I.F. nº V- 72.607.930, que ostenta la condición de Urbanizador del ámbito en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Molina de Segura de 24 de marzo de 2022, publicada en el BORM nº 95, de 26 de abril de 2022, de aprobación de sus Estatutos y Bases e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas del Ayuntamiento de Molina de Segura con número de asiento 000070/2022-0745. Dicha Junta de Compensación se encuentra actualmente presidida por don Pedro Pablo Abellán con NIF

Por acuerdo de fecha 23 de diciembre de 2024 de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Molina de Segura, se aprueba, con carácter inicial, el Proyecto de Reparcelación presentado por la Junta de Compensación.

A continuación, se aportan los datos numéricos principales de la ordenación aprobada por el Plan Parcial.

Superficie total Ámbito de la actuación	1.083.843,42 m ²
Dominio público (ADIF, MCT, CHS, DPH)	41.369,00 m ²
Superficie del Ámbito según topografía (no incluye dominio público):	1.042.474,42 m ²
Superficie diferencia topografía con Plan Parcial	6.270,42 m ²
Superficie del Ámbito que genera aprovechamiento (Plan Parcial):	1.036.204,00 m ²
Sup. total sector neto	848.747,06 m ²
Sistema General de Espacios libres (EVS)	193.727,26 m ²
Aprovechamiento de Referencia (m ² *t/m ²)	0,50 m ²
Edificabilidad Total Sector (m ² techo)	518.102,00 m ²

ZONAS DE ORDENACIÓN:

- ZONA 1 IG Industrial en gran parcela.
- ZONA 2 IM Industrial en parcela mediana
- ZONA 3 IM(I) Industrial en parcela mediana con limitacion de usos.
- ZONA 4 TC Servicios Terciarios
- ZONA 5 QB2 Equipamiento público
- ZONA 6 EVB Espacios libres de ámbito local
- ZONA 7 SI1 Servicios de infraestructuras básicas
- ZONA 8 Viales y aparcamientos propios del sector
- ZONA 9 EVE Espacios libres estructurantes.
- ZONA 10 EVS Espacio libre singular
- ZONA 11 ZVNC Zona verde no computable

REPARCELACIÓN PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "MOLINA NORTE" (Z12-M2)				
PARCELAS DOMINIO PUBLICO	SUPERFICIE m²	TOTAL m²	DESTINO	TITULAR
ZONAS VERDES				
EVB-1	42.055 m²	87.353 m²	Sistema local de espacios libres	Ayuntamiento de Molina de Segura
EVB-2	18.682 m²			
EVB-3	1.694 m²			
EVB-4	13.983 m²			
EVB-5	8.716 m²			
EVB-6	2.222 m²			
EQUIPAMIENTOS				
QB-1	25.840 m²	42.714 m²	Equipamiento publico (QB)	Ayuntamiento de Molina de Segura
QB-2	6.666 m²			
QB-3	10.208 m²			
SERVICIOS URBANOS Y VIARIO				
CT-1	32,0 m²	384 m²	Servicio Infraestructural (SI-2)	Ayuntamiento de Molina de Segura
CT-2	32,0 m²			
CT-3	32,0 m²			
CT-4	32,0 m²			
CT-5	32,0 m²			
CT-6	32,0 m²			
CT-7	32,0 m²			
CT-8	32,0 m²			
CT-9	32,0 m²			
CT-10	32,0 m²			
CT-11	32,0 m²			
CT-12	32,0 m²			
VIARIO	122.857,0 m²	122.857 m²	Viario del sector	Ayuntamiento de Molina de Segura
APA-1	1.840,9 m²	27.253 m²	AREA PÚBLICA DE APARCAMIENTO (APA)	Ayuntamiento de Molina de Segura
APA-2	4.666,4 m²			
APA-3	4.685,4 m²			
APA-4	16.060,1 m²			
TOTAL CESIONES LOCALES		280.561 m²		
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE m²	TOTAL m²	DESTINO	TITULAR
EVS-1	85.545 m²	193.727 m²	Sistema general de espacios libres	Ayuntamiento de Molina de Segura
EVS-2	38.259 m²			
EVS-3	45.327 m²			
EVS-4	9.044 m²			
EVS-5	9.708 m²			
EVS-6	2.367 m²			
EVS-7	3.477 m²			
SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO		SUPERFICIE	TOTAL m²	
ADIF (FFCC)		32.415 m²	41.369 m²	
MCT (Conducción hidráulica)		3.270 m²		
CHS (Trasvase)		4.226 m²		
DPH (Dominio Publico Hidráulico)		1.458 m²		

2.- FALTA DE ADHESIÓN A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN. LEGITIMACIÓN DE LA EXPROPIACIÓN. PROCEDIMIENTO DE TASACIÓN CONJUNTA.

Para hacer posible la redacción del presente Proyecto de Expropiación, se ha levantado plano parcelario de las fincas comprendidas en la Unidad de Actuación que no están adheridas a la Junta de Compensación, que se encuentran en los Informes Técnicos de Valoración que se adjuntan.

Con fecha 31 de octubre de 2023 se remitió burofax a los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación, haciéndoles saber que, en fecha 6 de julio de 2022, había sido constituida la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial del Sector ZI2-M2 “Molina Norte” mediante escritura otorgada ante el notario de Molina de Segura, don Francisco Coronado Fernández, con número 820 de su protocolo, comunicándoles que se les otorgaba un plazo máximo de un mes desde la recepción del burofax para proceder a la adhesión a la Junta, indicándole la dirección de la citada notaria en Plaza de la Molinera núm. 2 de Molina de Segura, con la advertencia que, de conformidad con lo establecido en la vigente Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, en caso de proceder a la adhesión, sus bienes y derechos podrían quedar sujetos a expropiación.

