

# VALORACIÓN DE SUELOS

PÁGINA EN BLANCO

# ARQUEHA

## ÍNDICE

CRITERIOS DE VALORACION DE SUELOS .....	5
CALCULO DE VALORES. COEFICIENTES CORRECTORES .....	13
VALOR DEL SUELO. MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE LA RENTA POTENCIAL.....	19
VALOR DE REFERENCIA DE LA D.G. TRIBUTOS DE LA G.V. ....	21
VALOR DE REFERENCIA DEL ECREA .....	23
REFERENCIA DE LA ENCUESTA DE PRECIOS DE LA TIERRA.....	27
CONCLUSION .....	28

PÁGINA EN BLANCO

## CRITERIOS DE VALORACION DE SUELOS

### METODOLOGIA

A los efectos de tasación, las valoraciones de suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en 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, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, hasta tanto en cuanto no se desarrolle el reglamento del Real Decreto Legislativo, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, en su artículo 34 establece:

*1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:*

*a. La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios de derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.*

*b. La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.*

*c. La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.*

*d. La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.*

*2.- Las valoraciones se entienden referidas:*

*a. Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.*

*b. Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.*

*c. Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.*

*d. Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.*

El mismo texto legal, en su artículo 35.2, establece que el suelo se tasarán, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

# ARQUEHA

En ese sentido establece el aludido Real Decreto en su artículo 21.1 que :

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

*2. Está en la situación de suelo rural:*

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

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

*3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:*

*a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*

*b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*

*c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.*

*4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.*

Claramente todo el suelo objeto del presente P.A.I. se encuentra en situación de Suelo Rural.

# ARQUEHA

Y respecto del valor del Suelo Rural, el artículo 36 del mismo Real Decreto establece:

1. *Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:*
  - a) *Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.*

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

*El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.*
  - b) *Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.*
  - c) *Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.*
2. *En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.*

Por otro lado el Real Decreto 1492/2011 en su artículo 6 dice:

*Ámbito de las valoraciones y criterios generales para la valoración.*

1. *Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos cuyo objeto sea alguno de los establecidos en el artículo 21.1 del texto refundido de la Ley de Suelo, (RDL 2/2008), actualmente artículo 34.1 del RDL 7/2015, se rigen por lo dispuesto en dicha ley, y en virtud de la misma, en este Reglamento.*
2. *El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad. Cuando estos existan, el valor de los mismos deberá deducirse del valor del derecho de propiedad. Se considerarán, entre ellos:*
  - a. *Los derechos reales limitativos del pleno dominio.*

# ARQUEHA

- b. Los derechos de arrendamiento que representen, en virtud de la legislación específica en la materia, la imposibilidad de alcanzar la rentabilidad normal de mercado. Los alquileres no protegidos por la legislación arrendaticia, y que en consecuencia responden al funcionamiento libre del mercado, no serán considerados en ningún caso como cargas que de-traigan valor del derecho de propiedad.*
3. *El suelo se tasará 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.*
- Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento.*
4. *Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en suelo rural, así como el resto de elementos unidos inseparablemente al suelo, se tasarán con independencia de los terrenos, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, en los términos establecidos en el artículo 5 de este Reglamento, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes, de acuerdo con lo pre-visto en el artículo 18 de este Reglamento.*
5. *En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad en los términos establecidos en el artículo 5 de este Reglamento, se tasarán con-juntamente con el suelo en la forma prevista por el artículo 23 y siguientes de este Regla-mento. La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordena-ción, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.*
6. *De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que re-sulten de aplicación.*
- Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe*

# ARQUEHA

*en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.*

7. *El cálculo de las indemnizaciones arrendaticias, cuando procedan de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa, se realizará conforme a la legislación estatal siguiente:*
  - a. *En arrendamientos rústicos y aparcerías, tal y como disponen las leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos, salvo en el caso de arrendamientos rústicos históricos, en los que el cálculo de la indemnización se efectuará conforme a su legislación propia.*
  - b. *En arrendamientos urbanos, conforme a la legislación de arrendamientos urbanos, teniendo en cuenta, en todo caso, los siguientes criterios: dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas, cuantía de los gastos de traslado por licencias, portes, nuevos contratos, etc. y valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.*
8. *La valoración de los demás supuestos indemnizatorios no contemplados en el presente Reglamento se fijará de acuerdo con lo previsto en el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo”.*

Y en su artículo 7 añade:

## *Valoración en situación rural*

1. *Cuando el suelo estuviera en situación de rural, los terrenos se valorarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación calculada 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.*
2. *Cuando no exista explotación en el suelo rural 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 a lo dispuesto en el artículo 16 de este Reglamento.*
3. *El valor del suelo obtenido de acuerdo con lo dispuesto en los dos apartados anteriores podrá ser corregido al alza mediante la aplicación del factor de corrección por localización al valor de capitalización, en los términos establecidos en el artículo 17 de este Reglamento.*
4. *Las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rural, cuando deban valorarse con independencia del mismo, se tasarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de este Reglamento. Para valorar las plantaciones y sembrados preexistentes a que alude el artículo 45 de la Ley de Expropiación Forzosa se estará a lo dispuesto en el artículo 26 del Reglamento para la aplicación de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, sobre*

# ARQUEHA

*seguros agra-rios combinados, aprobado por Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, y la Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo, por la que se aprueba la Norma general de peritación de los daños ocasionados sobre producciones agrícolas.*

5. *En ninguno de los casos previstos en este artículo, podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun efectivamente realizados”.*

En base a estos criterios marcados por la legislación vigente se procede al cálculo de los precios unitarios.

## VALOR DEL SUELO EN SITUACIÓN RURAL

Clase de suelo: Rural

Situación: Término Municipal de Valencia. Pedania de Massarrojos, Partida de La Closa.

Naturaleza: Rústica

Para el cálculo de la renta se utiliza el Método de Capitalización de la renta anual, en este caso potencial, desdeñándose la renta real al no disponer de datos.

Se considera una renta de explotación -R- constante a lo largo del tiempo, calculando el valor de capitalización según la fórmula:

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

Donde:

V= Valor de capitalización en euros

R= Renta anual constante en euros

r= Tipo de capitalización

Cálculo de la renta de explotación:

Desconociendo los datos de explotación real, en su defecto se tratará apartir de la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes.

La renta anual potencial de explotación se determinará según la siguiente fórmula:

$$R = I - C$$

Donde:

R= Renta anual potencial en euros por hectárea

I= Ingresos anuales de la explotación. Euros por hectárea

C= costes anuales de la explotación en euros por hectárea

Que en virtud del artículo 8.2 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, el cual indica que se entenderá por renta potencial, aquella que pueda ser

# ARQUEHA

atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos y tratándose de una explotación agropecuaria prevista en el artículo 10.1 del citado Reglamento, el cálculo del valor del suelo se realizará atendiendo a la potencialidad del uso de dichos terrenos, siendo el cultivo mayoritario y por tanto el cálculo de todos los terrenos objeto de expropiación, se realizará a partir de la valoración del cultivo de Cítricos Regadío.

## Tipo de capitalización

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:

Para capitalizar la renta de la tierra debemos acudir a la Disposición ADICIONAL SÉPTIMA, del Real Decreto Legislativo 7/2015, Reglas para la capitalización de rentas en el suelo rural.

