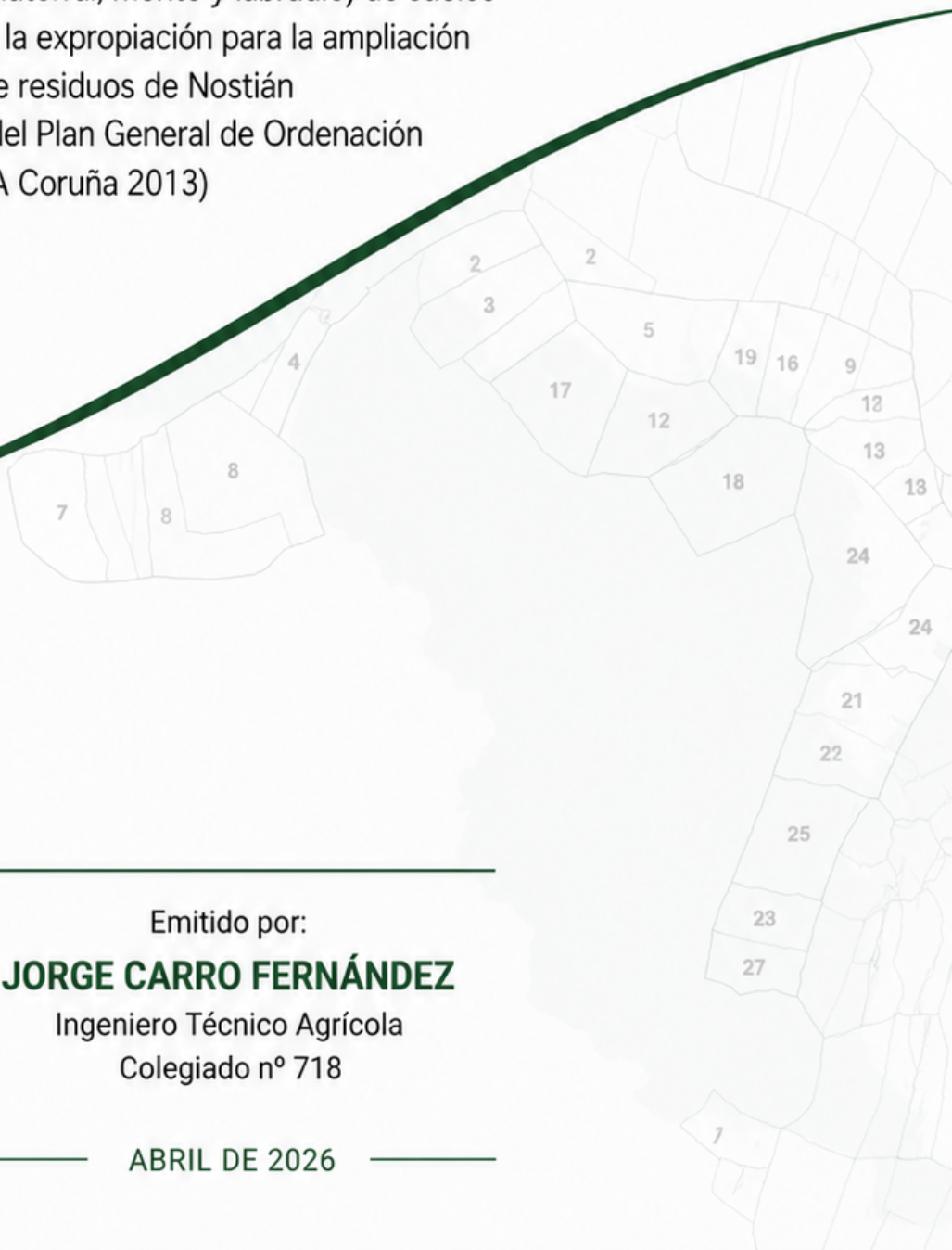


INFORME DE

VALORACIÓN

Actualización de la valoración de las clases agrícolas de suelo para ampliación de Nostián

Valoración unitaria (m²) de las distintas clases agrológicas (matorral, monte y labradío) de suelos afectados por la expropiación para la ampliación de la planta de residuos de Nostián (Acción IG-1 del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña 2013)



