COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS AGRÓNOMOS DE LEVANTE
VISADO V202401808
Electrónico Expediente nº: E202400898
Autores
Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ
Puede consultar la Diligencia de Visado de este documento en la ventanilla única coial.e-gestion.es, mediante el CSV:
FVU5EA0DWAXD6SME
28/11/2024
https://coial.e-gestion.es/Ventanilla/ValidarCSV.aspx?CSV=FVU5EA0DWAXD6SME

Habilitación Profesional Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ
28/11/2024
VISADO : V202401808 Exp : E202400898
Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME]
COIAL

INFORME DE VALORACIÓN DE LA PARCELA 7 DEL POLÍGONO 3 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ARTÀ, OBJETO DE LA EXPROPIACIÓN PARA CONSTRUCCIÓN DE LA AMPLIACIÓN DE LA EDAR

AGRO/ARO

Noviembre 2024

Juan de Dios García López

Ingeniero Agrónomo

Colegiado nº 3075 COIAL

Colegiado nº 1050 COITAGRA

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES 3

2. DATOS DE LA PARCELA OBJETO DE EXPROPIACIÓN. 3

2.1 IDENTIFICACIÓN Y UBICACIÓN DE LA PARCELA 3

2.2 LOCALIDAD Y ENTORNO 4

2.3 NATURALEZA DE LA FINCA EXPROPIADA Y EL USO EXISTENTE EN LA MISMA CON ANTERIORIDAD AL PROYECTO DE EXPLOTACIÓN 4

3. DISPOSICIONES LEGALES. 4

3.1 NORMATIVA DE APLICACIÓN 4

3.2 FECHA DE REFERENCIA DE VALORACIÓN 5

4. METODO DE VALORACIÓN. 5

4.1 CAPITALIZACIÓN DE LA RENTA DE LA EXPLOTACIÓN 7

4.2 CÁLCULO RENTA VALORACIÓN 7

4.3 CORRECCIÓN DEL VALOR DEL SUELO EN FUNCIÓN DE FACTORES OBJETIVOS DE LOCALIZACIÓN. 10

4.4 VALOR FINAL DEL SUELO 18

4.4.1 PREMIO DE AFECCIÓN 19

5. RESULTADO DE LA VALORACIÓN 19

6. ANEXOS 20

COIAL
VISADO : V202401808 Exp : E202400898
Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME]
28/11/2024
Habilitación Profesional
Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ

Juan de Dios García López
Ingeniero Agrónomo nº 3075 COIAL
Ingeniero Técnico Agrícola nº 1050 COITAGRA

AGRO/ARQ

1. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Artà, ha solicitado la elaboración de la hoja de aprecio para calcular el justiprecio expropiatorio sobre la parcela catastral objeto de construcción de la ampliación de la EDAR.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 355 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, manifiesto, bajo promesa de decir la verdad, que se ha actuado y se actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, conociendo las sanciones penales en que podría incurrir.

2. DATOS DE LA PARCELA OBJETO DE EXPROPIACIÓN.

2.1 IDENTIFICACIÓN Y UBICACIÓN DE LA PARCELA

Población: Municipio de Artà, provincia de Illes Balears.

Datos catastrales: Polígono 3 Parcela 7

Superficie a expropiar: 4.454 m^2

Superficie catastral: 12.686 m^2

Cultivo:	C- Labor o Labradío secano (CATASTRO) y Tierras Arables y Pasto Arbustivo (SIGPAC)
Clasificación urbanística:	Rústico
Uso:	Tierras Arables y Pasto Arbustivo (SIGPAC)
Descripción:	Finca rústica objeto de expropiación por estar incluida en las Normas Subsidiarias de Artà según el Acuerdo de aprobación definitiva con prescripciones de la modificación puntual número 3 de las NNSS de Artà relativa a la ampliación del sistema

Habilitación Profesional Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ
28/11/2024
VISADO : V202401808 Exp : E202400898
Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME]
COIAL

Juan de Dios García López
Ingeniero Agrónomo nº 3075 COIAL
Ingeniero Técnico Agrícola nº 1050 COITAGRA

	general EDAR Colonia Sant Pere (BOIB Núm 163, de 30 de noviembre de 2024)

2.2 LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo:	Municipio
Número de habitantes:	8.062 (IBESTAT 2022)
Entorno:	Rural
INFRAESTRUCTURAS DEL ENTORNO:	
Acceso:	Camino asfaltado
Conservación infraestructuras:	Buena

Fuente: Inspección ocular en campo

2.3 NATURALEZA DE LA FINCA EXPROPIADA Y EL USO EXISTENTE EN LA MISMA CON ANTERIORIDAD AL PROYECTO DE EXPLOTACIÓN

Realizada visita a la parcela se observa que la parcela expropiada dispone de un potencial uso agrícola, con cultivos como el de la uva de vinificación, existente en la zona.