- 1. “Para la capitalización de la renta real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años.*
- 2. 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 determinarán reglamentariamente.*

Hasta que no se determine reglamentariamente este punto, para fijar el tipo de capitalización del cultivo de la finca, se seguirán los criterios establecidos en el artículo 12.1 del Real Decreto 1492/2011.

Por tanto, como tipo de capitalización general de la renta ( $r_1$ ) se considera el publicado por el Banco de España, en su boletín del 1 de agosto de 2022, del que extraemos la siguiente tabla:

# ARQUEHA

## 1.2 ESPAÑA. INDICADORES FINANCIEROS. SERIES DIARIAS

	Datos anuales (mes de diciembre)			Datos mensua (media de datos d			
	2020	2021	2022	May 23	Jun 23	Jul 23	Ago
<b>Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)</b>							
Rentabilidad letras a 12 meses . . . . .	-0,62	-0,59	2,47	3,24	3,53	3,73	:
Rentabilidad bonos a 3 años . . . . .	-0,53	-0,46	2,53	3,02	3,17	3,37	:
Rentabilidad bonos a 5 años . . . . .	-0,42	-0,18	2,70	3,04	3,11	3,26	:
Rentabilidad obligaciones a 10 años . . . . .	0,04	0,41	3,11	3,41	3,40	3,50	:
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años . . . . .	10,62	11,08	19,47	13,81	11,09	12,07	1:
Rentabilidad obligaciones a 15 años . . . . .	0,90	0,68	0,41	...	...	...	:
Rentabilidad obligaciones a 30 años . . (a) . . .	1,19	1,24	2,79	4,04	3,93	3,95	:
Rentabilidad acumulada Deuda Pública				...	...	...	:
<b>Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REUTERS)</b>							
España . . . . .	0,63	0,74	1,04	1,07	0,98	1,04	:
Reino Unido . . . . .	0,84	1,15	1,29	1,66	1,93	1,94	:
Estados Unidos . . . . .	1,50	1,78	1,57	1,26	1,37	1,46	:
Tipo de interés a 10 años del bono alemán . . . .	-0,59	-0,31	2,08	2,35	2,40	2,44	:
<b>Expectativas de tipos de interés</b>							
Futuros bono 10 años primer vencimiento . . . .	896,33	...	...	...	...	...	:
<b>Mercado de renta fija privada en euros Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo</b>							
3 meses . . . . .	...	...	...	...	...	...	:
12 meses . . . . .	...	...	...	...	...	...	:
3 años . . . . .	...	...	...	...	...	...	:
10 años . . . . .	...	...	...	...	...	...	:

Rendimiento de las Obligaciones del Estado a 30 años:

Año 2.020: 1,19%

Año 2.021: 1,24%

Año 2.022: 2,79%

Promedio: 1,74%

# ARQUEHA

Coeficiente correctores:

El artículo 12 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo establece:

*Tipos de capitalización:*

1. *Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:*
  - a. *Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r1, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.*
  - b. *Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r2, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento.*
  - c. *Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades extractivas, comerciales, industriales y de servicios, se utilizará como tipo de capitalización, r3, el resultado de multiplicar el tipo e capitalización r1 por un coeficiente corrector que deberá ser determinado en función de la naturaleza y características de cada explotación de acuerdo con el riesgo previsible en la obtención de rentas. La determinación de este coeficiente corrector se realizará sobre la base de información objetiva proporcionada por estudios estadísticos sobre la rentabilidad esperada de cada actividad en el respectivo ámbito territorial. EL valor de este coeficiente corrector no podrá ser inferior a la unidad y el resultado de su aplicación sobre el tipo de capitalización general r1, expresado en porcentaje, no podrá ser superior a ocho”.*

El párrafo “b” del mencionado artículo 12 y el anexo I al que hace referencia quedan anulados de pleno derecho mediante Sentencia del Tribunal Supremo, de fecha 8 de junio de 2020 (STS 1747/2020), con lo que no es de aplicación la corrección por el tipo de cultivo o aprovechamiento, cuando se desarrolle en el suelo rural actividades agropecuarias o forestales.

Atendiendo a la Sentencia del Tribunal Supremo, la tasa de capitalización para el año 2022 es de 1,74 %

## CALCULO DE VALORES. COEFICIENTES CORRECTORES

Localización

El valor del suelo se puede corregir al alza aplicando un coeficiente corrector al valor unitario obtenido por el método de capitalización de la renta, en función de factores objetivos de localización como es la proximidad a la zona urbana, de acuerdo con el art. 17, Factor de localización del RD 1492/2011 de 24 de octubre de 2011.

# ARQUEHA

La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V \times FI_l$$

Donde:  
 $V_f$ = Valor final del suelo en euros por  $m^2$   
 $V$ = Valor de capitalización de la renta 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.

- a. Por accesibilidad a núcleos de población,  $u_1$ .
- b. Por accesibilidad a centros de actividad económica,  $u_2$ .
- c. Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico,  $u_3$ .

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

## ACCESIBILIDAD A NÚCLEOS DE POBLACIÓN

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

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

Donde:  
 $P_1$ : El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4k de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.  $V$ = Valor de capitalización de la renta en euros  
 $P_2$ : El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4km 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

Para determinar el factor  $u_1$  se ha estudiado la población de los núcleos de población situados a menos de 4 kilómetros del *área* y los situados a menos de 40 kilómetros en línea recta a partir de los datos proporcionados por el Institut Valencià d'Estadística en su portal web. Datos correspondientes al mes de mayo de 2.022.

# ARQUEHA

POBLACION mayo 2022  
Institut Valencià d'Estadística

menos de 4 km	
BENIFARAIG	988
CARPESA	1182
BORBOTÓ	739
BURJASSOT	38.712
GODELLA	13.027
ROCAFORT	7.445
MASSARROJOS	2.429
POBLE NOU	904
<b>TOTAL HABITANTES - P<sub>1</sub></b>	<b>65.426</b>

entre 4 y 40 km	
ALBALAT DELS SORRELS	1.324
ALBALAT DELS TARONGERS	4.110
ALBORACHE	1.238
ALBORAIA	24.904
ALBUIXECH	4.189
ALCUBLES	610
ALCUDIA	12.193
ALDAIA	32.313
ALGAR	499
ALGEMESI	27.305
ALGIMIA DE ALFARA	1.079
ALGINET	13.942
ALMÁSSERA	7.433
ALMEDIJAR	254
ALMENARA	6.254
ALMUSSAFES	9.884
ALTURA	3.658
ALZIRA	44.865
BENAGUASSIL	11.369
BENAVITES	653
BENETUSSER	15.430
BENIFAIO	11.967
BENIFAIRO DE LES VALLS	2.268
BENIMODO	2.253
BENIPARRELL	2.024
BENISANÓ	2.334
BETERA	25.423
BETXÍ	5.605
BONREPOS I MIRAMBELL	3.780
BUGARRA	728