Emitido por:

JORGE CARRO FERNÁNDEZ

Ingeniero Técnico Agrícola
Colegiado nº 718

ABRIL DE 2026



Jorge Carro Fernández, Ingeniero Técnico Agrícola N° 718 del Colegio de Ingenieros Técnicos Agrícolas de A Coruña - Pontevedra, requerido por el Departamento de Xestión do Solo del Concello de Coruña para que proceda a la Actualización valoración de la clases agrícolas de suelo para ampliación de Nostian valoración unitaria (m²) de las distintas clases agrologicas (matorral , monte y labradío) de suelos afectados por la expropiación para la ampliación de la planta de residuos de Nostian (Acción IG-1 del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña 2.013), emite el siguiente:

- INFORME -

PRIMERO.- ANTECEDENTES.

Con fecha 30 de agosto de 2.022 por este técnico se emitió informe de valoración de las clases agrícolas de suelo para ampliación de Nostian valoración unitaria (m²) de las distintas clases agrologicas (no productivo, monte maderable y labradío) de suelos afectados por la expropiación para la ampliación de la planta de residuos de Nostian (Accción IG-1 del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña 2.013.)

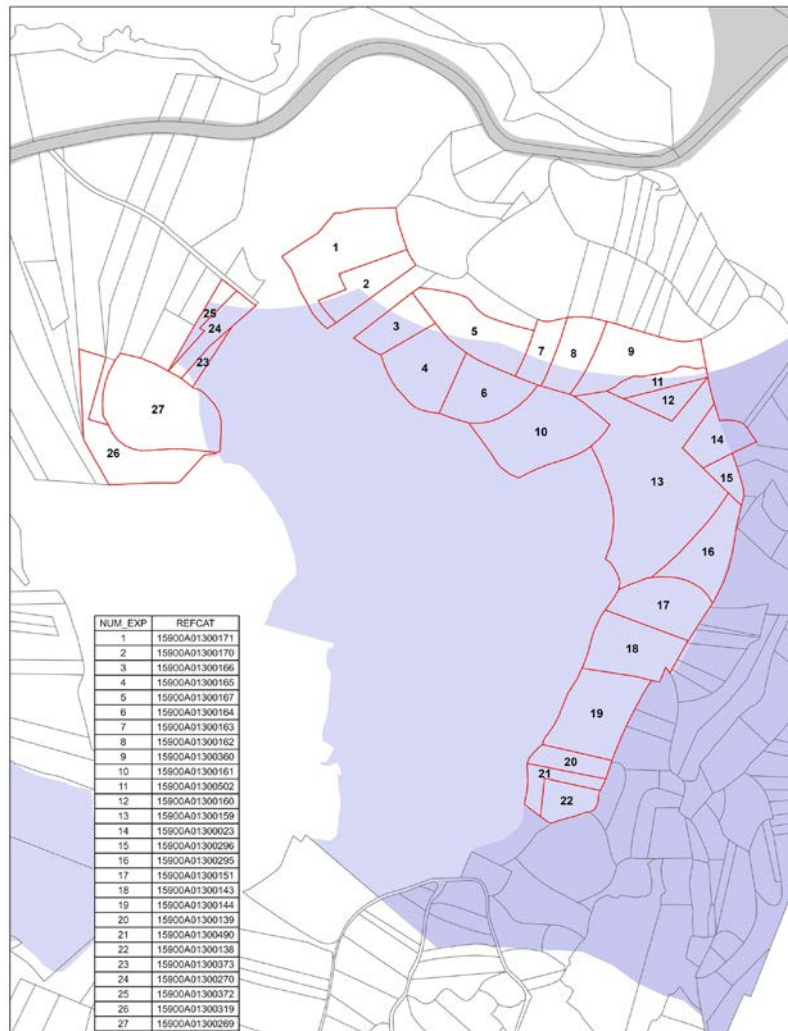
Posteriormente en mayo de 2.024 se emitió informe de actualización de los valores para las clases agrologicas de improductivo/matorral, monte maderable y labradío.