Dicho burofax fue remitido a todos los propietarios no adheridos hasta dicha fecha, con excepción de doña Dolores Rodríguez Cano, titular del pleno dominio de la finca registral 6065 del Registro de la Propiedad núm. 2 de Molina de Segura, al desconocer el domicilio de dicha propietaria.

Respecto de la misma, doña Dolores Rodríguez, se interesa la aplicación del artículo 10.2 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística que establece:

Artículo 10. Doble inmatriculación. Titularidad desconocida o controvertida sobre la finca de origen. Titular en ignorado paradero.

Cuando la finca incluida en el proyecto de equidistribución hubiere sido objeto de doble inmatriculación, resultare ser de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Si la finca constare doblemente inmatriculada, por haberse practicado la nota correspondiente con anterioridad a la iniciación del procedimiento de equidistribución, o dicha doble inmatriculación resultare probada como consecuencia de las operaciones del propio proyecto, deberán considerarse interesados en el proceso los titulares registrales de la finca doblemente inmatriculada, según cada inscripción, lo que supondrá el mantenimiento de dicha situación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil. Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública. En la inscripción de las fincas de resultado se harán constar las circunstancias correspondientes a las fincas de origen que hubieren sido objeto de doble inmatriculación.

2. Cuando la finca de origen fuere de titular desconocido, la finca de resultado se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario y para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. Si el titular de la finca de origen estuviere en ignorado paradero, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes.

3. Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad. En este caso la inscripción de la finca de resultado se practicará a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada.

SE ACOMPAÑAN JUSTIFICANTES DE REMISION Y RECEPCIÓN DE LOS CITADOS BUROFAXES DE OCTUBRE DE 2023 COMO ANEXO I

Igualmente en Asamblea General Ordinaria de la citada Junta de Compensación celebrada en fecha 14 de diciembre de 2023, abordando el tercer punto del orden del día, a acordó, por unanimidad de propietarios presentes, “llevar a cabo la tramitación de las fincas de los propietarios de terrenos incluidos en el Sector que no se hayan adherido a la Junta, facultando al Sr. Presidente y al Sr. Secretario para contratación de los proyectos técnicos y jurídicos necesarios, así como al otorgamiento de todos los documentos públicos o privados y ordenar los pagos que fuesen necesarios a tal fin”.

SE ACOMPAÑA COPIA DEL ACTA DE LA REFERIDA ASAMBLEA GENERAL COMO ANEXO II

Como última oportunidad, con fecha 19 de febrero de 2025 se remitió burofax a los propietarios que, a dicha fecha, aún no se habían adherido a la Junta de Compensación, otorgándoles un plazo de 15 días desde la recepción del burofax para proceder a la adhesión, indicándoles nuevamente la notaría y protocolo de la escritura de constitución de la Junta de Compensación y que, en caso de no hacerlo, de conformidad con el artículo 208,2 de la Ley 13/2015, LOTURM antes mencionada, se procedería a la expropiación de los terrenos incluidos en el Sector.

Sin perjuicio de ello, debido a que algunos de estos burofaxes no fueron recepcionados por sus destinatarios al ser desconocidos en los domicilios que les constaba a la Junta de Compensación, por parte del Ayuntamiento de Molina de Segura se facilitó los domicilios a efectos de padrón municipal y fiscal, por lo que, en fecha 25 de noviembre de 2025 (y 10 de diciembre de 2025 respecto de la Sra. Piqueras Piqueras), fueron remitidos nuevos burofaxes a los propietarios doña Adoración Piqueras Piqueras (parcela 11a), don Manuel Rodríguez Imperial (parcela 11a), don Antonio Rodríguez Jiménez (parcela 11b) y don Vicente Vicente Luna (parcela 27 b), siendo debidamente recepcionados por todos ellos. En dicho burofax, se les concedían un nuevo plazo de 30 días desde su recepción para proceder a la adhesión ala Junta de Compensación, indicándoles la notaría y el protocolo de la escritura de constitución de la Junta de Compensación y con la advertencia de que, en caso de no hacerlo de conformidad con el artículo 208,2 de la Ley 13/2015, LOTURM antes mencionada, se procedería a la expropiación de los terrenos incluidos en el Sector.

Habiendo transcurrido los plazos citados, no consta que ninguno de los requeridos se haya adherido a la Junta de Compensación.

SE ACOMPAÑAN BUROFAXES REMITIDOS EN FEBRERO Y NOVIEMBRE DE 2025 Y JUSTIFICANTES DE RECEPCION COMO ANEXO III.