3. DISPOSICIONES LEGALES.

3.1 NORMATIVA DE APLICACIÓN.

La normativa aplicable es la siguiente:

- Ley de 1954, de16 de diciembre, sobre expropiación forzosa
- Decreto del 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.
- 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 de Suelo.
- Resolución del presidente del Fondo de Garantía Agraria y Pesquera de las Illes Balears (FOGAIBA) por la que se adapta la gestión documental del Registro Interinsular Agrario al Sistema de información de explotaciones agrícolas y

COIAL VISADO : V202401808 Exp : E202400898 Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME] 28/11 2024 Habilitación Profesional Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ

Juan de Dios García López
Ingeniero Agrónomo nº 3075 COIAL
Ingeniero Técnico Agrícola nº 1050 COITAGRA

ganaderas y de la producción agraria y se modifican las tablas de márgenes brutos y los criterios de cálculo de UTA (BOIB nùm 172, de 21 de diciembre de 2023).

- Real Decreto 1048/2022, de 27 de diciembre, sobre la aplicación, a partir de 2023, de las intervenciones en forma de pagos directos y el establecimiento de requisitos comunes en el marco del Plan Estratégico de la Política Agrícola Común, y la regulación de la solicitud única del sistema integrado de gestión y control

3.2 FECHA DE REFERENCIA DE VALORACIÓN

Según el artículo 34 del 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:

Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones:

2. Las valoraciones se entienden referidas:

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.

Para determinar la fecha en la que se realizará la valoración se considerará la de solicitud del Ayuntamiento del presente informe, el 20 de noviembre de2024.

4. METODO DE VALORACIÓN.

Según el artículo 36 del Real Decreto Legislativo 7/2015:

Artículo 36. Valoración en el suelo rural.

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ
Habilitación Profesional
28/11 2024
VISADO : V202401808 Exp : E202400898
Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME]
COIAL

Juan de Dios García López
Ingeniero Agrónomo nº 3075 COIAL
Ingeniero Técnico Agrícola nº 1050 COITAGRA

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.

Así, se considerará que el método de valoración a aplicar es el método de capitalización

COIAL VISADO : V202401808 Exp : E202400898 Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME]
28/11/2024
Habilitación Profesional Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ

de las rentas potenciales del suelo.

4.1 CAPITALIZACIÓN DE LA RENTA DE LA EXPLOTACIÓN

Según el artículo 11 del RD 1492/2011, Con carácter general, para la capitalización de la renta de la explotación se utilizará la siguiente expresión:

$$V = \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \ldots + \frac{R_n}{(1+r)^n} = \sum_{i=1}^{n\to\infty} \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

Donde:

V: Valor de capitalización, en euros

R_1, R_2, … R_n : Renta anual de la explotación desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros.

r: Tipo de capitalización. Se corresponde el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración, según apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.

- 2021: 1,24
- 2022: 2,79
- 2023: 4,02

Promedio 2021 - 2023: 2,683 %

4.2 CÁLCULO RENTA VALORACIÓN

Para el cálculo de la renta de la valoración se ha considerado una renta potencial debido a que actualmente la parcela no se encuentra en producción.

Habilitación Profesional Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ
28/11/2024
VISADO : V202401808 Exp : E202400898
Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME]
COIAL

Juan de Dios García López
Ingeniero Agrónomo nº 3075 COIAL
Ingeniero Técnico Agrícola nº 1050 COITAGRA

Según el artículo 8 del RD 1492/2011, 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.

