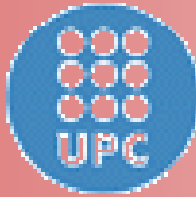


EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS



AFECTACION DE LA LEY DEL SUELO (8/2007) EN LA VALORACION DE UNA FINCA AGRICOLA SOMETIDA A EXPROPIACION

Estudiante

SUSANA VIÑAS TRULLAS

Profesores Tutores

**NURIA CAÑAMERAS RIBA
GIL GORCHS ALTARRIBA**

Convocatoria

Enero 2009

AFECTACIÓ DE LA LLEI DEL SOL (8/2007) EN LA VALORACIÓ D' UNA FINCA AGRICOLA SOTMESA A EXPROPIACIÓ

Autor

Viñas Trullás, Susana

Professors Ponents

Cañameras Riba, Nuria

Gorchs Altarriba, Gil

Resum

En aquest treball final de carrera es presenta la **valoració** econòmica d'una finca rústica sotmesa a una **expropiació** com a conseqüència de la ampliació del eix transversal a el terme municipal de Rajadell.

En aquesta valoració s'ha fet servir el **mètode de la renda**, donat que es l'únic que permet la nova llei del sol.

S'ha fet un estudi comparatiu d'ambdues **lleis 8/2007 i 6/1998** (lleï anterior). Sota el criteri de la antiga llei es procedirà a valorar el mateix terreny per el **mètode comparatiu**. De la comparació del resultats dels dos mètodes s'extreu com a conclusió que la llei actual només té en compte la rendibilitat de la terra, i això limita el valor del bé taxat. La antiga llei 6/1998 considera, a més a més d'altres paràmetres que ponderen al alça el valor, com poden ésser qualitat agrològica de la terra, vies d'accés, emplaçament, comunicacions, així com altres consideracions de caire especulatiu.

Com a conclusió, sota la nova llei del sol, en cas d'expropiació la terra es valora per lo que es, no per el que pot arribar a ésser en un futur incert.

Es a dir que el valor del terreny pateix una depreciació per l'aplicació de la nova llei del sol que només analitza la rendibilitat de la terra com únic paràmetre de valoració. A les hores no podem deixar de qüestionar com portar a terme la valoració en casos de expropiació de terrenys econòmicament improductius, però situats en emplaçaments amb creixement urbanístic potencial.

AFECTACION DE LA LEY DEL SUELO (8/2007) EN LA VALORACIÓN DE UNA FINCA AGRICOLA SOMETIDA A EXPROPIACION

Autor

Viñas Trullás, Susana

Profesores Ponentes

Cañameras Riba, Nuria

Gorchs Altarriba, Gil

Resumen

En este trabajo final de carrera se presenta la **valoración** económica de una finca rustica sometida a una **expropiación** como consecuencia de la ampliación del eix transversal en el termino municipal de Rajadell.

En esta valoración se ha utilizado el **método de la renta**, ya que es el único que permite la nueva ley del suelo.

Se ha hecho un estudio comparativo de ambas **leyes 8/2007 y 6/1998** (ley anterior). Bajo el criterio de la antigua ley se procederá a valorar el mismo terreno por el **método comparativo**. De la comparación de los resultados de ambos métodos se extrae como conclusión que la ley actual solo tiene en cuenta la rentabilidad de la tierra, lo que limita el valor del bien tasado. La antigua ley 6/1998 considera, además otros parámetros que ponderan al alza el valor, como calidad agrológica de la tierra, vías de acceso, emplazamiento, comunicaciones, así como otras consideraciones de tipo especulativo.

Como conclusión, bajo la nueva ley del suelo, en caso de expropiación la tierra se valora por lo que es, no lo que pueda llegar a ser en un futuro incierto.

Es decir que el valor del terreno sufre una depreciación por la aplicación de la nueva ley del suelo que solo analiza la rentabilidad de la tierra como parámetro de valoración. Por lo tanto no podemos dejar de cuestionar como efectuar la valoración en los casos de expropiación de terrenos económicamente improductivos, pero situados en emplazamientos con potencial crecimiento urbanístico.

AFFECTATION OF THE LAND LAW (8/2007) IN A COUNTRY ESTATE VALUATION SUBJECTED TO EXPROPRIATION

Author

Viñas Trullás, Susana

Speakers teachers

Cañameras Riba, Nuria

Gorchs Altarriba, Gil

Summary

In this final degree project it is introduced the economical **valuation** of a country state subjected to **expropriation** due widen of the “eix transversal” in the Rajadell municipal district.

On this valuation it is used the **income method**, as the only one allowed in the new land law.

It has been done a comparative research between both lands law **8/2007 y 6/1998** (repealed law). Under the judgment of the old law it will proceed to value the country state by the **comparative method**. If the results of both methods are compared it is drawn the conclusion that the actual law only take into consideration the land’s profitability, which restrict the asset value. The old law 6/1998 also takes into account, some others parameters which increase the value, as soil agricultural quality, access road, location, easy communications, as well as other speculative opportunities.

As a conclusion, under the new lands law, in the event of an expropriation it is given the land value according to what the land produce now instead of what it could be in a near unknown future.

Therefore there is deprecation in the soil value in accordance with the law 8/2007 because it is only taking into consideration the actual profitability of the soil as a valuation parameter. That’s why it is necessary to consider the way to value unproductive lands which are located nearness areas with high urban grown potential.