# ARQUEHA

BUÑOL	9.438
CANET	6.812
CARLET	15.851
CATADAU	2.846
CATARROJA	28.509
CHESTE	8.871
CHIVA	15.769
CHOVAR	302
DOMEÑO	670
DOS AIGUES	312
ELIANA	18.302
EMPERADOR	698
ESTIVELLA	1.491
FAURA	3.563
FOIOS	7.502
GATOVA	419
GELDO	628
GESTALGAR	541
GILET	3.501
GODELLETA	3.714
GUADASSUAR	5.938
LLIRIA	23.648
LLOMBAI	2.651
LLOSA	983
LORIGUILLA	2.027
MACASTRE	1.338
MANISES	31.287
MARINES	1.894
MASSALFASAR	2.574
MASSAMAGRELL	16.132
MASSANASSA	9.845
MELIANA	10.926
MISLATA	44.320
MONCOFA	6.958
MONTAN	365
MONTROI	3.069
MONTSERRAT	8.655
MUSEROS	6.618
NAQUERA	7.301
NAVAIXES	750
NULES	13.256
OLOCAU	2.028
PAIPORTA	26.401
PÀTERNA	71.361
PEDRALBA	2.852
PICANYA	11.692
PICASSENT	21.487
POBLA DE FARNALS	8.205

# ARQUEHA

POBLA DE VALLBONA	25.275
POLINYÁ	2.495
PUÇOL	19.975
PUIG	8.737
QUART DE LES VALLS	1.050
QUART DE POBLET	25.035
QUARTELL	1.640
RAFELBUNYOL	9.351
RIBA.ROJA	22.799
RIOLA	1.780
SAGUNT	67.043
SEDAVI	10.344
SEGART	177
SERRA	3.326
SILLA	19.211
SOGORB	9.139
SOLLANA	4.911
SONEJA	1.479
SOT DE FERRER	428
SUECA	27.617
TAVERNES BLANQUES	9.205
TORRENT	84.025
TORRES TORRES	672
TURIS	6.910
VALENCIA (>4 Km)	783.502
VALLD'UIXO	31.549
VILLAMARXANT	10.097
VINALESA	3.451
XILXES	2.795
XIRIVELLA	30.208
<b>TOTAL HABITANTES - P<sub>2</sub></b>	<b>1.978.414</b>

De donde se deduce:

$$P_1 = 65.426 \text{ habitantes}$$

$$P_2 = 1.978.414 \text{ habitantes}$$

Aplicando la fórmula:  $u_1 = 1,72$

# ARQUEHA

## ACCESIBILIDAD A CENTROS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

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

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

*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.*

En este caso consideramos la distancia a almacenes mayoristas de distribución de fruta en Rafelbunyol distante 12 km, por lo que:

$$u_2 = 1,48$$

## UBICACIÓN EN ENTORNOS SINGULARES

*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:*

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

*Donde:*

*p: Coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.*

*t: coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.*

El suelo objeto de valoración no está incluido en un entorno de singular valor ambiental o paisajístico, por lo que consideramos:

$$u_3 = 1,00$$

El Valor Global de Localización -FI- de estos inmuebles será resultado del producto de los tres factores de localización,  $u_1$ ,  $u_2$ , y  $u_3$ .

$$FI = 1,72 \times 1,48 \times 1,00 = 2,54$$

# ARQUEHA

## VALOR DEL SUELO. MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE LA RENTA POTENCIAL

Procederemos a calcular la capitalización de la renta de los distintos terrenos en atención a la cuenta de ingresos y gastos potenciales de una explotación agrícola en la que se encuentre establecida una alternativa de cultivo típica de la zona y con los máximos beneficios netos.

Partiremos para el cálculo los datos medios de producción por cultivo y los precios agrícolas de una plantación de cítricos -naranjos- en un sistema de regadío, con un ciclo útil del arbolado de 30 años.

En este cálculo se tienen en cuenta los trabajos a desarrollar, los productos fitosanitarios y fertilizantes, así como el coste de los plántones a implementar. Se ha atendido, en lo posible, a datos oficiales de organismos como el Ministerio de Agricultura o la Consellería de Agricultura de la Generalitat.

Se estima un marco de plantación de 5 x 3 metros lo que establece 66 pies/ha.

El rendimiento medio estimado es de 28.000 kg/ha. Dato proporcionado por [agromática.es](http://agromática.es) a partir de datos recogidos en todo el país.

El precio en La Lonja de Cítricos -Consulado de la Lonja de Valencia oscila entre 0,380 y 0,226 €/Kg, (boletín 682 -2023/10/16) adoptaremos el precio intermedio 0,303 €/kg.

Se estiman unos gastos generados anualmente por la plantación según el siguiente desglose:

COSTES PRODUCCIÓN			
	Año 1		Costes años 2 a 30
Abonado	664,3	€/Ha	Herbicidas 62,5 €/Ha
Plántones	3.321,5		Fertilizantes 565,5
Protector tronco	284,7		Fitosanitarios 285,1
Sistema riego	8541		Maquinaria 174,4
Maquinaria	153,74		Mano de obra 276,8
Mano de obra	123,37		Poda 546,6
TOTAL	13.088,61		Agua 557,9
			Recolección 1.475,8
			TOTAL 3.944,6

# ARQUEHA

La producción de cítricos no es constante a lo largo del ciclo útil del arbolado -30 años-, siendo nula en los cinco primeros años, aumentando progresivamente en los ocho siguientes para alcanzar la plena producción en el año catorce, manteniendola hasta el año veintiocho y bajando en los años siguientes.

Mantenemos fijos los costes de producción a partir del segundo año.

El artículo 13.c del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, establece:

*Quando se trate de rentas variables que evolucionen en el tiempo en ciclos periódicos, de duración k, y la valoración se realice al inicio del ciclo, el valor de capitalización -V- será:*

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

*R<sub>1</sub>, R<sub>2</sub>, R<sub>3</sub>..... R<sub>k</sub> = Renta variable desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros por hectárea.*

*r<sub>2</sub> = Tipo de capitalización, según el artículo 12*

En la siguiente tabla se establecen los rendimientos brutos de la plantación por hectárea, descontando a los Ingresos Brutos los Gastos, para obtener el Rendimiento Bruto que descontados los impuestos (15%), nos dará el Rendimiento Neto (R), A partir de ahí y por aplicación de la fórmula anterior, obtendremos el Valor del Suelo en euros por hectárea.