A continuación, se incorpora el cuadro derivado de dicho levantamiento donde aparecen las fincas a expropiar, con su número de orden, titular, indicación de

finca registral y de la superficie de la finca comprendida en la Unidad de Actuación. La superficie ha sido medida topográficamente. De esta forma tenemos la relación de fincas cuyos titulares no se han adherido a la Junta de Compensación, que es la siguiente:

REF. PARCELA	REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	NÚM. FINCA REGISTRAL	SUPERF INCLUIDA Unidad Actuc.m ²
11a)	300227A023000740000WL	D. ANTONIO RODRIGUEZ FERNANDEZ en cuanto al 1/5 (20%) del pleno dominio con carácter privativo. DOÑA JOSEFA RODRIGUEZ FERNÁNDEZ en cuanto al 1/5 (20%) del pleno dominio con carácter privativo. DON PATRICIO JESÚS GARCÍA RODRÍGUEZ en cuanto al 1/5 (20%) del pleno dominio con carácter privativo. DOÑA ADORACIÓN PIQUERAS PIQUERAS en cuanto al 1/5 (20%) del pleno dominio con carácter privativo. DOÑA ADORACIÓN RODRÍGUEZ PIQUERAS en cuanto al 1/15 (6,67%) de la nuda propiedad con carácter privativo. DOÑA CONCEPCIÓN RODRIGUEZ PIQUERAS en cuanto al 1/15 (6,67%) de la nuda propiedad con carácter privativo. DOÑA JOSEFA RODRIGUEZ PIQUERAS en cuanto al 1/15 (6,67%) de la nuda propiedad con carácter privativo. DOÑA PILAR IMPERIAL PIQUERAS en cuanto al 1/15 (6,67%) del usufructo con carácter privativo. DOÑA CONCEPCIÓN RODRÍGUEZ IMPERIAL en cuanto al 1/20 (5,00%) de la nuda propiedad con carácter privativo. DON GINÉS RODRÍGUEZ IMPERIAL en cuanto al 1/20 (5,00%) de la nuda propiedad con carácter	6064 Registro de la Propiedad núm. 2 de Molina de Segura	2.671,61

		privativo. DON MANUEL RODRÍGUEZ IMPERIAL en cuanto al 1/20 (5,00%) de la nuda propiedad con carácter privativo. DOÑA PILAR RODRÍGUEZ IMPERIAL en cuanto al 1/20 (5,00%) de la nuda propiedad con carácter privativo.		
11b)	30027A023000740000WL	Don Antonio Rodríguez Jiménez en cuanto al 100% del pleno dominio con carácter privativo	6063 Rtro de la Propiedad núm. 2 de Molina de Segura	2.671,61
16c)	30027A023001530000WE	Don Antonio Rodríguez Cano en cuanto al 100% del pleno dominio con carácter privativo	6056 Registro de la Propiedad núm. 2 de Molina de Segura	2.671,61
27B) finca 2	30027A023000730000WP	Don Francisco Campillo Fernández y doña Encarnación García Pérez , en cuanto al 2/8 (37,5%) del pleno dominio con carácter ganancial. Don Joaquín Campillo Fernández y doña Fulgencia Gallego González , en cuanto al 2/8 (37,5%) del pleno dominio con carácter ganancial. A don Vicente Vicente Luna , en cuanto al 1/4 (25%) del pleno dominio con carácter privativo. Procede la expropiación de la parte indivisa de don VICENTE VICENTE LUNA (25%) habida cuenta que los Sres. campillos y cónyuges se hayan adheridos a la Junta de Compensación.	8657 Registro de la Propiedad núm. 2 de Molina de Segura	667,90
27c)	30027A023000740000WL	Doña Dolores Rodríguez Cano en cuanto al 100% del pleno dominio con carácter privativo	6065 del Registro de la Propiedad núm. 2 de Molina de Segura	2.671,61

El artículo 208 de la vigente Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM) establece las condiciones para la expropiación de las fincas de los propietarios que no se adhieran a la Junta de Compensación:

“Artículo 208. Adhesión a la Junta.

1. *En la notificación individual de la aprobación inicial del programa de actuación el Ayuntamiento requerirá a los propietarios para que, en el plazo de 15 días, soliciten su adhesión a la Junta.*
2. *Los propietarios de la unidad de actuación que no hubieren solicitado su adhesión con anterioridad podrán incorporarse con igualdad de derechos y obligaciones a la Junta de Compensación en el plazo de un mes contado desde la notificación de la aprobación definitiva del programa de actuación. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.*
3. *No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los propietarios podrán adherirse a la Junta de Compensación en el plazo de un mes contado desde la notificación de la constitución formal de la misma.”*

El resultado de todo este proceso ha dado lugar a la obligación legal de iniciar el proceso expropiatorio de las fincas antes relacionadas cuyos titulares no se han adherido a la Junta de Compensación.

El artículo 43.1 del Real Decreto 7/2015, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) dispone que el justiprecio de los bienes y derechos se fijará conforme a los criterios de valoración de esta Ley, mediante expediente individualizado o con el procedimiento de tasación conjunta.

En este caso, tratándose de varias fincas en la misma unidad de actuación, se considera adecuado aplicar el procedimiento de tasación conjunta.

Igualmente, el artículo 201 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU) de 1978, permite la aplicación del procedimiento de tasación conjunta.

El artículo 202 de dicho Reglamento dispone el contenido del Proyecto de Expropiación por tasación conjunta y el procedimiento de aprobación del mismo, teniendo en cuenta que, en aplicación del artículo 222,5 de la LOTURM la aprobación del Proyecto corresponde al Ayuntamiento, en este caso el de Molina de Segura.

Por último, procede indicar que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 21 del Real Decreto 1093/1997, en estos supuestos de finca o fincas de resultado que correspondan por subrogación real a las fincas iniciales objeto de expropiación, deben inscribirse a favor de la Junta de Compensación, en concepto de beneficiaria de dicha expropiación, sin perjuicio de los derechos de los propietarios en orden a la determinación del justiprecio.

3.- FICHAS DESCRIPTIVAS DE LAS FINCAS A EXPROPIAR. TITULARIDAD, ELEMENTOS Y CONCEPTOS INDEMNIZABLES. FECHA A LA QUE DEBE ENTENDERSE REFERIDA LA VALORACIÓN.