El objeto del presente informe es actualizar los valores en euros/m² para cada una de las clases agrologicas calculados en los informes de agosto de 2.022 y mayo de 2.024.

Tanto el ámbito, como le método de valoración, no varían los aplicados en los informes anteriores con la actualidad, y se reflejan a continuación.

Tampoco se aprecia variación en el destino de las parcelas incluidas en el ámbito.

El Ámbito de expropiación aparece reflejado sobre el plano parcelario catastral que se inserta:



Todas las parcelas objeto de valoración se encuentran en el Polígono 13 del parcelario de Catastro del Ayuntamiento de A Coruña, siendo los parajes de la localización, y siempre según datos catastrales, los siguientes: Da Coba, Curros, Castelos, Monte dos Castelos, A Gobia, Tras Vilar y Valiñas.

Realizado un estudio de las fichas catastrales de las parcelas afectadas se comprueba que en la inmensa mayoría consta como cultivo el matorral, con la excepción de las parcelas del mencionado polígono 13 138 (22 del parcelario) y 490 (21 del parcelario), las cuales presentan en los datos catastrales como cultivo el de labor y labradío seco.

Si bien después de inspeccionada la realidad física del terreno se afirma que las clases agrológicas del ámbito son matorral, monte maderable y labradío o labradío seco o labor, clasificaciones similares entre sí, al no estar dotadas de sistemas de riego o aporte de recursos hídricos que las convertiría en Regadíos o Labradíos de regadío.

La categoría 'labradío seco' constituye una subclase específica dentro del concepto general de 'suelo labradío', compartiendo ambos la misma naturaleza agrícola, aptitud de cultivo y destino productivo, diferenciándose únicamente por el régimen hídrico de explotación." Ambos se destinan al cultivo agrícola mediante laboreo regular del terreno. El elemento esencial es que la tierra está "labrada" o apta para sembrar cultivos anuales o periódicos.

El monte bajo existente se puede equiparar al terreno arable de seco.

Se trata de una zona con pendiente hacia el Este, con poco suelo vegetal y la roca madre aflora en determinadas zonas. La vegetación existente es prácticamente tojo y brezo.



Parcelas catastrales sobre el PNOA actual.

SEGUNDO.- MÉTODO DE VALORACIÓN.

Es de obligado uso en el caso de expropiaciones fijar el precio del suelo usando las normas de valoración contenidas en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS), y en el Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Según en el artículo 21 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, está en situación básica de SUELO RURAL.

En el artículo 36 del citado RDL 7/2015 se fijan los criterios para la valoración en suelo rural, que son los siguientes:

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.

También será de aplicación el RD 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del

Suelo, donde en su Capítulo III, artículos 7 al 16, se exponen los criterios de valoración en suelo rural, y se desarrollan los métodos para realizar el cálculo de la renta potencial o real.

Se entenderá por renta real, aquella que corresponda a la explotación del suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de la valoración, ya sea la existente, debidamente acreditada, o la atribuible de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados sobre la base de datos estadísticamente significativos.

Se entenderá por renta potencial, aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Para la identificación de tales usos y actividades deberán considerarse como referentes estadísticamente significativos la existencia y viabilidad de los mismos en su ámbito territorial o, en su defecto, justificarse sobre la base de un estudio económico de viabilidad de la explotación y acreditar la obtención de los títulos habilitantes necesarios para su implantación de acuerdo con la legislación aplicable.

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

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

a) Cuando se trate de una renta constante a lo largo de su vida útil ilimitada, el valor de capitalización, V, será el resultado de dividir la renta constante, R, calculada de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9, entre el tipo de capitalización, r_2 .

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

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

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros por hectárea.

R_1, R_2, \dots, R_n = Renta variable desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros por hectárea.

r_2 = Tipo de capitalización según lo establecido en el artículo 12.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Como el caso que nos ocupa se trata de un ámbito en el cual existen terreno improductivo, maderable y labradío. En el improductivo, no existe explotación ni puede existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo y, por consiguiente, no se puede determinar una renta real o potencial, se está a lo dispuesto en el artículo 16 de este Reglamento, es decir, el valor del bien se determinará capitalizando una renta teórica (R_0), equivalente a la tercera parte de la renta real mínima de la tierra establecida a partir de las distintas estadísticas y estudios publicado por organismos públicos e instituciones de acuerdo con el ámbito territorial en el que se encuentre, según la siguiente expresión:

$$V = \frac{R_0}{r_1}$$

Donde:

V = Valor del suelo rural en caso de imposible explotación, en euros.