INDICE	Página
1. Introducción.	6
1.1. Definición de valoración	6
1.2. Tipos de valoración	6
1.3. Valoración agraria	8
1.4. Valoración agraria en España	8
1.5. Motivación del trabajo.	8
2. Objetivo del trabajo final de carrera.	9
2.1. Objetivo General.	9
2.2. Objetivo Especifico.	9
3. Ley del Suelo 8/2007	9
4. Métodos de valoración del suelo.	11
4.1. Método de capitalización de la renta.	11
4.2. Método de comparación.	12
5. Método de valoración del suelo	12
6. Caracterización de la finca.	13

7. Determinación del valor del terreno agrícola por el método de la renta.	19
7.1. Cálculo del valor del suelo.	19
7.2. Cálculo del valor del vuelo.	22
8. Determinación del valor de terreno agrícola por método de comparación.	24
9. Comparación de los resultados obtenidos por ambos métodos.	24
10. Grado de afectación de la aplicación de la Ley del Suelo en el terreno agrícola.	26
11. Conclusión.	26
12. Bibliografía.	28

AFECTACION DE LA LEY DEL SUELO (8/2007) EN LA VALORACION DE UNA FINCA AGRICOLA SOMETIDA A EXPROPIACION.

1. INTRODUCCION

1.1 DEFINICION DE VALORACION

La valoración puede definirse en sentido amplio como aquella parte de la economía cuyo objeto es la estimación del valor subjetivo, valor objetivo y valor probable de mercado de un activo inventariable; con vistas a unos fines determinados. Para obtener el valor utilizaremos unos procesos de cálculo basados en la información recogida por el perito valorador (Caballer 2008).

1.2 TIPOS DE VALORACIONES

Existen muchas situaciones en las que nos vemos en la necesidad de valorar, las podríamos dividir en dos grandes grupos:

- Valoraciones de interés privado.
- Valoraciones de interés público.

El ámbito de las valoraciones de interés privado concierne a las transacciones entre particulares. Dentro de estas podemos considerar a modo de ejemplo:

- de compra-venta
- de reparto de bienes (herencias)
- constitución de sociedades, (aportación de la propiedad como parte del capital).
- Litigios entre acreedores – deudores.
- Solicitud de préstamos donde la garantía hipotecaría es la propiedad a valorar.

El ámbito de las valoraciones de interés público concierne a las transacciones entre la administración pública y los particulares. Dentro de estas valoraciones, los casos más comunes son:

- Expropiación forzosa (la administración expropia fincas privadas para ejecutar sus propios planes de obras, bajo el principio de que el bien común prevalezca sobre el bien particular)
- Obtención del valor catastral (mediante el valor catastral se determina la cuantía del impuesto de bienes inmuebles, fuente de financiación de los municipios)
- Plusvalía
- Impuestos de patrimonio
- Impuestos de sucesiones y donaciones
- Otros impuestos
- Valoración de daños y perjuicios

1.3 VALORACION AGRARIA.

La valoración agraria es una disciplina en la que el profesional de la valoración agrícola tiene un gran campo por recorrer. Siempre pensamos que la valoración agraria sólo se limita a valorar el suelo agrícola, pero deberíamos pensar que como técnica engloba otra serie de conceptos a valorar que enumeramos a continuación y que constituyen el vuelo de la finca:

- Valoración de cosechas pendientes
- Valoración de plantaciones frutícolas
- Valoración de especies ornamentales
- Valoración de espacios forestales
- Valoración de ganado de engorde
- Valoración de activos fijos:

Construcciones

Instalaciones

Maquinaria

Ganado reproductor

Otros

1.4 VALORACION AGRARIA EN ESPAÑA.

La historia de la valoración agraria en España puede dividirse en tres etapas. En el siglo X podemos encontrar los primeros antecedentes de valoración. En el siglo XVIII aparecen los primeros escritos valorativos. En el siglo XIX se escribe el primer libro dedicado específicamente a la valoración agraria en España, su autor, Ruiz Rocheda puede considerarse el pionero en esta disciplina en España. Tanto sus criterios como sus métodos perdurarán hasta bien entrado el siglo XX (Caballer 2008)

La segunda etapa va desde Torrejón hasta aproximadamente 1960. Este autor introduce una clasificación de métodos de valoración, su libro será un tratado clásico que será utilizado por varios autores a lo largo de la segunda mitad del siglo XX (Caballer 2008)

En el año 1970 Ballester publicó varios tratados de valoración agraria dando lugar a una transformación y apareciendo por primera vez métodos estadísticos de valoración y un buen estudio de mercado de fincas. Estos métodos son de aplicación en la actualidad.

1.5 MOTIVACION DEL TRABAJO.

La vía de comunicación C-25 denominada también "eix transversal" es un eje viario que enlaza las provincias de Lleida, Barcelona y Girona. Debido al aumento masivo del tráfico de este eje, G.I.S.A (Gestión de infraestructuras SA) ha propuesto la alternativa de su desdoblamiento en alguno de sus tramos.

Presentamos un caso real y actual de la valoración económica de un terreno agrícola perteneciente a la explotación agrícola "El Perich" afectado por una expropiación forzosa por el desdoblamiento de la vía de comunicación C-25 denominada "Eix Transversal" a su paso por el término municipal de Rajadell, comarca del Bages.