AÑO	% Producción	Producción	Ingresos Brutos	Gastos	Rendimiento Bruto	Impuestos (15%)	Rendimiento Netos -R
1	0,00%	0	0	13088,61	-13088,61	0,00	-13.088,61
2	0,00%	0	0	3944,6	-3944,6	0,00	-3.944,60
3	0,00%	0	0	3944,6	-3944,6	0,00	-3.944,60
4	0,00%	0	0	3944,6	-3944,6	0,00	-3.944,60
5	0,00%	0	0	3944,6	-3944,6	0,00	-3.944,60
6	20,00%	5600	1456	3944,6	-2488,6	0,00	-2.488,60
7	30,00%	8400	2184	3944,6	-1760,6	0,00	-1.760,60
8	40,00%	11200	2912	3944,6	-1032,6	0,00	-1.032,60
9	50,00%	14000	3640	3944,6	-304,6	0,00	-304,60
10	50,00%	14000	3640	3944,6	-304,6	0,00	-304,60
11	70,00%	19600	5096	3944,6	1151,4	172,71	978,69
12	80,00%	22400	5824	3944,6	1879,4	281,91	1.597,49
13	90,00%	25200	6552	3944,6	2607,4	391,11	2.216,29
14	100,00%	28000	7280	3944,6	3335,4	500,31	2.835,09
15	100,00%	28000	7280	3944,6	3335,4	500,31	2.835,09
16	100,00%	28000	7280	3944,6	3335,4	500,31	2.835,09
17	100,00%	28000	7280	3944,6	3335,4	500,31	2.835,09
18	100,00%	28000	7280	3944,6	3335,4	500,31	2.835,09
19	100,00%	28000	7280	3944,6	3335,4	500,31	2.835,09

# ARQUEHA

20	100,00%	28000	7280	3944,6	3335,4	500,31	2.835,09
21	100,00%	28000	7280	3944,6	3335,4	500,31	2.835,09
22	100,00%	28000	7280	3944,6	3335,4	500,31	2.835,09
23	100,00%	28000	7280	3944,6	3335,4	500,31	2.835,09
24	100,00%	28000	7280	3944,6	3335,4	500,31	2.835,09
25	100,00%	28000	7280	3944,6	3335,4	500,31	2.835,09
26	100,00%	28000	7280	3944,6	3335,4	500,31	2.835,09
27	100,00%	28000	7280	3944,6	3335,4	500,31	2.835,09
28	100,00%	28000	7280	3944,6	3335,4	500,31	2.835,09
29	90,00%	25200	6552	3944,6	2607,4	391,11	2.216,29
30	80,00%	22400	5824	3944,6	1879,4	281,91	1.597,49

TOTAL		588000,00	152880,00	127482,01	25397,99	9023,40	16374,59
MEDIA		16800,00	4368,00	3642,34	725,66	257,81	467,85
INDICE	GASTOS						
NETO		0,834					
INDICE							
RENDIMIENTO							
NETO		1,551					
r=		0,0112					

$$V = 21.859,57 \text{ €/ha}$$

Este valor deberá corregir según el factor de localización, establecido anteriormente en 2,54.

$$\text{Valor Final} = 55.523,30 \text{ €/ha} = 5,55 \text{ €/m}^2$$

## VALOR DE REFERENCIA DE LA D.G. TRIBUTOS DE LA G.V.

Como referencia comparativa con los resultados obtenidos para la valoración de los Inmuebles se acompaña el "Cálculo del valor de referencia de los bienes inmuebles de naturaleza rústica a los efectos de aplicación de la Instrucción de la Dirección General de Tributos, de 7 de diciembre de 2005, mediante la que se modifica la Instrucción de la Dirección General de Tributos y Patrimonio de 27 de diciembre de 2000, por la que se dictan normas para la comprobación de valores de los bienes inmuebles de naturaleza rústica en los Impuestos sobre Transmisiones

*Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.*"  
, estimado en la página web de la Generalitat

# ARQUEHA

Cálculo del valor de referencia de los bienes inmuebles de naturaleza rústica a los efectos de aplicación de la Instrucción de la Dirección General de Tributos, de 7 de diciembre de 2005, mediante la que se modifica la Instrucción de la Dirección General de Tributos y Patrimonio de 27 de diciembre de 2000, por la que se dictan normas para la comprobación de valores de los bienes inmuebles de naturaleza rústica en los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.

Introduzca el tipo de impuesto:

- Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.  
 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Introduzca la fecha de devengo:

formato dd/mm/aaaa

Introduzca la provincia y el municipio donde se encuentre el bien inmueble de naturaleza rústica:

Provincia:  Municipio:

Se ha acudido a un valor de referencia en euros/hectárea por cultivo y municipio en la fecha de devengo.

Indique la superficie en hectáreas (Ha) para cada tipo de cultivo, ayudándose si es necesario del conversor siguiente:

Conversor:

Hectáreas	Áreas	Centáreas o m <sup>2</sup>		Superficie (Ha)
<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="0,0000"/>	<input type="text" value="0,0000"/>	<input type="button" value="&gt;&gt;"/> <input type="button" value="&lt;&lt;"/>	<input type="text" value="1"/>

Superficie (Ha)	Tipo de cultivo según catastro	Precio (€/Ha)	Coefficiente por tipo de impuesto	Valor del inmueble (€)
<input type="text"/>	ARROZALES REGADÍO	21.100,00	1,0	
<input type="text" value="1"/>	AGRIOS REGADÍO	45.900,00	1,0	45.900,00
<input type="text"/>	LABOR O LABRADÍO REGADÍO	45.000,00	1,0	

Que resulta claramente inferior al propuesto

# ARQUEHA

## VALOR DE REFERENCIA DEL ECREA

El Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación realiza Estudios de Costes y Rentas de las Explotaciones Agrarias (ECREA) con carácter anual- Los últimos realizados son de 2.015, 2.016 y 2.017 y nos dan los siguientes valores.

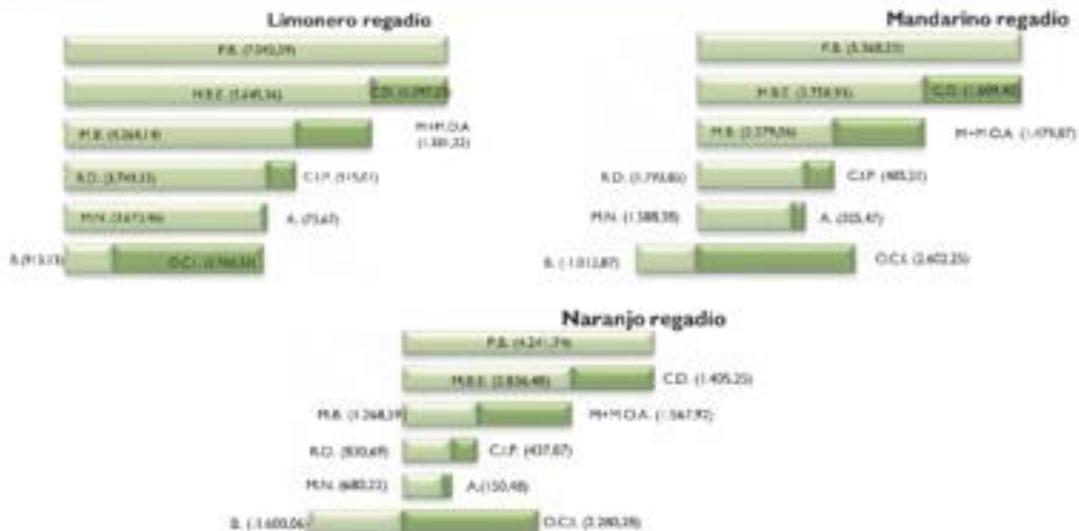
Se aprecia que las propuestas del presente Proyecto son favorables a los afectados.