Seguidamente se incorpora una ficha descriptiva de cada finca a expropiar con indicación de número de orden, finca registral, referencia catastral, titularidad, cargas y descripción de la finca a expropiar, adoptando como superficie la que consta en el proyecto de reparcelación al ser superior a la reflejada en los títulos y ser más beneficiosa para el propietario a expropiar:

Núm. de orden	11a)
Refer catastral	300227A023000740000WL
FINCA REGISTRAL	Registro de la Propiedad núm. 2 de Molina de Segura, al Tomo 151, Libro 34, Folio 12, finca 6064, inscripción 2ª
TITULAR:	D. ANTONIO RODRIGUEZ FERNANDEZ en cuanto al 1/5 (20%) del pleno dominio con carácter privativo. DOÑA JOSEFA RODRIGUEZ FERNÁNDEZ en cuanto al 1/5 (20%) del pleno dominio con carácter privativo. DON PATRICIO JESÚS GARCÍA RODRÍGUEZ en cuanto al 1/5 (20%) del pleno dominio con carácter privativo. DOÑA ADORACIÓN PIQUERAS PIQUERAS en cuanto al 1/5 (20%) del

	pleno dominio con carácter privativo. DOÑA ADORACIÓN RODRÍGUEZ PIQUERAS en cuanto al 1/15 (6,67%) de la nuda propiedad con carácter privativo. DOÑA CONCEPCIÓN RODRIGUEZ PIQUERAS en cuanto al 1/15 (6,67%) de la nuda propiedad con carácter privativo. DOÑA JOSEFA RODRIGUEZ PIQUERAS en cuanto al 1/15 (6,67%) de la nuda propiedad con carácter privativo. DOÑA PILAR IMPERIAL PIQUERAS en cuanto al 1/15 (6,67%) del usufructo con carácter privativo. DOÑA CONCEPCIÓN RODRÍGUEZ IMPERIAL en cuanto al 1/20 (5,00%) de la nuda propiedad con carácter privativo. DON GINÉS RODRÍGUEZ IMPERIAL en cuanto al 1/20 (5,00%) de la nuda propiedad con carácter privativo. DON MANUEL RODRÍGUEZ IMPERIAL en cuanto al 1/20 (5,00%) de la nuda propiedad con carácter privativo. DOÑA PILAR RODRÍGUEZ IMPERIAL en cuanto al 1/20 (5,00%) de la nuda propiedad con carácter privativo.
CARGAS:	Sin cargas
DESCRIPCIÓN:	Rústica, trozo de tierra secano, situado en término de Molina de Segura, partido del Saladar de Patagorda, con siete olivos, con una superficie de 1.677 metros cuadrados, si bien reciente medición establece una superficie real de 2.671,61 metros cuadrados. Linda, levante, con trozo que se adjudica a Antonio Rodríguez Cano; mediodía, vereda; poniente, trozo que se adjudica a Ramón Rodríguez Cano y norte, saladar
ELEMENTOS INDEMNIZABLES	Valor del suelo Prima de afección
SUPERFICIE A EXPROPIAR	2.671,61 metros cuadrados

Núm. de orden	11b)
Ref. catastral	30027A023000740000WL
FINCA REGISTRAL	Registro de la Propiedad núm. 2 de Molina de Segura, al Tomo 151, Libro 34, Folio 11, finca 6063, inscripción 2ª.
TITULAR:	Don Antonio Rodríguez Jiménez en cuanto al 100% del pleno dominio con carácter privativo
CARGAS:	Sin cargas
DESCRIPCIÓN:	Rústica, Trozo de tierra de secano, situado en término de Molina de Segura, partido del Saladar de Patagorda, con siete olivos, de cabida

		1.677 metros cuadrados, si bien, según reciente medición, su superficie real es de 2.671,61 metros cuadrados. Linda: levante, con trozo que se adjudica a Manuel Rodríguez Cano; mediodía, vereda; poniente, trozo que se adjudica a Emilio Rodríguez Cano y norte, saladar
ELEMENTOS INDEMNIZABLES		Valor del suelo Prima de afección
SUPERFICIE EXPROPIAR	A	2.671,61 metros cuadrados

Núm. de orden	16c)
Ref. catastral	30027A023001530000WE
FINCA REGISTRAL	Registro de la Propiedad núm. 2 de Molina de Segura, al Tomo 151, Libro 34, Folio 3, finca 6056, inscripción 6ª
TITULAR:	Don Antonio Rodríguez Cano en cuanto al 100% del pleno dominio con carácter privativo.
CARGAS:	Sin cargas
DESCRIPCIÓN:	Rústica, trozo de tierra secano, con siete olivos, en término de Molina de Segura, partido del Saladar de Patagorda, de 1.677 metros cuadrados de superficie, si bien, según reciente medición, su superficie real es de 2.671,61 metros cuadrados. Linda: norte y levante, trozo que se adjudica a José Rodríguez Cano; mediodía, vereda; poniente, trozo de la finca principal de la que esta se segrega que se adjudica a Manuel Rodríguez Cano y Norte, Saladar
ELEMENTOS INDEMNIZABLES	Valor del suelo Prima de afección
SUPERFICIE EXPROPIAR	A 2.671,61 metros cuadrados