La finca afectada por la ampliación del Eix Transversal linda con la vía de servicio de dicho eje. En el primer anteproyecto de ampliación el desdoblamiento se hacía en la cara sur (sentido Manresa, en el término municipal de Rajadell).

Debido a unas dificultades orográficas de la zona, el trazado se modificó optando por hacer el desdoblamiento por la cara norte (sentido Manresa-Calaf).

Con este nuevo trazado varias fincas agrícolas de la zona están directamente afectadas por la ampliación.

2. OBJETIVO DEL TRABAJO FINAL DE CARRERA.

2.1 OBJETIVO GENERAL:

- Valorar la finca sometida a expropiación por el desdoblamiento del Eix Transversal

2.2 OBJETIVO ESPECIFICO:

- Caracterizar la finca objeto de la expropiación
 - Localización
 - Orografía
 - Entorno
 - Características agrológicas
- Determinar el valor del suelo por el método de la renta
- Estimar el valor del suelo por el método comparativo
- Evaluar el suelo de la finca
- Contrastar los resultados obtenidos por ambos métodos.

3. LEY DEL SUELO Ley 8/2007- de 28 de Mayo;

La ley del suelo 8/2007 ha sido publicada en el BOE nº 128 (29/05/2007). Surge por la necesidad de crear una ley nueva después de la anterior Ley 6/1998 que había quedado desfasada.

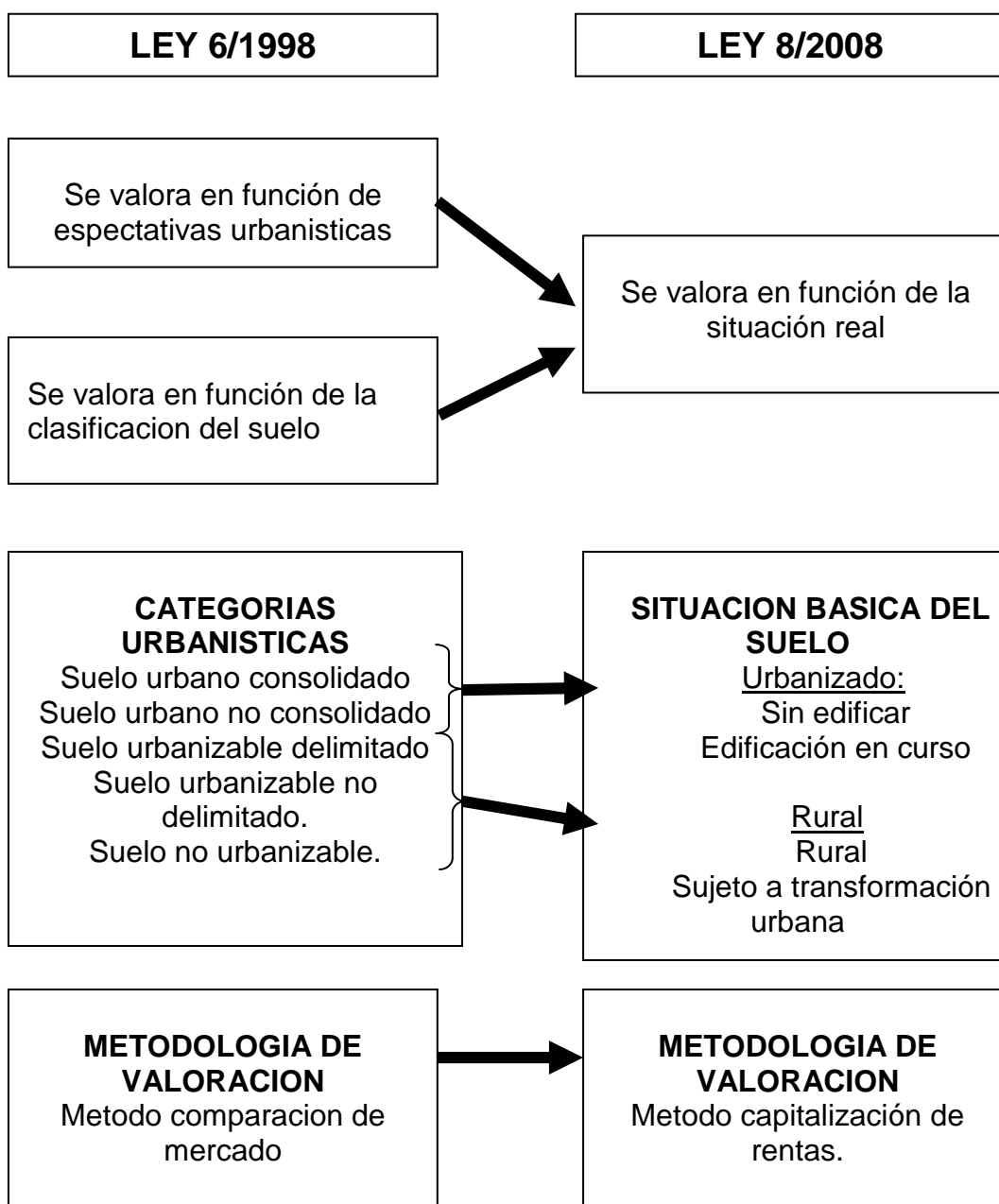
Después de leer las dos leyes hemos establecido una comparativa de ambas, extrayendo los aspectos más destacables que comentamos a continuación.