## Result. económicos de frutales cítricos. C.Valenciana 2015

	Limonero regadio				Mandarino regadio				Naranja regadio			
	N° explotaciones				N° explotaciones				N° explotaciones			
	Superficie media				Superficie media				Superficie media			
	Producción media				Producción media				Producción media			
	ha	Var. % (2)	4000g	%	ha	Var. % (2)	4000g	%	ha	Var. % (2)	4000g	%
<b>Producto Bruto</b>												
1 INGRESOS DE PRODUCTOS	1.942,98	14,21	21,67	100,00%	1.111,08	-10,86	11,76	99,24%	1.146,75	-21,01	11,99	100,00%
2 SUBVENCIÓNES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 INDEMNIZACIONES Y OTROS	-	-	-	-	71,20	6,39	8,16	0,84%	73,84	6,88	6,22	1,72%
<b>PRODUCTO BRUTO (1+2+3)</b>	<b>1.942,98</b>	<b>14,21</b>	<b>21,67</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.182,28</b>	<b>-10,27</b>	<b>12,89</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.220,59</b>	<b>-21,74</b>	<b>12,30</b>	<b>100,00%</b>
<b>Costes</b>												
<b>4 TOTAL COSTES DIRECTOS</b>	<b>1.291,22</b>	<b>8,61</b>	<b>1,81</b>	<b>22,89%</b>	<b>1.499,06</b>	<b>6,32</b>	<b>1,10</b>	<b>23,22%</b>	<b>1.480,22</b>	<b>11,57</b>	<b>4,06</b>	<b>24,80%</b>
Incidia y plaga	22,84	-	0,10	0,57%	4,32	24,79	0,01	0,15%	12,4	22,29	0,01	1,27%
Incidencias	19,78	11,17	1,11	5,67%	41,19	1,39	1,21	3,40%	14,19	19,55	1,00	1,27%
Productos fitosanitarios	9,36	0,61	0,11	1,49%	14,17	4,05	0,94	0,67%	10,29	14,11	1,30	1,19%
Otros insumos	49,21	22,40	2,89	11,07%	77,33	4,74	1,27	10,89%	47,71	4,60	2,80	11,49%
<b>5 MAQUINARIA</b>	<b>491,76</b>	<b>14,41</b>	<b>1,38</b>	<b>8,63%</b>	<b>419,87</b>	<b>-25,38</b>	<b>1,80</b>	<b>4,76%</b>	<b>394,71</b>	<b>1,98</b>	<b>1,38</b>	<b>19,20%</b>
Salidas carburantes	1.138	-10,41	0,9	1,49%	111,11	-10,01	1,17	4,11%	141,82	10,98	1,91	7,80%
Cálculos y trabajos	116,3	8,71	0,68	1,77%	117,29	11,40	0,41	1,34%	74,4	-10,11	0,41	1,07%
Reparaciones y mejoras	171,13	15,11	0,41	1,47%	271,47	14,54	0,20	1,80%	178,49	16,74	0,21	1,95%
<b>6 MANO DE OBRA ASALARADA</b>	<b>471,47</b>	<b>14,73</b>	<b>1,48</b>	<b>12,89%</b>	<b>1.149,90</b>	<b>1,01</b>	<b>4,48</b>	<b>19,44%</b>	<b>962,11</b>	<b>6,21</b>	<b>4,19</b>	<b>19,79%</b>
<b>7-TOTAL COSTES INDIRECTOS PAGADOS</b>	<b>171,81</b>	<b>9,31</b>	<b>1,41</b>	<b>8,49%</b>	<b>491,21</b>	<b>-10,18</b>	<b>1,16</b>	<b>7,49%</b>	<b>417,47</b>	<b>-14,87</b>	<b>1,89</b>	<b>7,94%</b>
Carga Social	119,9	16,81	1,41	4,89%	141,74	9,86	1,21	4,41%	111,1	19,10	1,09	4,07%
Seguro de accidentes propios	11,22	19,11	0,10	0,57%	11,4	3,7	0,09	0,71%	11,4	6,69	0,01	0,27%
Intereses y gastos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cargas de amortización	-	-	-	-	4,89	-1,48	0,01	0,07%	-	-	-	-
Contribuciones y seguros	79,47	42,17	0,41	1,30%	11,11	14,7	0,18	1,01%	11,11	-4,18	0,14	1,07%
Consumos de edificios y equipos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros gastos propios	110,9	16,47	0,81	1,47%	11,11	11,10	0,18	1,21%	11,11	19,80	0,14	1,40%
<b>8-AMORTIZACIONES</b>	<b>75,47</b>	<b>-11,17</b>	<b>0,41</b>	<b>1,20%</b>	<b>110,47</b>	<b>-4,48</b>	<b>8,91</b>	<b>2,21%</b>	<b>110,47</b>	<b>-11,71</b>	<b>4,61</b>	<b>2,89%</b>
<b>9-SUBTOTAL COSTES (4+5+6+7+8)</b>	<b>1.942,21</b>	<b>11,81</b>	<b>18,48</b>	<b>14,97%</b>	<b>1.779,51</b>	<b>-4,80</b>	<b>14,80</b>	<b>19,21%</b>	<b>1.594,11</b>	<b>-4,11</b>	<b>19,26</b>	<b>49,79%</b>
<b>9-TOTAL OTROS COSTES INDIRECTOS</b>	<b>1.764,22</b>	<b>16,89</b>	<b>15,81</b>	<b>46,00%</b>	<b>1.440,22</b>	<b>15,75</b>	<b>11,87</b>	<b>40,71%</b>	<b>1.396,22</b>	<b>-11,11</b>	<b>8,84</b>	<b>29,89%</b>
Rece de la tierra	301,9	6,71	1,11	1,87%	111,11	-4,09	1,16	1,17%	111,11	-1,27	1,11	1,27%
Intereses de otros seguros propios	110,11	19,11	1,01	1,54%	11,11	10,14	1,14	4,71%	110,11	6,71	1,07	4,01%
Rece de otros seguros	110,11	22,47	1,19	2,67%	117,10	10,10	4,71	21,71%	110,11	4,16	1,47	1,10%
<b>COSTE DE PRODUCCIÓN COMPLETO</b>	<b>4.129,47</b>	<b>16,81</b>	<b>14,11</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.380,28</b>	<b>1,20</b>	<b>10,17</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.341,11</b>	<b>-4,48</b>	<b>10,10</b>	<b>100,00%</b>
<b>Resultados</b>												
<b>10 PRODUCTO BRUTO (1+2+3)</b>	<b>1.942,98</b>	<b>14,21</b>	<b>21,67</b>	-	<b>1.182,28</b>	<b>-10,27</b>	<b>12,89</b>	-	<b>1.220,59</b>	<b>-21,74</b>	<b>12,30</b>	-
<b>11 MARGEN BRUTO ESTIMADO (10-4)</b>	<b>1.491,76</b>	<b>15,48</b>	<b>1,88</b>	-	<b>1.779,51</b>	<b>-12,16</b>	<b>14,71</b>	-	<b>1.630,48</b>	<b>-21,89</b>	<b>11,34</b>	-
<b>12 MARGEN BRUTO (11-5-6)</b>	<b>1.294,14</b>	<b>15,84</b>	<b>2,01</b>	-	<b>1.279,30</b>	<b>-15,42</b>	<b>19,10</b>	-	<b>1.240,34</b>	<b>-17,54</b>	<b>5,47</b>	-
<b>13 RENTA DISPONIBLE (12-7)</b>	<b>1.141,33</b>	<b>12,38</b>	<b>1,12</b>	-	<b>1.770,09</b>	<b>-14,28</b>	<b>7,49</b>	-	<b>1.819,41</b>	<b>-14,17</b>	<b>1,38</b>	-
<b>14 MARGEN NETO (13-8)</b>	<b>1.071,46</b>	<b>14,38</b>	<b>2,04</b>	-	<b>1.340,34</b>	<b>-17,31</b>	<b>7,84</b>	-	<b>1.611,11</b>	<b>-14,17</b>	<b>2,93</b>	-
<b>15 BENEFICIO (14-9)</b>	<b>871,13</b>	<b>1,48</b>	<b>1,14</b>	-	<b>-1.112,07</b>	<b>-14,24</b>	<b>-4,51</b>	-	<b>-1.080,00</b>	<b>-12,91</b>	<b>-4,90</b>	-

(1) No incluye S. sobre medio en €/ha (2) en %.