Para la determinación de la renta potencial, se considerará la tabla de la Resolución del presidente del Fondo de Garantía Agraria y Pesquera de las Illes Balears (FOGAIBA) por la que se adapta la gestión documental del Registro Interinsular Agrario al Sistema de información de explotaciones agrícolas y ganaderas y de la producción agraria y se modifican las tablas de márgenes brutos y los criterios de cálculo de UTA (BOIB núm 172, de 21 de diciembre de 2023).

En la Resolución se define como MB (Margen Bruto): El que resulte de multiplicar la producción por su precio de venta restando los gastos inherentes y específicos a la producción.

Se considera el cultivo de uva de vinificación, en cultivo de secano, siendo un uso probable susceptible del terreno, ya que se ha observado en la zona la existencia de dicho cultivo, siendo el rendimiento bruto de 2.120 €/ha.

Se debe considerar también el importe recibido a partir de subvenciones, que para este apartado se considera el valor potencial máximo de la Ayuda básica a la renta para la sostenibilidad, publicado en el Real Decreto 1048/2022, correspondiendo a la Región 20 (Baleares) de 187,9 €/ha.

COIAL
VISADO : V202401808 Exp : E202400898
Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME]
28/11/2024
Habilitación Profesional
Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ

Juan de Dios García López
Ingeniero Agrónomo nº 3075 COIAL
Ingeniero Técnico Agrícola nº 1050 COITAGRA

Por lo tanto, se obtiene un valor de R: 2.307,90 €/ha.

Para la realización de la valoración se ha considerado una hipótesis de cálculo haciendo una inversión previa y haciendo una previsión para los próximos 25 años.

PREPARACIÓN TERRENO	
Desbroce y limpieza del terreno por medios mecánicos	200,00 €/ha
Despedregado y gradeo de terreno con vertedera	500,00 €/ha
PLANTACIÓN	
Planta con injerto	3500,00 €/ha
Plantación mecanizada	750,00 €/ha
Protectores y tutores para planta	1500,00 €/ha
Aplicación insecticida y abonado	300,00 €/ha
ESPALDERA	
Colocación de espaldera completa, incluyendo postes, cables, tensores, y demás accesorios	3.500,00 €/ha
TOTAL INVERSIÓN	**10.250,00 €/ha**

Se considera que los primeros años, tiene un rendimiento bruto negativo debido a que no tiene producción de cosecha. Los costes se consideran de 1,612,80 €/ha *(Fuente: Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación).*

En la tabla siguiente se muestra la tabla de rendimientos anuales, considerando una vida útil de 30 años, y el valor V (Valor de capitalización, en euros/ha).

	Año	Ingresos	Gastos	R	V
2024	0	0 €/ha	10250 €/ha	-10250,00 €/ha	-10250,00 €/ha
2025	1	0 €/ha	1612,80 €/ha	-1612,80 €/ha	-1570,66 €/ha
2026	2	0€/ha	1612,80 €/ha	-1612,80 €/ha	-1529,62 €/ha
2027	3		1612,80 €/ha	-1612,80 €/ha	-1489,65 €/ha
2028	4			1153,95 €/ha	1037,99 €/ha
2029	5			1615,53 €/ha	1415,21 €/ha
2030	6			2307,90 €/ha	1968,91 €/ha
2031	7			2307,90 €/ha	1917,46 €/ha
2032	8			2307,90 €/ha	1867,36 €/ha
2033	9			2307,90 €/ha	1818,57 €/ha
2034	10			2307,90 €/ha	1771,05 €/ha
2035	11			2307,90 €/ha	1724,78 €/ha
2036	12			2307,90 €/ha	1679,71 €/ha

Habilitación Profesional Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ
28/11/2024
VISADO : V202401808 Exp : E202400898
Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME]
COIAL

Juan de Dios García López
Ingeniero Agrónomo nº 3075 COIAL
Ingeniero Técnico Agrícola nº 1050 COITAGRA