Se valora en terreno rural en función de su situación real sin tener en cuenta las expectativas urbanísticas. Se valora lo “que hay” no lo que el plan dice que podría llegar a haber en un futuro incierto.

El método de valoración es el método de la renta.

Desaparecen las diferentes clasificaciones urbanísticas, reduciéndose a dos situaciones básicas, suelo real y suelo urbanizado.

A continuación desglosamos las principales diferencias entre las dos leyes a los efectos que nos afectan en la expropiación de un terreno agrícola.



4. METODOS DE VALORACION DEL SUELO

4.1 METODO DE CAPITALIZACION DE RENTA

Es el método que utilizamos en este trabajo final de carrera para calcular el valor económico del suelo agrícola. Como resultado, obtendremos una cifra que nos indica el precio del terreno que hemos valorado.

Se calcula aplicando la siguiente fórmula:

$$V = \text{Margen Bruto} / \text{Tasa de Descuento}$$

Consideraremos *Margen Bruto* como la suma de todos los ingresos obtenidos de la venta de producción así como también los ingresos derivados de las subvenciones, descontando todos los costes variables de explotación.

La *Tasa de Descuento* (llamada también interés de descuento) es una cifra que obtendremos en el boletín estadístico del Banco de España.

Este método se utiliza en caso de expropiaciones forzosas. La nueva Ley del Suelo lo considera como el único reconocido para valorar un suelo en caso de expropiación.

Si revisamos con detenimiento la fórmula, vemos que el resultado depende directamente de la rentabilidad de la explotación (Margen Bruto). Cuanto más rentable es la explotación, mayor es el valor obtenido en la aplicación del método. El verdadero problema se nos presenta cuando valoramos un terreno donde la rentabilidad actual es casi nula. En este caso, el técnico valorador deberá ingeniárselas para crear una rentabilidad potencial superior a fin de encontrar el máximo valor posible.

Cuando hacemos referencia a la rentabilidad potencial, hemos de plantearnos la incorporación de una nueva actividad agrícola que genere un beneficio superior a la rentabilidad real. La nueva Ley del Suelo permite valorar utilizando sendas rentabilidades (real o potencial) de forma que, el valorador siempre podrá optar por aplicar la rentabilidad más alta para poder lograr el máximo valor económico posible.

La ley de Suelo contempla también el uso de unos factores correctores que multiplican al alza el valor obtenido en el método, llegando como máximo a doblar el valor. Estos factores corrigen el valor en función de una serie de parámetros como son: cercanía al núcleo urbano, cercanía a polos de negocio y buen enlace con vías de comunicación.

4.2 METODO DE COMPARACION

Es un método que se utiliza para calcular el valor económico del suelo agrícola basado en la comparación del suelo objeto de la valoración con otro suelo de iguales características.

La mejor fuente de información del valor de mercado de los bienes puede obtenerse consultando a empresarios agrícolas, cooperativas agrarias, agencias inmobiliarias, entidades públicas, INCASOL (Institut Català del Sol). Este método sigue estando vigente y actualmente es el más usado en valoraciones para la compra-venta, valoraciones catastrales etc. Aunque está en desuso en caso de expropiaciones.

5. METODO PARA CALCULAR EL VUELO

Llamamos vuelo al cultivo plantado, bosque, árboles frutícolas, árboles ornamentales, etc. Es decir, a todo aquello que hace referencia a la producción

sin tener en cuenta el suelo. Este método nos permite obtener un valor económico de lo que hay en la tierra en el momento de la expropiación.

Para poder calcular el valor del vuelo hemos de tener en cuenta dos parámetros: Beneficios esperados de la venta de producción y los gastos todavía pendientes en el momento de la expropiación.

$$\text{Valor del Vuelo} = \text{Beneficios esperados} - \text{Gastos después de la expropiación.}$$

Esquema aclaratorio de cómo se realiza el cálculo del vuelo cuando la expropiación tiene lugar dentro del ciclo productivo de, en nuestro caso el cereal



$$\text{Valor del Vuelo} = \text{Valor de la cosecha esperada} - (\text{Gasto 5} + \text{Gasto 6})$$