## Gráficos de resultados (en €/ha)

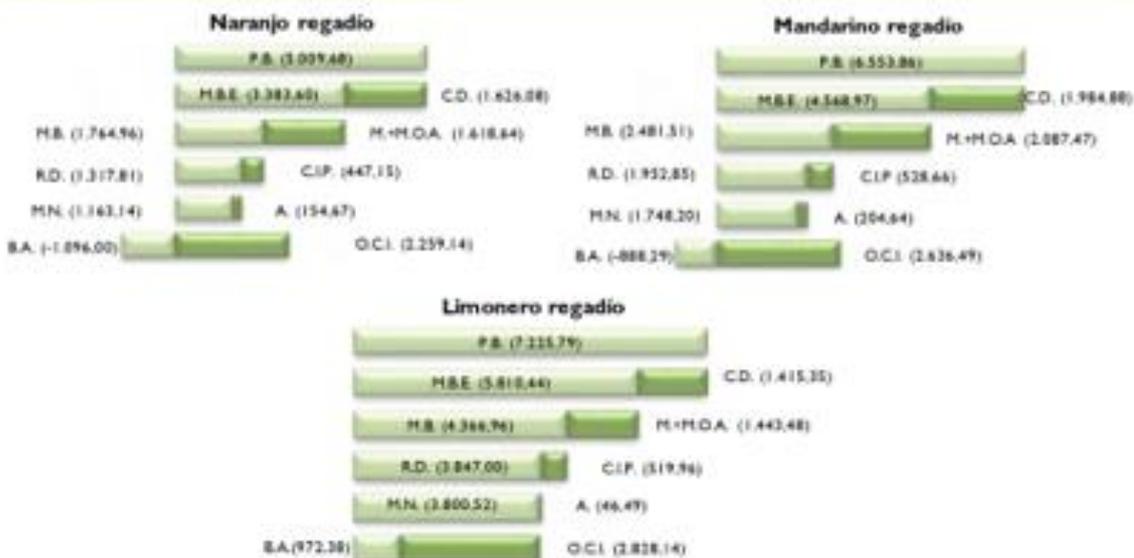


Abreviaturas: P.B.: Producto Bruto / M.B.E.: Margen Bruto Estimado / M.B.: Margen Bruto / R.D.: Renta Disponible / M.N.: Margen Neto / B.: Beneficio / C.D.: Costes Directos / M+M.O.A.: Maquinaria + Mano Obra Asalariada / C.I.P.: Costes Indirectos Pagados / A.: Amortizaciones / O.C.I.: Otros Costes Indirectos

## Resultados económicos de frutales cítricos. C.Valenciana 2016

	Naranja regadío				Mandarino regadío				Limonero regadío				
	Nº explotaciones		Superficie media		Nº explotaciones		Superficie media		Nº explotaciones		Superficie media		
	10	91,10 ha	10	81,10 ha	10	91,10 ha	10	81,10 ha	10	91,10 ha	10	81,10 ha	
	€/ha	Var. % (t) €/100 kg	%		€/ha	Var. % (t) €/100 kg	%		€/ha	Var. % (t) €/100 kg	%		
<b>Producto Bruto</b>													
1-INGRESOS DE PRODUCTOS	4.891,37	5,13	33,24	97,1%	4.891,34	18,45	35,74	95,1%	7.221,79	5,18	41,25	100,0%	
2-SUBVENCIONES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3-INDENIZACIONES Y OTROS	113,63	213,81	8,47	3,2%	36,63	218,71	8,23	6,8%	-	-	-	-	-
<b>PRODUCTO BRUTO (1+3+2)</b>	<b>5.005,00</b>	<b>18,78</b>	<b>33,74</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.333,84</b>	<b>31,14</b>	<b>35,87</b>	<b>100,0%</b>	<b>7.221,79</b>	<b>5,18</b>	<b>41,25</b>	<b>100,0%</b>	
<b>Costes</b>													
4-TOTAL COSTES DIRECTOS	1.629,08	7,70	6,74	26,4%	1.994,88	23,24	1,87	26,4%	1.415,35	5,35	8,38	32,4%	
Sembrado y plantío	18,21	-46,70	0,08	0,30%	41,13	157,34	0,25	0,60%	-	-	-	-	-
Fertilizantes	444,20	-6,76	1,84	7,38%	334,27	5,15	3,12	7,1%	376,26	3,96	3,29	6,2%	
Productos fitosanitarios	431,45	25,73	1,79	7,06%	407,49	28,31	1,73	5,8%	121,86	3,40	9,71	1,9%	
Otros suministros	721,22	7,71	3,02	11,90%	791,40	22,46	3,76	12,7%	714,97	10,21	4,38	11,4%	
5-MAQUINARIA	453,43	19,19	1,88	7,4%	481,17	-6,37	1,81	6,4%	437,84	19,87	3,18	10,8%	
Trabajo mecanizado	194,96	-26,89	1,18	6,0%	311,44	5,76	1,24	6,1%	408,27	42,37	3,10	6,3%	
Combustibles y lubricantes	100,24	-12,41	0,42	1,64%	100,70	-27,14	0,40	1,3%	117,45	12,82	0,47	1,6%	
Repuestos y reparaciones	47,59	20,15	0,38	1,1%	69,40	3,83	0,27	0,9%	10,38	49,03	0,38	1,4%	
6-MANO DE OBRA ASALARIADA	1.356,82	13,84	4,82	19,2%	1.596,28	34,13	6,37	21,8%	813,88	-11,18	6,88	11,8%	
7-TOTAL COSTES INDIRECTOS PAGADOS	447,13	3,87	1,83	7,2%	328,84	8,75	1,89	7,1%	819,89	31,88	2,47	8,3%	
Cargas sociales	276,82	7,93	1,18	6,30%	306,47	13,32	1,31	6,4%	344,24	27,67	1,40	3,9%	
Seguros de capital propio	16,91	1,37	0,08	0,31%	11,18	8,21	0,08	0,3%	11,25	41,21	0,19	0,3%	
Intereses y gastos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costes de amortización	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contribuciones e impuestos	80,70	-1,95	0,31	1,31%	86,28	0,64	0,33	1,1%	80,70	17,86	0,46	1,2%	
Consumo de edificios y maquinaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros gastos generales	70,74	-2,97	0,30	1,20%	86,88	15,91	0,35	1,1%	157,97	41,93	0,91	2,5%	
8-AMORTIZACIONES	154,87	-6,81	0,64	2,5%	284,64	-4,05	0,81	2,7%	44,49	-42,78	0,23	0,7%	
SUBTOTAL COSTES (4+5+6+7+8)	2.846,23	6,85	10,94	63,0%	3.363,63	22,82	19,24	64,7%	3.405,27	7,42	10,12	54,7%	
9-TOTAL OTROS COSTES INDIRECTOS	2.259,14	-8,26	8,28	27,0%	2.836,89	6,13	10,40	25,4%	1.838,14	6,74	16,14	40,2%	
Amortización de otros edificios propios	199,81	-1,15	3,26	12,8%	799,18	-6,98	3,18	16,7%	699,90	3,29	6,37	12,8%	
Intereses de otros capitales propios	104,01	9,18	1,10	4,2%	117,10	14,64	1,26	4,2%	231,76	9,11	1,92	5,2%	
Mano de obra familiar	1.055,32	-1,34	5,00	19,5%	1.730,60	840	6,03	20,4%	1.895,40	13,21	9,44	27,0%	
<b>COSTE DE PRODUCCIÓN COMPLETO</b>	<b>4.896,47</b>	<b>3,81</b>	<b>33,98</b>	<b>100,0%</b>	<b>7.641,74</b>	<b>14,86</b>	<b>39,49</b>	<b>100,0%</b>	<b>6.253,41</b>	<b>8,68</b>	<b>31,70</b>	<b>100,0%</b>	
<b>Resultados</b>													
10-PRODUCTO BRUTO (1+2+3)	5.005,00	6,78	33,74	-	5.333,84	21,14	35,87	-	7.221,79	5,18	41,25	-	
11-MARGEN BRUTO ESTÁNDAR (10-4)	3.375,92	3,30	14,82	-	3.348,97	20,62	18,00	-	5.811,44	19,88	33,17	-	
12-MARGEN BRUTO (11-5-6)	1.744,74	4,19	7,31	-	2.491,21	11,18	9,83	-	4.366,79	11,81	26,93	-	
13-RENTA DISPONIBLE (12-7)	1.317,61	3,81	3,46	-	1.932,85	11,88	7,74	-	3.847,08	9,42	21,74	-	
14-MARGEN NETO (13-8)	1.162,74	6,87	4,82	-	1.748,29	14,89	6,93	-	3.899,52	18,65	21,69	-	
15-BENEFICIO DE LA ACTIVIDAD (14-9)	-1.896,26	1,89	-4,54	-	-888,29	6,62	-3,52	-	973,28	12,29	5,11	-	
16-AYUDAS DESACOPLADAS (**)	186,22	-5,14	0,77	-	211,78	-11,29	0,81	-	281,83	-3,24	1,44	-	
17-BENEFICIO AL PRODUCTOR (15+16)	-1.710,04	4,79	-3,77	-	-676,51	4,81	-2,80	-	1.251,45	9,11	7,19	-	