R_0 = Renta teórica anual del suelo rural en ausencia de explotación, en euros.

r_1 = Tipo de capitalización de acuerdo con el artículo 12 de este Reglamento.

TERCERO.- VALORACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES AGROLOGICAS.

CLASE: MATORRAL.

Como se explicó en el apartado anterior se va a calcular el precio del metro cuadrado de suelo mediante la división de la renta teórica anual del suelo rural en ausencia de explotación (R_0) por el tipo de capitalización (r_1).

En lugar de terreno improductivo, se considera como uso potencial del suelo pastizal de secano, de este modo, R_0 , que equivale a la tercera parte de la renta real mínima, se puede obtener de la tabla Encuesta de Precios de la Tierra 2024 (Base 2020), elaborada y publicada por la, Subsecretaría Subdirección General de Análisis, Coordinación y Estadística del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

En dicha publicación "Cuadro 17: Precio de los terrenos arables de secano por CCAA" se le da el valor por hectárea de 25.167 € para la comunidad autónoma de Galicia. La tercera parte de este valor es 8.389 €, siendo por lo tanto este el valor de R_0 .

CUADRO 17 PRECIOS MEDIOS ANUALES DE LAS TIERRAS ARABLES SECANO (TAS) POR CCAA. AÑOS 2020 a 2024													
CCAA	Ponderaciones Base 2020		Precios medios (€/ha)					Tasa de Variación de precios (%)				Repercusión 2024	
	Superficie (ha)	(%)	2020	2021	2022	2023	2024	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	Valor	(%)
Galicia	296.280	3,2	21.755	23.650	23.629	23.687	25.167	8,7	-0,1	0,2	6,2	0,7	14,1
Principado de Asturias	-												
Cantabria	-												
País Vasco	58.736	0,6	15.081	14.351	14.283	14.214	13.817	-4,8	-0,5	-0,5	-2,8	0,0	-0,8
C. Foral de Navarra	214.785	2,3	13.908	14.256	14.556	14.735	15.026	2,5	2,1	1,2	2,0	0,1	2,0
La Rioja	62.717	0,7	10.265	10.497	10.742	11.066	10.199	2,3	2,3	3,0	-7,8	-0,1	-1,8
Aragón	1.141.807	12,2	3.030	3.187	3.450	3.656	3.863	5,2	8,2	6,0	5,7	0,4	7,6
Cataluña	379.335	4,1	10.378	10.356	10.452	10.888	11.502	-0,2	0,9	4,2	5,6	0,4	7,5
Illes Balears	119.737	1,3	16.061	16.502	17.230	18.646	20.262	2,7	4,4	8,2	8,7	0,3	6,2
Castilla y León	2.829.210	30,3	4.500	4.733	5.016	5.291	5.534	5,2	6,0	5,5	4,6	1,1	22,2
Comunidad de Madrid	147.426	1,6	7.393	8.230	8.852	9.409	9.282	11,3	7,6	6,3	-1,4	0,0	-0,6
Castilla-La Mancha	2.215.806	23,7	4.529	4.575	4.671	4.814	4.961	1,0	2,1	3,1	3,1	0,5	10,5
Comunitat Valenciana	97.396	1,0	6.450	7.394	7.801	8.456	9.065	14,6	5,5	8,4	7,2	0,1	1,9
Región de Murcia	92.816	1,0	7.655	7.767	7.820	8.282	8.346	1,5	0,7	5,9	0,8	0,0	0,2
Extremadura	507.521	5,4	5.005	5.037	5.043	5.401	5.764	0,6	0,1	7,1	6,7	0,3	5,9
Andalucía	1.169.633	12,5	7.759	8.159	8.630	9.284	9.941	5,1	5,8	7,6	7,1	1,2	24,8
Canarias	-												
Total Nacional	9.333.204	100,0	6.117	6.364	6.599	6.907	7.239	4,0	3,7	4,7	4,8	4,8	100,0

IMAGEN: Cuadro 17: Precio de los terrenos arables de secano por CCAA” .