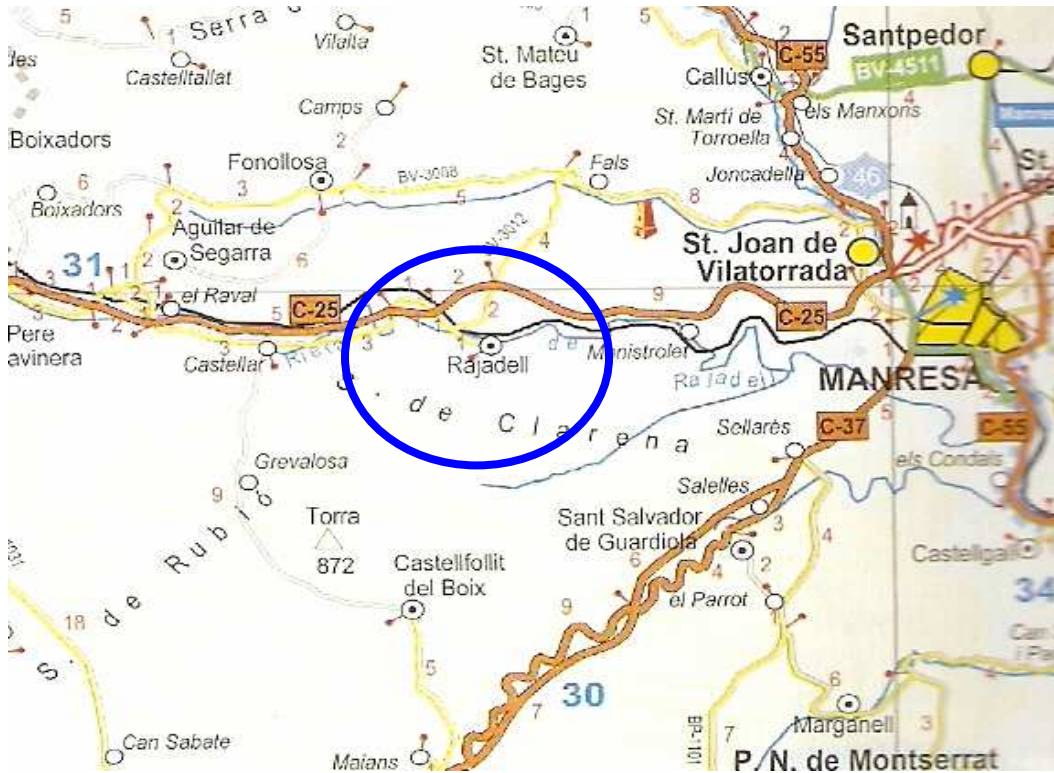
6. CARACTERIZACION DE LA FINCA.

Finca agrícola de 0.72 Ha de secano donde se cultiva cereal de invierno, cebada cervecera.

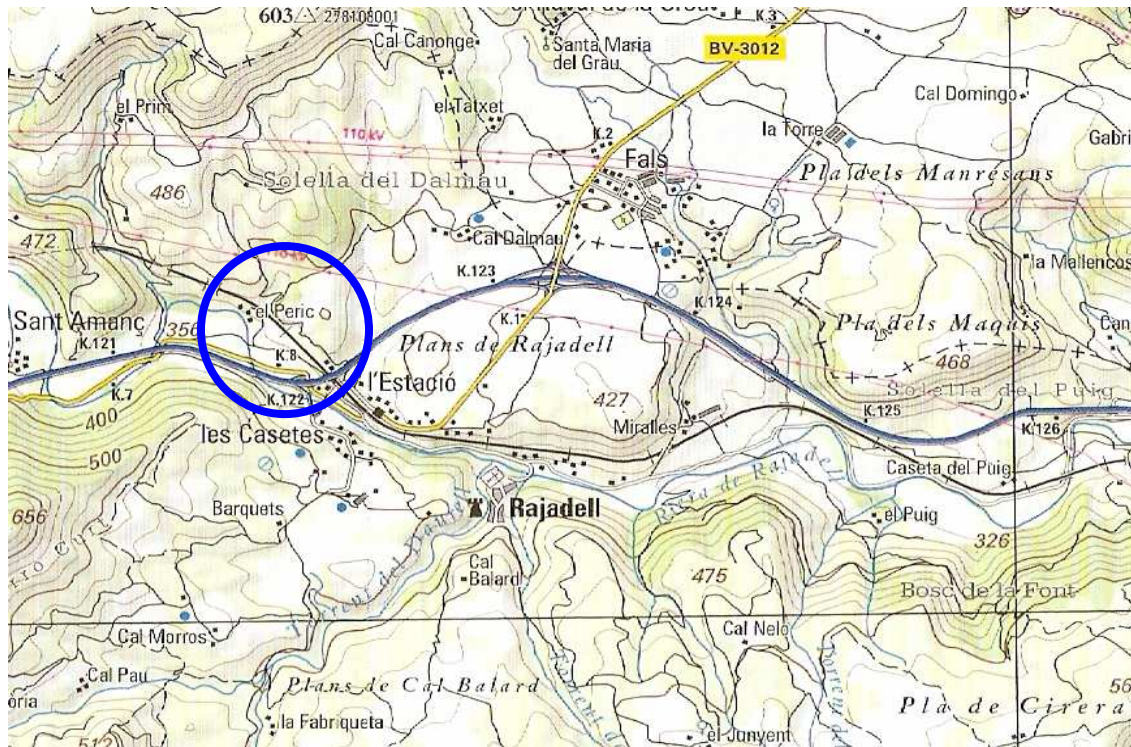
Está situada en el término municipal de Rajadell Provincia de Barcelona, a una distancia de 0.8 Km. del núcleo urbano.

La parcela agrícola carece de infraestructuras ni tiene edificaciones. No presenta pendientes y está a 360 m. sobre el nivel del mar.

La producción esperada según la zona es de 2550 Kg. /Ha.



Plano de situación del término municipal de Rajadell.



Plano de situación de la finca expropiada.



Localización del terreno sujeto a expropiación.



Localización del terreno sujeto a expropiación. (Detalle)

Las características agrológicas de la tierra están reflejadas en un análisis efectuado por la empresa Fertiberia, que comentamos a continuación.