Núm. de orden	27 b) finca 2
Ref. catastral	30027A023000730000WP
FINCA REGISTRAL	Registro de la Propiedad núm. 2 de Molina de Segura, al Tomo 267, Libro 54, Folio 29 finca 8657, inscripción 2ª
TITULAR:	Don Francisco Campillo Fernández y doña Encarnación García Pérez, en cuanto al 2/8 (37,5%) del pleno dominio con carácter ganancial. Don Joaquín Campillo Fernández y doña Fulgencia Gallego González, en cuanto al 2/8 (37,5%) del pleno dominio con carácter ganancial. A don

		Vicente Vicente Luna, en cuanto al ¼ (25%) del pleno dominio con carácter privativo.
CARGAS:		Sin cargas
DESCRIPCIÓN:		Rústica. Trozo de tierra seco, situado en partido del Salar de Patagorda, en término de Molina de Segura. Tiene una superficie de ochocientos treinta y ocho metros cincuenta decímetros cuadrados, (838,50m ²), si bien, según reciente medición su superficie real es de dos mil seiscientos setenta y un metros con sesenta y un decímetros cuadrados, (2.671,61 m ²). Linda, norte, Dolores Rodríguez Cano; sur, senda de Fortuna; este, camino de la Serreta y, oeste, otra de Joaquín Campillo Fernández y Encarnación García Pérez.
ELEMENTOS INDEMNIZABLES		Valor del suelo Prima de afección
SUPERFICIE EXPROPIAR	A	667,90 metros cuadrados

Núm. de orden		27 c
Ref. catastral		30027A023000740000WL
FINCA REGISTRAL		Registro de la Propiedad núm. 2 de Molina de Segura, al Tomo 151, Libro 34, Folio 13 finca 6065, inscripción 1ª
TITULAR:		Doña Dolores Rodríguez Cano en cuanto al 100% del pleno dominio con carácter privativo
CARGAS:		Sin cargas
DESCRIPCIÓN:		Rústica. Trozo de tierra seco, situado en término de Molina de Segura, partido del Saladar de Patagorda, con siete olivos, de caber tres celemines o sea, diez y seis áreas, setenta y siete centiáreas, (1.677 m ²), si bien, según reciente medición, su superficie real es de dos mil seiscientos setenta y un metros cuadrados, sesenta y un decímetros cuadrados, (2.671,61 m ²). 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.
ELEMENTOS INDEMNIZABLES		Valor del suelo Prima de afección
SUPERFICIE EXPROPIAR	A	2.671,61 metros cuadrados

Para cada parcela objeto de expropiación se detalla, en sus hojas de aprecio respectivas, el detalle de las indemnizaciones adicionales que pudieran ser de aplicación, como plantaciones, elementos construidos u otros. Estos apartados se concretan con las cuantías correspondientes a su procedencia y valoración.

La fecha de referencia para las valoraciones debe ser la de publicación del Proyecto de Expropiación aprobado inicialmente (art. 34.2.b TRLSRU). Al darse la circunstancia de no estar aún aprobado inicialmente este proyecto, se entiende referida provisionalmente a abril de 2025, fecha de redacción del presente proyecto, y se ajustará mediante nueva valoración, a la fecha definitiva tras la publicación de la aprobación inicial. Por tanto, una vez sea publicada la aprobación inicial del Proyecto de Expropiación, se deberá realizar la valoración definitiva que estará, conforme a ley, referida a la fecha de publicación de la aprobación inicial.

4.- CÁLCULO DE LOS VALORES DE EXPROPIACIÓN

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).
- 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.

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 tasaré en la forma establecida en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, según su situación y con 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 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.

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.

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”.

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 lo 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.

VALORACION FINCA Nº 11-a

La **FINCA Nº 11-a** 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 27/09/202, 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 11-a, no ha sufrido transformación alguna y se encuentra en su estado primitivo.

Esta finca carece de plantaciones de ningún tipo.

Consultados los datos catastrales y registrales de la finca, se acredita que la finca es de secano, tal y como se describe en la nota simple de la misma:

DESCRIPCIÓN: *“Trozo de tierra de secano, con once olivos. Está comprendida en la parcela 74 del Polígono 23 del plano catastral de Molina de Segura”...*

La **FINCA N° 11-a** es parte de la finca registral n° 6.064 de Molina de Segura (Registro de la Propiedad núm. 2) Tomo 1914, Libro 945 Folio 81, con la siguiente descripción registral:

“Rústica. Trozo de tierra seco, situado en término de Molina de Segura, partido del Salar de Patagorda, con siete olivos, con una superficie de 1.677 metros cuadrados, si bien reciente medición establece una superficie real de 2.671,61 metros cuadrados. Linda, Levante con trozo que se adjudica a Antonio Rodríguez Cano; mediodía, vereda; poniente, trozo que se adjudica a Ramón Rodríguez Cano y norte, saladar”.

SUPERFICIE A EXPROPIAR: 2.671,61 metros cuadrados

Datos catastrales

La **FINCA N° 11-a** es parte de la finca catastral **30027A023000740000WL**.

Es de aplicación el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del 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 tasaré en la forma establecida en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, según su situación y con 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 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 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.

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 429/2011,

de 24 de octubre determina por renta real, “aquella que corresponda a lo 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 lo 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 Nº 11-a)** no se encuentra en explotación agrícola, así que tal y como establece el artículo 8.2. del R.D. 1429/2011 se ha de buscar 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, 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 r_1 por el coeficiente corrector 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

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

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. t 429/2011, de 24 de octubre, la valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V * FL$$

Donde:

V_f= Valor final del suelo, en euros.