2037	13			2307,90 €/ha	1635,82 €/ha
2038	14			2307,90 €/ha	1593,08 €/ha
2039	15			2307,90 €/ha	1551,45 €/ha
2040	16			2307,90 €/ha	1510,92 €/ha
2041	17			2307,90 €/ha	1471,44 €/ha
2042	18			2307,90 €/ha	1432,99 €/ha
2043	19			2307,90 €/ha	1395,55 €/ha
2044	20			2307,90 €/ha	1359,08 €/ha
2045	21			2307,90 €/ha	1323,57 €/ha
2046	22			2307,90 €/ha	1288,99 €/ha
2047	23			2307,90 €/ha	1255,31 €/ha
2048	24			2307,90 €/ha	1222,51 €/ha
2049	25			2307,90 €/ha	1190,57 €/ha
2049	26			2307,90 €/ha	1159,46 €/ha
2049	27			2307,90 €/ha	1129,16 €/ha
2049	28			2307,90 €/ha	1099,66 €/ha
2049	29			2307,90 €/ha	1070,93 €/ha
2049	30			2307,90 €/ha	1042,94 €/ha
				V	**24.094,53 €/ha**

Valor unitario del suelo: V = 24.094,53 €/ha = 2,41 €/m^2

4.3 CORRECCIÓN DEL VALOR DEL SUELO EN FUNCIÓN DE FACTORES OBJETIVOS DE LOCALIZACIÓN.

Según el artículo 36 del Real Decreto Legislativo 7/2015:

Artículo 36. Valoración en el suelo rural.

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

a) (...)

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

Habilitación Profesional Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ
28/11/2024
VISADO : V202401808 Exp : E202400898
Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME]
COIAL

Juan de Dios García López
Ingeniero Agrónomo nº 3075 COIAL
Ingeniero Técnico Agrícola nº 1050 COITAGRA

correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

Según el artículo 17 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Articulo 17. Factor de corrección por localización

1. 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:

$$Vf = V \times FI$$

Donde:

Vf= Valor final del suelo, en euros.

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

Fl= Factor global de localización.

2. 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, 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.

COIAL
VISADO : V202401808 Exp : E202400898
Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME]
28/11 2024
Habilitación Profesional Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ

Juan de Dios García López
Ingeniero Agrónomo nº 3075 COIAL
Ingeniero Técnico Agrícola nº 1050 COITAGRA

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

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

Donde:

P1= El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P2= El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u2, se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

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

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.

5. 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

COIAL VISADO : V202401808 Exp : E202400898 Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME] 28/11/2024 Habilitación Profesional Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ

Juan de Dios García López
Ingeniero Agrónomo nº 3075 COIAL
Ingeniero Técnico Agrícola nº 1050 COITAGRA

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.

A los efectos de la aplicación del factor corrector u3, 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.

Habilitación Profesional Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ
28/11/2024
VISADO : V202401808 Exp : E202400898
Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME]
COIAL

Juan de Dios García López
Ingeniero Agrónomo nº 3075 COIAL
Ingeniero Técnico Agrícola nº 1050 COITAGRA

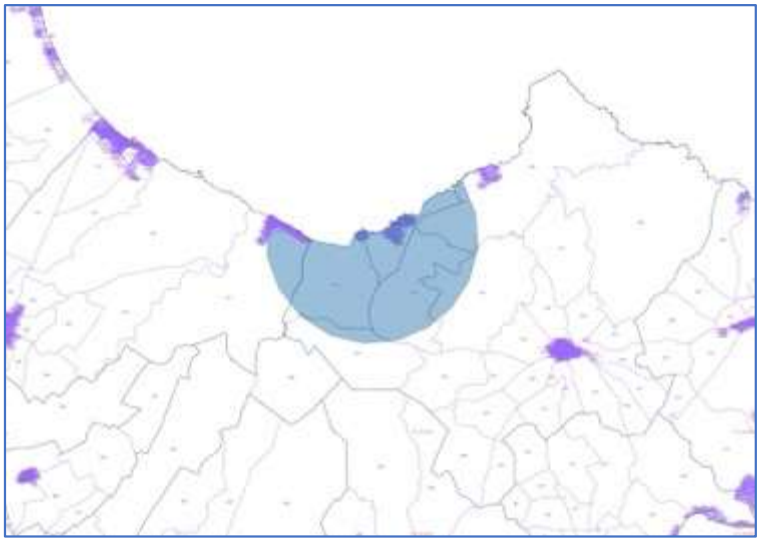
Calculo del valor u1:

Para el cálculo del valor P1, habitantes situados a menos de 4 km de distancia, se ha considerado la población del municipio dónde alcanzan los 4km, siendo parte del municipio de Artà y Santa Margalida.