El análisis físico de la tierra se ha realizado utilizando el triángulo de texturas I.S.S.S. Llegamos a la conclusión que un suelo de textura franco / franco-limoso. El suelo de estas características es el que presenta mejores propiedades como permeabilidad, compactación, retención tanto de nutrientes como de agua. Para llegar a determinar la textura del suelo hemos de analizar las proporciones de los siguientes constituyentes de la tierra fina que son:

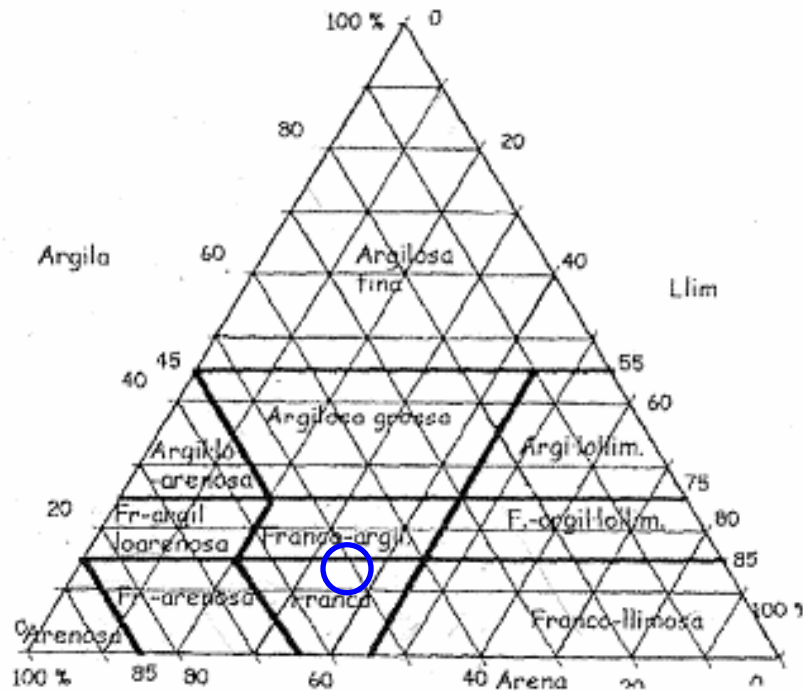
Tierra Fina	Proporción	Diámetro Equi. (μm)
Arcilla	16%	<2
Limo	36%	2-20
Arena	48%	20-200

Las propiedades físico-químicas que dependen de las medidas de las partículas son:

Tipo de partícula	Absorción de iones	Retención de agua	Permeabilidad
Arcilla	Alta	Fuerte	Baja
Limo	Débil	Medio	Medio
Arena	Nula	Débil	Alta

La forma de clasificar la estructura es mediante el triángulo de texturas

Triángulo de texturas ISSS.



El análisis químico nos indica que se trata de un suelo no salino, alcalino con un aporte de materia orgánica normal y relación carbono nitrógeno normal. La salinidad del suelo se mide a partir de la conductividad y nos indica la cantidad de sales solubles que hay en el suelo, que en exceso puede afectar negativamente en el desarrollo de la planta. Consideramos suelo salino cuando la conductividad eléctrica es mayor a 0,4 (mS/cm.). La relación de carbono / nitrógeno baja nos pone de manifiesto que la materia orgánica se presenta en forma de humus estabilizado.

El pH del suelo nos indica el grado de acidez de la tierra y según este pH las plantas pueden tener mayor o menor disponibilidad de los nutrientes de la tierra.



FERTIBERIA, S.A.
 Servicio Agronómico C/ Joaquín Costa, 26
 28002 MADRID

LABORATORIO AGRICOLA	NUM. MUESTRA:	FECHA DE:
Avda. Francisco Montenegro, S/N 21001 HUELVA	FE096085 TIERRA	

DISTRIBUIDOR AUTORIZADO	CONSULTANTE
	Apellido 1: VIÑAS Apellido 2: Nombre: SUSANA

DATOS DE FINCA, PARCELA Y CULTIVO

Finca : PUNTO 1
 Parcela: PUNTO 1
 CATASTRO:
 Cultivo: CEBADA-CERVECERA
 Produccion esperada: 3000 Kg/Ha.
 SECANO X AIRE LIBRE X PROTEGIDO
 REGADIO MANTA ASPERSION LOCAL.

ANALISIS FISICO	PORCENTAJES %	0	20	40	60	80	100
ARENA	48,00 %	[Bar chart showing 48% in the 0-20% range]					
LIMO	36,00 %	[Bar chart showing 36% in the 0-40% range]					
ARCILLA	16,00 %	[Bar chart showing 16% in the 0-20% range]					
CLASIFICACION I.S.S.S.	FRANCO						

ANALISIS QUIMICO		M. BAJO	BAJO	NORMAL	ALTO	M. ALTO
CONDUCTIVIDAD 1/5 Agua mS/cm	0,12 NO SALINO	[Bar chart showing 0.12 in the M. BAJO range]				
pH (1/2.5 AGUA)	7,65 ALCALINO	[Bar chart showing 7.65 in the BAJO range]				
RELACION C/N	9,74 NORMAL	[Bar chart showing 9.74 in the NORMAL range]				
CARBONATOS TOTALES (Ca CO3)	% p.p.m. 25,30 253.000,00	[Bar chart showing 25.30 in the BAJO range]				
MATERIA ORGANICA	2,01 20.100,00	[Bar chart showing 2.01 in the BAJO range]				
NITROGENO TOTAL	0,12 1.200,00	[Bar chart showing 0.12 in the BAJO range]				
FOSFORO ASIMILABLE (Olsen)	meq/100gr p.p.m. 0,04 13,43	[Bar chart showing 0.04 in the BAJO range]				
POTASIO DE CAMBIO (AcO NH4)	0,44 172,04	[Bar chart showing 0.44 in the BAJO range]				
MAGNESIO DE CAMBIO (AcO NH4)	2,67 324,67	[Bar chart showing 2.67 in the BAJO range]				
CALCIO DE CAMBIO (AcO NH4)	26,20 5.250,48	[Bar chart showing 26.20 in the BAJO range]				
SODIO DE CAMBIO (AcO NH4)	0,20 46,00	[Bar chart showing 0.20 in the BAJO range]				



IMPORTE DEL ANÁLISIS DE "TIERRAS Y VEGETALES", INFORME AGRONÓMICO Y RECOMENDACIÓN DE ABONADO:
 CUARENTA EUROS (40 €).



7. DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO AGRICOLA POR METODO DE LA RENTA

7.1 CALCULO DEL VALOR DEL SUELO POR EL METODO DE LA RENTA.

Tal como se ha mencionado en el apartado 4.1 la forma de calcular el valor del suelo es la siguiente:

$$\text{Valor del Suelo (Método de Renta)} = (\text{MB/Td.}) \times \text{F (Factor de Corrección)}$$

Tasa de descuento: (Td)

La fuente consultada es Boletín Estadístico del Banco de España

El tipo medio a 20/12/08 era **3.98 %**

Factor de Corrección. (F)

Es un parámetro que pondera al alza el valor de un emplazamiento próximo al un núcleo urbano (800 m. de proximidad). La ley del suelo limita el factor de corrección a 2 como valor máximo. En el caso que nos ocupa se aplica el factor máximo permitido por su proximidad al núcleo urbano.

Margen Bruto (MB)

Diferencia entre los ingresos y los costes de producción directos, sin incluir las amortizaciones, los gastos de la estructura comercial ni los gastos financieros.

A continuación calcularemos el Margen Bruto mediante las tablas 1 y 2.

Tabla 1. CALCULO DE SUELO (Método de Renta)				
Costes variables de un cultivo de cebada cervecera				
por el trabajo de la tierra				
Labor	h/ha.	€/h.	€/ha	
Grada de discos	0,5	35,94	17,97	
Abonar (Complexe 0-25-25)	0,5	40	20,00	
Clisel + Cultivador	0,8	35,94	28,75	
Sembrar	1	35,94	35,94	
Corronar	0,5	35,94	17,97	
Herbicida + Abono cobertura Nitrato A.	0,6	40	24,00	
Transporte (semilla,abono,grano)			150,00	
Cosechar	1	70	70,00	
SUBTOTAL			364,63	€/ha

Materias Primas				
Producto	U	UT/ha	€/UT	€/ha.
Semilla Cebada R2	Kg	180	0,36	64,80
<i>Abono</i>				
nitrate Amónico 25%	Kg.	130	0,46	59,80
N.P.K. 6-8-16	Kg.	220	0,36	79,20
<i>Herbicida</i>				
Roudoup	L	1,8	12	21,60
SUBTOTAL			225,40	€/ha

TOTAL	590,03	€/ha.
--------------	---------------	--------------

Superficie a expropiar	0,72	ha
------------------------	------	----

TOTAL COSTES VARIABLES	424,82	€
-------------------------------	---------------	----------

Tabla 2. CALCULO DE SUELO (Método de Renta)				
Ingresos variables derivados de la venta de producto				
Producto	U	UT/ha	€/UT	€/ha.
Grano	Kg.	2550	0,28	714,00
Ayuda DUN	ha	1	210	210,00
TOTAL			924,00	€/ha

Superficie a expropiar	0,72	ha
------------------------	------	----

TOTAL	665,28	€
--------------	---------------	----------

TOTAL INGRESOS VARIABLES	665,28	€
---------------------------------	---------------	----------

Margen Bruto = Ingresos – Gastos Variables

MARGEN BRUTO= 655.28 € - 424.82€ = 240,46 €

Valor del suelo (Metodo de Renta) = (MB/Td.) x F (Factor de Corrección)

**Valor del suelo (metodo de Renta) =
(240.46 € / 0.0398) x 2
= 12083.42 €**

7.2 CALCULO DEL VUELO

Los cálculos están basados en la expropiación hecha en el mes de Enero.

Valor Vuelo = Producción Estimada – Gastos Variables posteriores a la expropiación

TABLA 3.CALCULO DEL VUELO

Gastos variables ocasionados por el trabajo de la tierra			
Labor	h/ha	€/h.	€/ha
Herbicida + Abono cobertura Nitrato A.	0,6	40	24,00
Transporte (abono, grano)			75,00
Cosechar	1	70	70,00

SUBTOTAL 169,00 €/ha

Gastos variables ocasionados por Materias Primas

Producto	U	UT/ha	€/UT	€/ha.
<i>Abono</i>				
nitrato Amónico 25%	Kg.	130	0,46	59,80
<i>Herbicida</i>				
Rondoup	L	1,8	12	21,60

SUBTOTAL 81,40 €/ha

TOTAL 250,40 €/ha

Superficie a expropiar 0,72 ha

TOTAL GASTOS VARIABLES 180,29 €

TABLA 4.CALCULO DEL VUELO

Ingresos estimados derivados de la venta de producto

Producto	U	UT/ha	€/UT	€/Kg
Grano	Kg.	2550	0,28	714,00

TOTAL 714,00 €/ha

Superficie a expropiar 0,72 ha

TOTAL INGRESOS ESTIMADOS 514,08 €

Valor Vuelo = Produccion Estimada – Gastos Variables posteriores a la expropiación

Valor Vuelo = 514.08 € – 180.29 € = 333.79 €

Resultado de el valor final de la tierra agrícola a expropiar (método de la renta)

Valor de la tierra agrícola = Valor del suelo método de renta + Valor del vuelo.