Según se señala en el artículo 12 del RD 1492/2011 el tipo de capitalización aplicable r_1 será el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del Texto refundido de la Ley del Suelo, donde dice que para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación 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 valoración. Se podrá corregir 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.

Consultados los Mercados de deuda del Banco de España se comprueba que el valor medio de los últimos tres años es de 3,943.

1.2 ESPAÑA. INDICADORES FINANCIEROS. SERIES DIARIAS

	Datos anuales (mes de diciembre)		
	2023	2024	2025
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)			
Rentabilidad letras a 12 meses	3,26	2,18	2,01
Rentabilidad bonos a 3 años	2,77	2,30	2,37
Rentabilidad bonos a 5 años	2,78	2,46	2,64
Rentabilidad obligaciones a 10 años	3,14	2,89	3,27
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años	13,88	8,54	6,86
Rentabilidad obligaciones a 15 años	3,62	3,23	3,67
Rentabilidad obligaciones a 30 años . . (a)	4,02	3,79	4,02
Rentabilidad acumulada Deuda Pública

Por lo tanto:

$$V = R0/r1 = 8.389 /3,943 = 2.127,57 \text{ €/Ha} = \mathbf{0,21 \text{ €/m}^2}$$

Como indica el artículo 17 del RD 1492/2011 el valor del suelo calculado puede ser corregido al alza teniendo en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V * F_i$$

Donde:

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

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

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. Consultado el INE, el último dato de población del Concello de Coruña es de 247.376 habitantes.

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. Se toma por lo tanto de referencia el área metropolitana de Arteixo y A Coruña, al que se le restan los habitantes del Concello de A Coruña (ya se señalan en el apartado anterior) dando un resultado de 280.892 habitantes.

$$u1 = 1,34$$

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:

$$u2 = 1,6 - 0,01 * d$$

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. La zona a valorar está comunicada con el puerto exterior, por lo tanto el valor de d es igual a 1.

$$u2 = 1,59$$

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:

$$u3 = 1,1 + 0,1 * (p + t)$$

Donde:

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

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

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

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

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

Dada la distancia y la importancia de los puntos analizados en este caso no se van a aplicar los coeficientes p y t establecidos por el reglamento, pero si se considera adecuado el adoptar el mínimo del factor de corrección, por lo tanto $u_3 = 1,1$

El factor global de localización alcanza el valor de:

$$FI = 1,34 * 1,59 * 1,1 = 2,344$$

El precio unitario del suelo estudiado es por lo tanto:

V unitario = 0,21 * 2,344 = 0,52 €/m²

CLASE: MONTE MADERABLE.

Se aplica por lo tanto el método de capitalización de la renta potencial para calcular el valor del terreno, es decir, su valoración como terreno capaz de producir madera.

Se trata de terrenos destinados a monte de baja calidad en los cuales no es posible ni rentable la mecanización. También la mayoría son de superficie inferior a media hectárea, por lo que hay que considerarlos no mecanizables, en algún caso incluso hasta una hectárea, pues quizás no compense el desplazamiento al lugar de una procesadora forestal. Son terrenos de elevada pendiente y pedregosidad con lo que se pueden dar también problemas de mecanización.

Establecemos un ciclo de dos turnos de corta de 15 años cada uno, con unos rendimientos de 270 m³/Ha en cada turno. Según la Asociación forestal de Galicia se establece un precio de madera para pasta de celulosa del Eucalipto en cargadero de camión de 48€/m³ c/c. Cogemos como referencia un valor de 48 €/m³.