A continuación se muestra la superficie en el radio de 4 km, y se considera una población homogénea en los municipios.

Municipio	% ocupado	Población total	Población 4km
Artà	45,7%	8062	3681
Santa Margalida	24,6%	12776	3137
		TOTAL	**6818**

Según los datos publicados por IBESTAT y el estudio cartográfico realizado para el cálculo de superficie, se considera que la población que habita en el radio de 4 km es de 6.818 habitantes, que corresponde con el valor de P1.



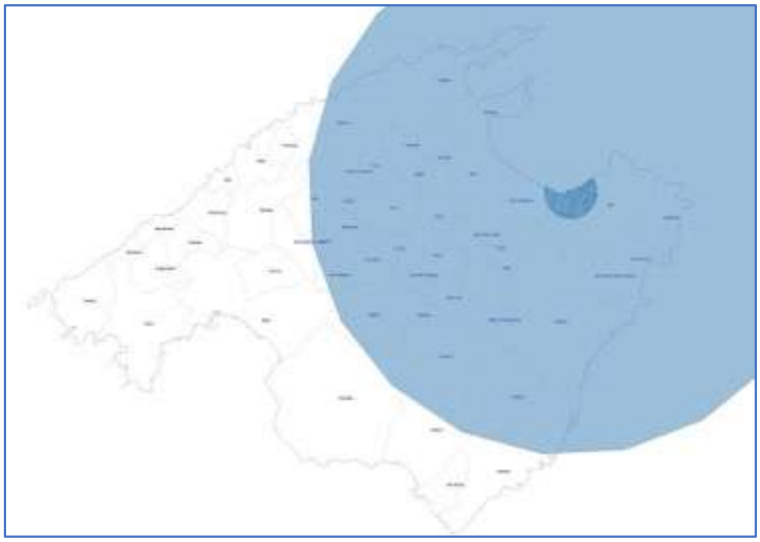
Habilitación Profesional Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ
28/11/2024
VISADO : V202401808 Exp : E202400898
Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME]
COIAL

Juan de Dios García López
Ingeniero Agrónomo nº 3075 COIAL
Ingeniero Técnico Agrícola nº 1050 COITAGRA



Para el cálculo de P2, habitantes situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro se ha empleado el mismo método que para el P1.

Para el cálculo de los habitantes se debe conocer el porcentaje del municipio que está afectado, en la tabla adjunta en los anexos se detalla la superficie ocupada en cada municipio, la población del municipio en el año 2022 (IBESTAT), así con la que le corresponde con la relación ocupada:



Habilitación Profesional Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ
28/11/2024
VISADO : V202401808 Exp : E202400898
Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME]
COIAL

Juan de Dios García López
Ingeniero Agrónomo nº 3075 COIAL
Ingeniero Técnico Agrícola nº 1050 COITAGRA



A partir de los datos se obtiene un valor de P2 de 292.438 habitantes.

El valor de corrección u1 corresponde a 1,104



Siendo P1: 6.818 habitantes y P2: 292.438 habitantes.

<u>Cálculo del valor u2:</u>

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u2, se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

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

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,

Juan de Dios García López
Ingeniero Agrónomo nº 3075 COIAL
Ingeniero Técnico Agrícola nº 1050 COITAGRA

VISADO : V202401808 Exp : E202400898
Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME]
COIAL
Habilitación Profesional Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ
28/11 2024

en ningún caso, será superior a 60 km.

La distancia de la parcela al aeropuerto de Palma es de 67 km, según la consulta realizada en la aplicación web Google Maps.

$$u2 = 1,6 - 0,01 \times 60 = 1,00$$

Cálculo del valor u3

5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u3, que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Donde:

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

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

A los efectos de la aplicación del factor corrector u3, 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.

COIAL VISADO : V202401808 Exp : E202400898 Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME] 28/11/2024 Habilitación Profesional Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ

Juan de Dios García López
Ingeniero Agrónomo nº 3075 COIAL
Ingeniero Técnico Agrícola nº 1050 COITAGRA

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.

Para el cálculo de p considero la ubicación de la parcela muy próxima a la Red Natura, consultada en el visor SIGPAC, con un valor de 2.