**Valor de la tierra agrícola (Metodo Renta) = 12.083,42 €+ 333,79 €
= 12.417,21 €**

8. DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO AGRICOLA POR EL METODO COMPARATIVO.

En el caso que nos ocupa, los valores obtenidos provienen del precio de expropiación de la parcela con referencia catastral (Polígono 1 parcela 20) que linda con la parcela del proyecto y que se puede considerar de las mismas características.



Situación del terreno base de la comparación.

El precio de expropiación fue 27.000 € /Ha y será el valor que se utilizará como referencia. En nuestro caso le aplicaremos un factor multiplicador del 10% considerando que el acceso al terreno es más directo y asimismo su proximidad al núcleo urbano es mayor.

En la misma expropiación se valoró el vuelo (cereal: cebada cervecera) en la cantidad de 1.500 € /Ha.

Tabla 5.METODO DE COMPARACION			
Concepto	%	€	€/ha
Precio Polígono 1 Parcela 20			27.000
Facto corrector por proximidad	10%	27.000	2.700
Vuelo del cereal plantado			1.500
Valor económico			31.200,00 €/Ha.
Superficie a expropiar			0,72 Ha
Valor tierra agrícola (método comparación)			22.464,00 €

Valor de la tierra agrícola (Metodo Comparación) = 22.464,00 €

9. COMPARACION DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS POR AMBOS METODOS

El valor obtenido por el método de renta es inferior en un 44,72 % al que conseguiríamos con el método comparativo. La razón de esto es que el método de renta sólo tiene en cuenta la rentabilidad de la tierra. Sin embargo, el método de comparación tiene en cuenta diversos factores como podrían ser, características físico-químicas y agronómicas de la tierra, estado de conservación, cercanía a núcleo urbano, facilidad de acceso y perspectivas de especulación.

METODO DE COMPARACION	22.464,00 €
METODO DE RENTA	12.417,21 € -44.72%

DESFASE DE VALOR ENTRE AMBOS
METODOS

10.046,79 €

10. GRADO DE AFECTACION DE LA APLICACIÓN DE LA LEY DEL SUELO 8/2007 EN LA EXPROPIACION DEL TERRENO AGRICOLA.

La ley 8/2007 obliga el uso del método de la renta como único para calcular el valor de un terreno agrícola en caso de expropiación.

En los casos desfavorables como terrenos agrícolas yermos, fuertes pendientes... donde la rentabilidad es casi nula, el valor obtenido por el método de la renta es muy bajo.

En el caso del trabajo final de carrera valoramos un terreno de rentabilidad media-alta en relación a la zona, muy bien posicionado (800 m del núcleo urbano) y con futuras expectativas urbanísticas. El valor obtenido por el método de la renta es aproximadamente un 40 % inferior al valor obtenido por el método de comparación. Ya que no tiene en cuenta ni la situación del terreno, ni sus posibilidades especulativas.

11. CONCLUSION.

La mayoría de terrenos agrícolas, sometidos a expropiación se ven infravaloradas al aplicar el método de renta impuesto por la nueva ley del suelo.

A través de la ley 8/2007 se ha creado una nueva clasificación de las diferentes categorías urbanísticas quedando reducido a dos únicas categorías, suelo urbanizado y suelo rural. Terrenos que antes estaban clasificados como urbanizables (ver cuadro página 10), ahora han pasado a clasificarse como rurales, con la consecuente merma económica en el valor de mercado del terreno.

También hay de decir que a día de hoy, las empresas responsables de las expropiaciones relacionadas con el desdoblamiento del eix, todavía no están aplicando el método de la renta en las valoraciones está utilizando el método comparativo siguiendo la antigua ley 6/1998. La justificación para esta actuación radica en que, por tratarse de una ley de nueva aplicación, por ser una ley mucho más limitante y como el valor de la expropiación sería muy inferior temen que la disconformidad de los propietarios dificulte el proceso de expropiación y la ejecución de la obra en los plazos previstos.

12. BIBLIOGRAFIA.

CABALLER V. *Valoración Agraria. Teoría y práctica.* Mundiprensa 5ª Edición

CARDELLS F. *Manual de valoración de árboles y arbustos.* Editorial UPV 2000

GABALDON R. *Valoración de árboles.* UPV 2000

HERETER A.

JOSA R. Apuntes asignatura EDAFOLOGIA Editados ESAB-UPC

SERRANO A. *Valoración Agraria. Casos prácticos de valoración de fincas.*
Escuela Técnica Superior de Ingenieros Agrónomos UPM 2ª Edición

Valors bàsics dels cultius, aprofitaments i construccions agràries i índexs correctors per a comprovar els valors del bens inmoebles de naturalesa rústica situats a la província de Barcelona, en els impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions.

Direcció General de Tributs.
Departament d' Economia i Finances
Generalitat de Catalunya

Ley 8/2007, de 28 de Mayo, de suelo. BOE nº 128 martes 29 de Mayo de 2007.