Año	Operación	Gastos	Ingresos	Factor descuento	Gastos capitalizados	Ingresos capitalizados
-----	-----------	--------	----------	------------------	----------------------	------------------------

				$(1+0,03943)^{30-t}$		
0	Plantación	1.800 €		3,190	5.742 €	
0	Selección brotes	200 €		3.190	638 €	
0	Limpieza	250 €		3.190	798 €	
1	Limpieza	250 €		3.070	768 €	
2	Limpieza	250 €		2.954	739 €	
3	Limpieza	250 €		2.843	711€	
15	Corta		12.960 €	1,79		23.298 €
16	Selección brotes	190 €		1,72	327 €	
16	Limpieza	250 €		1,72	430 €	
17	Limpieza	250 €		1,654	414 €	
18	Limpieza	250 €		1,591	398 €	
30	Corta		12.960 €	1,00		12.960,00 €
Todos los años		120 €		55,6	6.672 €	
TOTAL					17.637 €	36.158 €

La renta de la explotación es por lo tanto:

$$(1,03943)^{30} \approx 3,190 \Rightarrow 2,190$$

$$V = \frac{18.521}{2,190} \approx 8.460$$

Por lo tanto, el precio unitario del valor del suelo es 8.460 Euros/Ha.

0,85 €/m².

Como indica el artículo 17 del RD 1492/2011 el valor del suelo calculado puede ser corregido al alza teniendo en cuenta la localización espacial

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

$$V_f = V * F_l$$

Donde:

V_f: Valor final del suelo, en euros.

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

F_l: Factor global de localización.

El factor global de localización (F_l) 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, u₁.
- b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u₂.
- c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u₃.

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

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. Consultado el INE, el último dato de población del Concello de Coruña es de 245.468 habitantes.

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. Se toma por lo tanto de referencia el área metropolitana de Arteixo y A Coruña, al que se le restan los habitantes del Concello de A Coruña (ya se señalan en el apartado anterior) dando un resultado de 271228 habitantes.

$$u1 = 1 + [245468 + (271228/3)] * 1/1000000 = 1,34$$

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:

$$u2 = 1,6 - 0,01 * d$$

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. La zona a valorar está comunicada con el puerto exterior, por lo tanto el valor de d es igual a 1.

$$u2 = 1,6 - 0,01 * 1 = 1,59$$

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

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

Donde:

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

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

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

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

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

del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.

Dada la distancia y la importancia de los puntos analizados en este caso no se van a aplicar los coeficientes p y t establecidos por el reglamento, pero si se considera adecuado el adoptar el mínimo del factor de corrección, por lo tanto $u_3 = 1,1$

El factor global de localización alcanza el valor de:

$$FI = 1,34 * 1,59 * 1,1 = \mathbf{2,344}$$

El precio unitario del suelo estudiado es, por lo tanto:

$V \text{ unitario} = 0,85 * 2,344 = \mathbf{1,99 \text{ €/m}^2}$

CLASE: LABRADÍO (Labor y labradío seco).

A continuación, se detalla cómo se ha obtenido el precio unitario mediante el método de capitalización de renta potencial:

Ingresos

-Cultivo: El cultivo más representativo, en tierra de labor en la zona tanto en superficie como en comercialización es el de la patata, si bien también se alterna con cultivos de autoconsumo como el de alubia y judía verde.

-Producción media de patata: 20.000 kg/ha

-Precio: 0,56 €/kg

-Importe: 11.200 €

TOTAL INGRESOS: 11.200 €

Gastos

-Mano de obra: 328,64 (€/ha)

Estiércol: 123
Desterronador: 123
Cortar y formar caballones: 155
Siembra: 370
Abono: 92,5
Labor de presembrado: 308
Tratamiento: 93
Arranque: 554,58

-Abonos y semillas (€/ha):
Estiércol (30.000 kg a 0,03 €/kg): 925
Simiente (1.000 kg a 1,00 €/kg): 1.027
Abonos: 310

-Labores varias: 493
-Transporte cosecha: 290
-Tratamientos insecticidas: 125
-Contribución e impuestos: 45
TOTAL GASTOS 5.455,72 €/ha.

La cuenta de ingresos y gastos en el ciclo de tres años queda como sigue:

INGRESOS (11.200 €) – GASTOS (5.455,72 €) = 5.744,28 €/Ha.

La producción neta que se obtiene por la diferencia entre ingresos (I) y gastos (G) es precisamente el valor de la renta de la tierra (R) más el beneficio (B) del agricultor/empresario.