Para el valor del coeficiente de ponderación, se ha consultado el Visor del Plan Territorial de Mallorca. Se comprueba la posibilidad de diferentes tipos de usos permitidos y condicionados, como son las actividades del Sector Primario, del Sector Secundario condicionado a la Industria de Transformación Agraria, Condicionado a Equipamientos, Educación ambiental. Por todo lo anterior, considero un valor de t de 5.

Por ello, el resultado:

$$u_3 = 1{,}1 + 0{,}1 \times (p + t) = 1{,}1 + 0{,}1 \times (2+5) = 1{,}8$$

Cálculo del factor de localización

El factor de localización es el resultado del producto de los 3 factores anteriores, u1, u2 y u3. Por lo tanto, se obtiene:

$$FL = 1{,}104 \times 1 \times 1{,}8 = 1{,}99$$

4.4 VALOR FINAL DEL SUELO

La valoración final del suelo, teniendo en cuenta el factor de localización se obtiene a partir de la siguiente expresión:

COIAL VISADO : V202401808 Exp : E202400898 Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME] 28/11 2024 Habilitación Profesional Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ

Juan de Dios García López
Ingeniero Agrónomo nº 3075 COIAL
Ingeniero Técnico Agrícola nº 1050 COITAGRA

$$Vf = V \times FI$$

Donde:

Vf= Valor final del suelo, en euros.

V= Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros = 2,41 €/m^2

Fl= Factor global de localización = 1,99

$$Vf = V \times FI = 2{,}41 \times 1{,}99 = 4{,}80\ €/m^2,$$

El valor de la superficie expropiada corresponde con la multiplicación del valor unitario de suelo por la superficie expropiada:

Valor suelo expropiado = Vf x Superficie = 4,80 x 4.454= 21.379,20 €

4.4.1 PREMIO DE AFECCIÓN

Conforme a lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa, que dice: "En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5% como premio de afección".

Por lo que, se obtiene un premio de afección de:

Valor premio de afección = 21.379,20 € x 0,05 = 1.068,96 €

5. RESULTADO DE LA VALORACIÓN

Superficie expropiada	21.379,20 €
Premio de afección	1.068,96 €
TOTAL	**22.448,16 €**

Palma, noviembre de 2024

EL INGENIERO AGRÓNOMO

Fdo. Juan de Dios García López

Habilitación Profesional Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ
28/11 2024
VISADO : V202401808 Exp : E202400898
Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME]
COIAL

Juan de Dios García López
Ingeniero Agrónomo nº 3075 COIAL
Ingeniero Técnico Agrícola nº 1050 COITAGRA

6. ANEXOS

Anexo 1: Población Municipios *21*

Anexo 2: Ficha Banco de España *23*

Anexo 3: SigPac y Catastro *25*

Anexo 4: Fotos de la parcela *26*

COIAL
VISADO : V202401808 Exp : E202400898
Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME]
28/11/2024
Habilitación Profesional
Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ

Anexo 1: Población Municipios

COIAL
VISADO : V202401808 Exp : E202400898
Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME]
28/11
2024
Habilitación Profesional
Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ

Juan de Dios García López
Ingeniero Agrónomo nº 3075 COIAL
Ingeniero Técnico Agrícola nº 1050 COITAGRA

Municipio	% ocupado	Población total	Población 40km
Alarò	53,8%	5811	3126
Alcúdia	100,0%	20717	20717
Algaida	97,9%	6075	5948
Ariany	100,0%	912	912
Artà	100,0%	8062	8062
Binissalem	100,0%	9027	9027
Búger	100,0%	1111	1111
C apdepera	100,0%	12081	12081
Campanet	100,0%	2719	2719
Campos	46,8%	11618	5442
Consell	80,3%	4230	3397
Costitx	100,0%	1446	1446
Escorca	85,0%	187	159
Felanitx	100,0%	18357	18357
Inca	100,0%	34093	34093
Lloret de Vistalegre	100,0%	1514	1514
Lloseta	100,0%	6312	6312
Llubí	100,0%	2392	2392
Llucmajor	11,7%	38722	4533
Manacor	100,0%	45352	45352
Mancor de la Vall	100,0%	1596	1596
Maria de la Salut	100,0%	2273	2273
Montuïri	100,0%	3119	3119
Muro	100,0%	7667	7667
Petra	100,0%	3067	3067
Pollença	100,0%	17126	17126
Porreres	100,0%	5645	5645
Sa Pobla	100,0%	14005	14005
Sant Joan	100,0%	2179	2179
Sant Llorenç des Cardassar	100,0%	9035	9035
Santa Eugènia	33,3%	1771	590
Santa Margalida	100,0%	12776	12776
Santa Maria del Camí	8,9%	7483	663
Santanyí	43,3%	12321	5329
Selva	100,0%	4243	4243
Sencelles	100,0%	3659	3659
Sineu	100,0%	4232	4232
Son Servera	100,0%	11752	11752
Vilafranca de Bonany	100,0%	3600	3600
	TOTAL	**358287**	**299256**