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

FL= Factor global de localización.

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

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 medido 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.

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		Arboles diseminados (kg/arbol)	Producción (toneladas)
	Total			En producción			Superficie en producción (kg/ha)			
	Secano	Regadio	Total	Secano	Regadio		Secano	Regadio		
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	173.337	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	440.694	1.564.383	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.

SUPERFICIE RESULTANTE DE LA FINCA TRAS LA MEDICION 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 6064 NO COINCIDE la superficie registral de la misma con la superficie resultante de la medición “in situ” de la propiedad**. Pues según el levantamiento topográfico realizado la finca tiene una superficie total de **DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN METROS CON SESENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (2.671,61 m²)**, al ser más beneficiosa para el propietario expropiado.

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:

$$VF=V*FI$$

Donde:

Vf= Valor final del suelo, en euros.

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

FI= 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, 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:

$$u_2 = 1,6 - 0,01.d$$

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:

$$u_3 = 1,1 + 0,1. (p + t)$$

Donde:

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

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

FINCA N° 11-a	
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
$Vf = V * FI$	
U_1	1,44
U_2	1,40
U_3	1,00
$FI = U_1 * U_2 * U_3$	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 (nº Recurso 6963/2007), el 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

POBLACIONES 4-40 KM / 50 MINUTOS	
30001 Abanilla	2.116
30002 Abarán	13.066
30004 Albudeite	1.368
30005 Alcantarilla	42.559
30007 Alguazas	6.942
30008 Alhama de Murcia	22.240
30009 Archena	19.500
30010 Beniel	11.508
30011 Blanca	6.608
30012 Bullas	11.519
30014 Campos del Río	2.061
30019 Cieza	35.301
30020 Fortuna	10.512
30021 Fuente Álamo de Murcia	17.225
30023 Librilla	6.351
30018 Ceuti	12.199
30029 Mula	17.074
30031 Ojós	465
30032 Pilego	3.958
30034 Ricote	1.265
30035 San Javier	33.645
30036 San Pedro del Pinatar	26.320
30901 Santomera	16.164
30037 Torre-Pacheco	37.268
30038 Torres de Cotillas, Las	21.837
30040 Ulea	866
30041 Unión, La	20.536
30042 Villanueva del Río Segura	3.268
03005 Albaterra	12.714
03013 Alguéña	1.334
03015 Almoradí	21.404
03049 Callosa de Segura	19.273
03059 Crevillente	29.717
03064 Doctores	7.020
03076 Guardamar del Segura	15.983
03099 Orihuela	78.940
03105 Pinós, el/Pinoso	8.142
03113 Rojales	15.976
30030 Murcia	460.340
TOTAL	1.081.176

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° 11-a es de 2.671,61 m².

Por lo tanto el valor de la FINCA N° 11-a, mediante el método de capitalización de rentas (cultivo olivos de secano) asciende **DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y CINCO CENTIMOS. (18.834,85 €).**

VALORACION FINCA 11B

La FINCA N° 11-b 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 11-b, no ha sufrido transformación alguna y se encuentra en su estado primitivo.

Esta finca carece de plantaciones.

Consultados los datos catastrales y registrales de la finca, se acredita que la finca es de secano, tal y como se describe en la nota simple de la misma:

La **FINCA N° 11-b** es parte de la finca registral nº 6.063 de Molina de Segura (Registro de la Propiedad núm. 2) Tomo 151, Libro 34, Folio 11, con la siguiente descripción registral:

“Rústica. Norte, Saladar; Sur, Vereda; Este, Trozo que se adjudica a Manuel Rodríguez Cano; Oeste, Trozo que se adjudica a Emilio Rodríguez Cano. Descripción: Trozo de Tierra de Secano. Es resto sin determinar después de segregarse una porción. Superficie 11 áreas, 18 centiáreas (1.118 metros cuadrados).

SUPERFICIE A EXPROPIAR: 2.671,61 metros cuadrados

Datos catastrales

La **FINCA N° 11-b** es parte de la finca catastral **30027A023000740000WL**.

Es de aplicación el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del 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 tasaré en la forma establecida en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, según su situación y con 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 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 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 1492/20 1 y en función de la naturaleza de la explotación.

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 429/2011, 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 Nº 11-b**) no se encuentra en explotación agrícola, así que tal y como establece el artículo 8.2. del R.D. 1429/2011 se ha de buscar 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 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

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.
- 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. t 429/2011, de 24 de octubre, la valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V * FL$$

Donde:

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 11-B

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 medido 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.

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
6,45	6,04	3,56	2,66	1,75	1,94	2,55	3,58	2,93	2,96
									PROMEDIO
									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 Superficie en producción (kg/ha)		Arboles diseminados (kg/arbol)	Producción (toneladas)
	Total			En producción						
	Secano	Regadio	Total	Secano	Regadio					
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
Caceres	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
Almeria	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	254.252
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	2.624.972
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**.

SUPERFICIE RESULTANTE DE LA FINCA TRAS 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 6063 NO COINCIDE la superficie registral de la misma con la superficie resultante de la 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). SI BIEN, POR COHERENCIA CON LA MEDICION QUE CONSTA EN EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN, SE RECONOCE LA SUPERFICIE DE **DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN METROS CON SESENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (2.671,61 m²)**, al ser más beneficiosa para el propietario expropiado.

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:

$$VF=V*FI$$

Donde:

Vf= Valor final del suelo, en euros.