### Gráficos de resultados (en €/ha)



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

## Resultados económicos de frutales cítricos. C. Valenciana 2017

	Naranja regadío				Mandarino regadío				Limonero regadío			
	Nº explotaciones		30		Nº explotaciones		20		Nº explotaciones		25	
	Superficie media		61,33 ha		Superficie media		61,60 ha		Superficie media		61,33 ha	
Producción media		22.813,94 kg/ha		Producción media		20.748,17 kg/ha		Producción media		17.881,58 kg/ha		
€/ha		%		€/ha		%		€/ha		%		
<b>Producto Bruto</b>												
1 INGRESOS DE PRODUCTOS	8.343,76	8,79	21,89	84,38%	5.298,08	8,99	24,48	93,60%	7.788,08	8,17	43,33	100,00%
2 SUBVENCIONES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 INDENIZACIONES Y OTROS	737,20	73,13	3,19	12,34%	576,14	899,76	1,83	8,40%	-	-	-	-
<b>PRODUCTO BRUTO (1+2+3)</b>	<b>9.080,96</b>	<b>14,28</b>	<b>23,19</b>	<b>100,00%</b>	<b>5.874,22</b>	<b>-1,41</b>	<b>26,30</b>	<b>100,00%</b>	<b>7.788,08</b>	<b>8,17</b>	<b>43,33</b>	<b>100,00%</b>
<b>Costes</b>												
4 TOTAL COSTES DIRECTOS	1.293,08	14,89	5,87	15,80%	1.331,24	-28,49	6,35	15,80%	1.205,36	-7,14	7,38	13,01%
Sembrar y plantar	31,46	49,40	0,19	0,27%	6,34	-75,37	0,04	0,10%	-	-	-	-
Rendición	403,97	-1,94	1,87	4,97%	499,57	-11,14	2,31	5,31%	499,69	-14,43	1,89	4,99%
Productos fitosanitarios	306,47	36,33	3,19	5,83%	471,39	30,23	3,37	3,40%	102,38	-5,14	0,37	1,02%
Otro combustible	340,48	-82,86	1,91	4,91%	302,40	-85,22	1,84	4,39%	703,76	-3,82	1,94	7,81%
5 MAQUINARIA	478,74	4,84	3,19	5,54%	412,44	-8,21	3,19	5,48%	709,42	17,83	3,87	7,67%
Trabajo contratado	277,08	23,96	1,31	3,23%	353,33	-11,79	1,32	3,04%	364,63	17,31	2,04	3,40%
Combustibles y lubricantes	124,34	28,63	0,99	1,40%	133,92	22,62	0,60	1,49%	305,38	89,73	1,13	2,89%
Repuestos y sobrantes	77,32	22,40	0,24	0,90%	71,19	14,72	0,28	0,93%	139,41	46,52	0,78	1,38%
6 MANO DE OBRA ASALARIADA	1.219,89	43,29	6,84	17,72%	1.498,43	8,88	6,78	14,95%	1.387,27	77,44	8,88	15,81%
7 TOTAL COSTES INDIRECTOS PAGADOS	546,13	22,64	3,37	6,38%	544,82	11,77	2,73	6,40%	1.645,60	217,84	6,19	14,27%
Cargas sociales	337,84	33,32	1,97	4,17%	356,44	13,74	1,72	4,28%	1.071,38	332,91	6,00	16,49%
Seguros de accidentes personales	19,38	4,12	0,09	0,23%	19,66	-0,72	0,09	0,24%	14,57	26,45	0,10	1,44%
Intereses y gastos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coste de almacenamiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contribuciones e impuestos	86,61	8,19	0,39	1,03%	104,10	11,36	0,51	1,26%	114,48	92,90	0,84	1,54%
Cesión de activos y pasivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros gastos generales	73,47	-4,77	0,22	0,64%	65,36	1,98	0,41	1,02%	236,42	41,38	1,40	2,49%
8 AMORTIZACIONES	394,38	87,65	1,29	3,34%	399,34	46,57	1,65	3,61%	34,38	54,88	0,53	0,94%
<b>SUBTOTAL COSTES (4+5+6+7+8)</b>	<b>8.118,18</b>	<b>11,14</b>	<b>18,05</b>	<b>48,81%</b>	<b>8.851,79</b>	<b>-8,81</b>	<b>19,51</b>	<b>48,82%</b>	<b>9.348,23</b>	<b>57,38</b>	<b>24,87</b>	<b>53,19%</b>
9 TOTAL OTROS COSTES INDIRECTOS	4.454,85	64,45	19,34	51,99%	4.281,85	43,47	26,82	51,39%	4.799,40	68,23	26,29	48,81%
Reserva de riesgo	3.115,24	34,68	11,76	33,99%	3.349,16	227,51	12,47	31,04%	3.119,43	27,38	5,76	18,10%
Intereses de otros créditos pagados	334,24	-1,39	1,11	3,97%	394,24	-1,89	1,87	3,49%	444,57	39,82	1,69	4,67%
Mano de obra familiar	1.391,23	4,38	5,05	10,01%	1.388,44	-0,79	6,67	16,67%	1.214,40	93,63	17,99	32,94%
<b>COSTE DE PRODUCCIÓN COMPLETO</b>	<b>8.573,03</b>	<b>43,54</b>	<b>37,40</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.513,64</b>	<b>26,54</b>	<b>46,12</b>	<b>100,00%</b>	<b>14.147,63</b>	<b>62,17</b>	<b>54,13</b>	<b>100,00%</b>
<b>Resultados</b>												
10 PRODUCTO BRUTO (1+2+3)	9.080,96	14,28	23,19	-	5.874,22	-1,41	26,30	-	7.788,08	8,17	43,33	-
11 MARGEN BRUTO ESTÁNDAR (10-4)	7.787,88	24,35	17,32	-	4.542,97	8,41	21,93	-	6.582,72	12,13	24,26	-
12 MARGEN BRUTO (11-5-6)	7.999,24	24,81	8,74	-	4.672,28	13,19	12,84	-	4.195,36	-3,82	23,61	-
13 RENTA DISPONIBLE (12-7)	7.409,11	24,83	6,49	-	3.125,38	13,46	16,23	-	2.549,76	-12,87	14,22	-
14 MARGEN NETO (13-8)	1.172,81	27,25	8,14	-	1.825,82	8,39	8,79	-	2.447,54	34,61	13,69	-
15 BENEFICIO DE LA ACTIVIDAD (14-9)	-2.366,17	-13,77	-14,40	-	-2.454,92	-18,32	-11,83	-	-2.252,86	-28,87	-12,68	-
16 AYUDAS DESACOPLADAS (**)	143,85	-1,99	8,72	-	116,94	-24,31	0,85	-	89,77	-48,87	8,38	-
17 BENEFICIO AL PRODUCTOR (15+16)	-2.222,32	-14,69	-12,84	-	-2.337,98	-20,67	-10,98	-	-2.163,09	-37,95	-12,19	-