Ingresos – Gastos = 5.744,28 €/ha

Renta + Beneficio = 5.744,28 €/ha

Para determinar el valor de la hectárea se capitaliza el valor designado a la renta que se fija en el 75% de la producción neta (4.308,21 €/ha). El 25% restante se asigna al beneficio del agricultor dadas las características socioeconómicas de la zona y la alternancia de cultivos al que se presta este

tipo de terrenos, pudiéndose optar a corto plazo por aquel cultivo más rentable en función del mercado.

Valor de la hectárea de tierra de labor

El valor del terreno de huerta se obtiene por capitalización de la renta

$$V_{cap} = (100/r) \times R$$

donde **R** es la renta de la tierra y **r** el tipo de capitalización

El tipo de capitalización se calcula según la Disposición adicional séptima del RDL 7/2015 donde se señalan las reglas para la capitalización de rentas en suelo rural:

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.
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.

1.2 ESPAÑA. INDICADORES FINANCIEROS. SERIES DIARIAS

	Datos anuales (mes de diciembre)		
	2023	2024	2025
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)			
Rentabilidad letras a 12 meses	3,26	2,18	2,01
Rentabilidad bonos a 3 años	2,77	2,30	2,37
Rentabilidad bonos a 5 años	2,78	2,46	2,64
Rentabilidad obligaciones a 10 años	3,14	2,89	3,27
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años	13,88	8,54	6,86
Rentabilidad obligaciones a 15 años	3,62	3,23	3,67
Rentabilidad obligaciones a 30 años . . (a)	4,02	3,79	4,02
Rentabilidad acumulada Deuda Pública

En la presente valoración:

R= renta de la tierra (4.308,21 €/ha)

r= 3,943

$V_{cap} = (100/3,943) \times 4.308,21 = 109.262,24 \text{ €/ha}$

Por lo tanto, el precio unitario del valor del suelo es 10,92 €/m².

Como indica el artículo 17 del RD 1492/2011 el valor del suelo calculado puede ser corregido al alza teniendo en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V * F_l$$

Donde:

V_f: Valor final del suelo, en euros.

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

F_l: Factor global de localización.

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

3. Por accesibilidad a núcleos de población, u1.
4. Por accesibilidad a centros de actividad económica, u2.
5. Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u3.

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

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. Consultado el INE, el último dato de población del Concello de Coruña es de 245.468 habitantes.

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. Se toma por lo tanto de referencia el área metropolitana de Arteixo y A Coruña, al que se le restan los habitantes del Concello de A Coruña (ya se señalan en el apartado anterior) dando un resultado de 271228 habitantes.

$$u_1 = 1 + [245468 + (271228/3)] * 1/1000000 = 1,34$$

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. La zona a valorar está comunicada con el puerto exterior, por lo tanto el valor de d es igual a 1.

$$u_2 = 1,6 - 0,01 * 1 = 1,59$$

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.

A los efectos de la aplicación del factor corrector u_3 , se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico

aquellos terrenos que, por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

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

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

Dada la distancia y la importancia de los puntos analizados en este caso no se van a aplicar los coeficientes p y t establecidos por el reglamento, pero si se considera adecuado el adoptar el mínimo del factor de corrección, por lo tanto $u_3 = 1,1$

El factor global de localización alcanza el valor de:

$$FI = 1,34 * 1,59 * 1,1 = \mathbf{2,344}$$

El precio unitario del suelo estudiado es, por lo tanto:

$\mathbf{V \text{ unitario} = 10,92 * 2,344 = 25,60 \text{ €/m}^2}$

CUARTO.- TABLA DE VALORES CALCULADOS.

Clase agrologica.	Valor: €/m ²	Valor: €/ferrado.
Improductivo/matorral	0,52.	230,88.
Monte maderable.	1,99.	883,56.
Labradío.	25,60.	11.366,40.

QUINTO.- LEGISLACIÓN APLICADA.

- 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.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Para que conste a los efectos oportunos en Pontedeume a 29 de abril de 2.026.

Fdo: Jorge Carro Fernández.