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

FI= 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, 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, u2, se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,01.d$$

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 u3, 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° 11-b	
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 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 U_1

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

DATOS U2

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

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 Nº 11-B es de 2.671,61 metros cuadrados.

Por lo tanto el valor de la FINCA Nº 11-b, mediante el método de capitalización de rentas (cultivo olivos de secano) asciende a **DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y CINCO CENTIMOS. (18.834,85 €).**

VALORACIÓN FINCA 16-C

La **FINCA Nº 16-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 11-a, no ha sufrido transformación alguna y se encuentra en su estado primitivo.

Esta finca carece de plantaciones de ningún tipo.

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

DATOS REGISTRALES:

La finca núm. 16 c) se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Molina de Segura núm. 2, con los siguientes datos registrales: Finca registral 6.056, Tomo 151, Libro 34, folio 3.

Descripción registral: "Rústica. Trozo de tierra secano, con siete olivos, en término de Molina de Segura, partido del Salar de Patagorda, de 1.677 metros cuadrados de superficie, si bien, según reciente medición su superficie real es

de 2.671,61 metros cuadrados. Linda, Norte y Levante, trozo que se adjudica a José Rodríguez Cano; mediodía, vereda; Poniente, trozo de la finca principal de la que esta se segrega que se adjudica a Manuel Rodríguez Cano y Norte, saladar”.

DATOS CATASTRALES:

La **FINCA Nº 16-c** es parte de la finca catastral **30027A023001530000WE**.

SUPERFICIE A EXPROPIAR: 2.671,61 m²

Es de aplicación el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del 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 tasaré en la forma establecida en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, según su situación y con 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 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. 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.

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 429/2011, 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° 16-C**) no se encuentra en explotación agrícola, así que tal y como establece el artículo 8.2. del R.D. 1429/2011 se ha de buscar 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, 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.

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

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.

- 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. t 429/2011, de 24 de octubre, la valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V * FL$$

Donde:

V_f= Valor final del suelo, en euros.

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

FL= Factor global de localización.

El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan 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 16-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 medido 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.

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
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 Superficie en producción (kg/ha)		Arboles diseminados (kg/arbol)	Producción (toneladas)
	Total		En producción							
	Secano	Regadio	Total	Secano	Regadio					
C. VALENCIANA	79.760	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
Caceres	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	—	36.670
Córdoba	313.322	57.003	370.325	309.711	53.137	—	1.775	4.861	—	806.035
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**.

SUPERFICIE RESULTANTE DE LA FINCA TRAS 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 6056 NO COINCIDE la superficie registral de la misma con la superficie resultante de la medición “in situ” de la propiedad**. Pues según el levantamiento topográfico realizado la finca tiene una superficie total de **DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN METROS CON SESENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (2.671,61 m²)**, al ser más beneficiosa para el propietario expropiado.

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:

$$VF=V*FI$$

Donde:

Vf= Valor final del suelo, en euros.

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

FI= 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, 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, u2, se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,01.d$$

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 u3, que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3 = 1,1 + 0,1. (p + t)$$

Donde:

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

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

FINCA N° 16-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
$Vf = V * FI$	
U_1	1,44
U_2	1,40
U_3	1,00
$FI = U_1 * U_2 * U_3$	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 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 U_1

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

DATOS U2

POBLACIONES 4-40 KM / 50 MINUTOS	
30001 Abanilla	8.118
30002 Abarán	13.068
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 Píligo	3.868
30034 Ricote	1.265
30035 San Javier	33.845
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	860
30041 Unión, La	20.536
30042 Villanueva del Río Segura	3.268
03005 Albaterra	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

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 Nº 16-C es de 2.671,61 m².

Por lo tanto el valor de la FINCA Nº 16-C, mediante el método de capitalización de rentas (cultivo olivos de secano) asciende a **DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y CINCO CENTIMOS. (18.834,85 €).**

VALORACION FINCA N°27 b) finca 2 (don Vicente Vicente Luna).

La **FINCA N° 27b)** se encuentra incluida en el municipio de Molina de Segura, dentro del PLAN PARCIAL DEL SECTOR ZI1-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 en el BORM 297 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-b) no ha sufrido transformación alguna y se encuentra en su estado primitivo.

Esta finca carece de plantaciones de ningún tipo.

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

La FINCA 27b) se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Molina de Segura núm. 2, como finca registral 8.657, de Molina de Segura, Tomo 267, Libro 54, Folio 29, con la siguiente descripción registral:

“Rústica. Trozo de tierra secano, situado en partido del Salar de Patagorda, en término de Molina de Segura. Tiene una superficie de ochocientos treinta y ocho metros cincuenta y un decímetros cuadrados (838,510 m²), si bien, según reciente medición, su superficie real es de mil trescientos treinta y cinco metros cuadrados y cincuenta decímetros cuadrados (1.335,50 m²). Linda, Norte, Dolores Rodríguez Cano; sur senda de Fortuna; este, camino de la Serreta y, oeste, otra de Joaquín Campillo Fernandez y Encarnación García Pérez”.

SUPERFICIE SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO: 2.671,61 m²

SUPERFICIE A EXPROPIAR: 667,90 metros cuadrados pertenecientes a DON VICENTE VICENTE LUNA (el resto de copropietarios se han adherido a la Junta de Compensación).

DATOS CATASTRALES

La **FINCA Nº 27-b** es parte de la finca catastral **30027A023000730000WP**.

Es de aplicación el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del 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 tasaré en la forma establecida en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, según su situación y con 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 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 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 1492/20 1 y en función de la naturaleza de la explotación.