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

(\*\*) Datos relativos al reparto entre las diversas explotaciones de la explotación, proporcionalmente al volumen de ventas de cada actividad sobre las ventas totales de la explotación.

## Gráficos de resultados (en €/ha)



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

# ARQUEHA

## REFERENCIA DE LA ENCUESTA DE PRECIOS DE LA TIERRA

El Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación realiza periódicamente – la última en septiembre de 2.022- La encuesta de Precios de la tierra.

[https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/encuestadepreciosdelatierra2021maquetado\\_tcm30-628876.pdf](https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/encuestadepreciosdelatierra2021maquetado_tcm30-628876.pdf)

Los resultados en lo que afecta a este proyecto son los siguientes:

### 4. RESULTADOS DEL AÑO 2021 POR CULTIVOS DE SECANO Y CULTIVOS DE REGADÍO

Los precios medios nacionales ponderados, diferenciando entre cultivos de secano y cultivos de regadío, se muestran en el Cuadro 2.

Cuadro 2

PRECIOS MEDIOS NACIONALES POR SECANO-REGADÍO. AÑOS 2020 Y 2021						
CLASE DE TIERRA	Ponderaciones Base 2016 (%)	Precios 2020 (Euros/ha)	Precios 2021 (Euros/ha)	Variación precios		Repercusión (%)
				(Euros/ha)	(%)	
<b>CULTIVOS SECANO</b>	<b>54,74</b>	<b>9.273</b>	<b>9.217</b>	<b>-56</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,3</b>
Herbáceos y barbechos	42,63	7.100	7.128	29	0,4	0,1
Frutales	2,05	9.150	9.088	-63	-0,7	-0,0
De clima templado	0,09	14.331	13.692	-639	-4,5	-0,0
De fruto seco	1,95	8.921	8.882	-39	-0,4	-0,0
De clima subtropical	0,02	7.756	8.155	400	5,2	0,0
Viñedo	2,51	14.331	14.304	-27	-0,2	-0,0
Uva para mesa y pasas	0,02	13.152	13.762	610	4,6	0,0
Uva de vinificación	2,49	14.342	14.309	-33	-0,2	-0,0
Olivar	7,55	19.898	19.356	-542	-2,7	-0,4
Aceituna de mesa	0,52	14.936	14.539	-397	-2,7	-0,0
Aceituna de almazara	7,03	20.262	19.710	-552	-2,7	-0,4
<b>CULTIVOS REGADÍO</b>	<b>12,48</b>	<b>28.818</b>	<b>29.266</b>	<b>448</b>	<b>1,6</b>	<b>0,6</b>
Herbáceos	6,19	17.575	17.949	373	2,1	0,2
Hortalizas al aire libre	0,73	36.609	36.175	-433	-1,2	-0,0
Hortalizas en invernadero	0,15	203.843	216.085	12.242	6,0	0,2
Arroz	0,44	31.308	31.176	-132	-0,4	-0,0
Cítricos	1,14	41.822	42.308	487	1,2	0,1
Frutales	1,07	37.060	37.074	14	0,0	0,0
De clima templado	0,66	26.595	26.804	209	0,8	0,0
De fruto seco	0,27	22.542	21.409	-1.133	-5,0	-0,0
De clima subtropical	0,14	112.424	113.659	1.235	1,1	0,0
Viñedo	0,79	23.221	23.393	172	0,7	0,0
Uva para mesa y pasas	0,05	39.681	41.051	1.370	3,5	0,0
Uva de vinificación	0,74	22.009	22.092	83	0,4	0,0
Olivar	1,96	37.591	38.152	560	1,5	0,1
Aceituna de mesa	0,19	27.332	28.389	1.057	3,9	0,0
Aceituna de almazara	1,77	38.708	39.214	506	1,3	0,1
<b>APROVECHAMIENTOS</b>	<b>32,78</b>	<b>4.432</b>	<b>4.524</b>	<b>93</b>	<b>2,1</b>	<b>0,3</b>
<b>GENERAL</b>	<b>100,00</b>	<b>10.124</b>	<b>10.180</b>	<b>56</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>

Resultando los propuestos más favorables a los afectados

# ARQUEHA

## CONCLUSION

Dado que los Valores de Referencia Comparativos son inferiores al calculado según el RDL 7/2015, se adopta como Valor del suelo agrícola en el ámbito del P.A.I. de la Unidad de ejecución 2 de Massarrojos el valor unitario de:

5,55 €/m<sup>2</sup>

Valencia, noviembre de 2023

Arqueha Arquitectura y Urbanismo S.L.P., col. Nº 9.966