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 429/2011, 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.

La **FINCA Nº 27-b** no se encuentra en explotación agrícola, así que tal y como establece el artículo 8.2. del R.D. 1429/2011 se ha de buscar 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, 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.*

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

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 hectárea.

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.
- 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. t 429/2011, de 24 de octubre, la valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V * FL$$

Donde:

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.

CÁLCULO DE LA VALORACIÓN DE LA FINCA 27-b

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 medido 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.

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		Arboles diseminados (kg/árbol)	Producción (toneladas)
	Total			En producción			Superficie en producción (kg/ha)			
	Secano	Regadio	Total	Secano	Regadio		Secano	Regadio		
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
Caceres	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	—	36.551
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	440.694	1.564.393	1.109.322	428.554	1.280	1.335	3.135	19	2.624.972
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.

Superficie resultante de la finca tras la medición realizada

Tras la toma de dato de campo, se proceda 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 superficie registral de la misma no coincide con la superficie de la medición “in situ” de la propiedad. Pues según levantamiento topográfico realizado, la finca tiene una superficie de dos mil quinientos ochenta y un metro cinco centímetros cuadrados (2.581,05 m²)

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:

$$VF=V*FI$$

Donde:

Vf= Valor final del suelo, en euros.

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

FI= 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, 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:

$$u_2 = 1,6 - 0,01.d$$

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:

$$u_3 = 1,1 + 0,1. (p + t)$$

Donde:

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

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

FINCA 27-B

DATOS	VALOR
nº habitantes del núcleo de población a menos de 4 km (SUMATORIO DE POBLACIONES)	80.818
nº 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
$V_f = V * FI$	
U_1	1,44
U_2	1,40
U_3	1,00
$FI = U_1 * U_2 * U_3$	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 (nº Recurso 6963/2007), el 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

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 Albaterra	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	480.349
TOTAL	1.081.176

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-b es de 2.671,61 m².

Por lo tanto el valor de la FINCA N° 27-b mediante el método de capitalización de rentas (cultivo olivos de secano) asciende a dieciocho mil ochocientos treinta y cuatro euros con ochenta y cinco céntimos (18.834,85 €).

LA PARTE A EXPROPIAR ES LA PERTENECIENTE A DON VICENTE VICENTA LUNA por no adhesión y a quien corresponde el 25% del pleno dominio con carácter privativo por lo que, equivalentes a 667,90 metros cuadrados, la valoración de su propiedad asciende a CUATRO MIL SETECIENTOS OCHO EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS (4.708,70 €)

VALORACION FINCA N°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, núm. 2, con los siguientes datos:

Finca registral 6.065, Tomo 151, Libro 34, Folio 13.

Descripción:

“Rústica. Trozo de tierra seco, situado en término de Molina de Segura, partido del Salar de Patagorda, con siete olivos, de caber tres celemines o sea diez 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, 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, saldadar”

La **FINCA Nº 27-c** es parte de la finca catastral **30027A023000730000WP**.

Es de aplicación el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del 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 tasaré en la forma establecida en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, según su situación y con 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 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 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.

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 429/2011, 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.

La **FINCA Nº 27-c** no se encuentra en explotación agrícola, así que tal y como establece el artículo 8.2. del R.D. 1429/2011 se ha de buscar 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 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

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

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.
- 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. t 429/2011, de 24 de octubre, la valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y

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

$$V_f = V * FL$$

Donde:

V_f= Valor final del suelo, en euros.

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

FL= Factor global de localización.

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

CÁLCULO 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 el 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.

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		Arboles diseminados (kg/arbol)	Producción (toneladas)
	Total			En producción			Superficie en producción (kg/ha)			
	Secano	Regadio	Total	Secano	Regadio		Secano	Regadio		
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	173.337	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	440.694	1.564.383	1.109.322	428.554	1.280	1.335	3.135	19	2.624.972
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.

Superficie resultante de la finca tras la medición realizada

Tras la toma de dato de campo, se proceda 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 superficie registral de la finca 6065 no coincide con la superficie de la medición “in situ” de la propiedad. Pues según levantamiento topográfico realizado, la finca tiene una superficie de dos mil quinientos ochenta y un metro cinco centímetros cuadrados (2.581,05 m²)

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:

$$VF=V*FI$$

Donde:

Vf= Valor final del suelo, en euros.

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

FI= 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, 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, u2, se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,01.d$$

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:

$$u_3 = 1,1 + 0,1. (p + t)$$

Donde:

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

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

FINCA 27-C	
DATOS	VALOR
nº habitantes del núcleo de población a menos de 4 km (SUMATORIO DE POBLACIONES)	80.818
nº 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
$V_f = V * FI$	
U_1	1,44
U_2	1,40
U_3	1,00
$FI = U_1 * U_2 * U_3$	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 (nº Recurso 6963/2007), el 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

POBLACIONES 4-40 KM / 50 MINUTOS	
30001 Abanilla	8.118
30002 Abarán	13.086
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

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 Nº 27-c es de 2.671,61 m².

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 OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS (18.834,85 €).**

Molina de Segura, enero de 2026.



Firmado digitalmente
por FRANCISCO DE
MIGUEL RAMIREZ (SW)
Fecha: 2026.01.15
14:08:15 +01'00'

Francisco de Miguel
HIDALGO & DE MIGUEL ABOGADOS SLP



CASCALES LOPEZ
JOSE ANGEL -

2026.01.15
17:19:30 +01'00'

José Angel Cascales
CL PROJECTS, S.L.