Habilitación Profesional
Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ
28/11/2024
VISADO : V202401808 Exp : E202400898
Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME]
COIAL

Juan de Dios García López
Ingeniero Agrónomo nº 3075 COIAL
Ingeniero Técnico Agrícola nº 1050 COITAGRA

Anexo 2: Ficha Banco de España

COIAL
VISADO : V202401808 Exp : E202400898
Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME]
28/11
2024
Habilitación Profesional
Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ

Juan de Dios García López
Ingeniero Agrónomo nº 3075 COIAL
Ingeniero Técnico Agrícola nº 1050 COITAGRA

20-Noviembre-2024 08:18:58

	Datos anuales (mes de diciembre)			Datos mensuales (media de datos diarios)						Datos semanales		Datos diarios						
	2021	2022	2023	Jun 24	Jul 24	Ago 24	Sep 24	Oct 24	Nov 24	Semana del 8-Nov-24	Semana del 15-Nov-24	11-Nov-24	12-Nov-24	13-Nov-24	14-Nov-24	15-Nov-24	18-Nov-24	19-Nov-24
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)																		
Rentabilidad letras a 12 meses	-0,59	2,47	3,26	3,38	3,32	2,97	2,84	2,61	2,54	2,62	2,51	2,55	2,52	2,54	2,47	2,46	2,44	2,45
Rentabilidad bonos a 3 años	-0,46	2,53	2,77	3,06	2,95	2,64	2,48	2,43	2,53	2,57	2,51	2,62	2,48	2,44	2,56	2,47	2,44	2,44
Rentabilidad bonos a 5 años	-0,18	2,70	2,78	3,05	2,95	2,66	2,54	2,53	2,68	2,71	2,68	2,65	2,69	2,72	2,71	2,64	2,63	2,64
Rentabilidad obligaciones a 10 años	0,41	3,11	3,14	3,36	3,28	3,07	3,00	2,97	3,11	3,13	3,10	3,11	3,09	3,10	3,10	3,09	3,06	3,05
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años	11,08	19,47	13,88	8,84	8,27	7,22	6,01	6,15	6,52	6,47	6,57	6,48	6,57	6,56	6,63	6,60	6,56	6,55
Rentabilidad obligaciones a 15 años	0,69	3,41	3,62	3,66	3,59	3,39	3,35	3,33	3,45	3,49	3,46	3,58	3,51	3,41	3,42	3,39	3,37	3,36
Rentabilidad obligaciones a 30 años (a)	1,24	2,79	4,02	3,94	3,93	3,76	3,74	3,72	3,76	3,79	3,75	3,78	3,78	3,72	3,74	3,71	3,69	3,69
Rentabilidad acumulada Deuda Pública	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REUTERS)																		
España	0,74	1,04	0,98	0,80	0,79	0,84	0,80	0,72	0,72	0,73	0,72	...	0,75	0,70	0,72	0,69	0,71	0,71
Reino Unido	1,15	1,29	1,71	1,70	1,70	1,74	1,75	1,97	2,16	2,14	2,18	...	2,18	2,16	2,21	2,17	2,15	2,17
Estados Unidos.	1,78	1,57	1,97	1,84	1,82	1,68	1,59	1,91	2,05	2,00	2,12	...	2,09	2,10	2,12	2,15	2,13	2,09
Tipo de interés a 10 años del bono alemán	-0,31	2,08	2,13	2,56	2,46	2,24	2,18	2,23	2,39	2,40	2,38	...	2,39	2,41	2,36	2,35	2,40	2,35
Expectativas de tipos de interés																		
Futuros bono 10 años primer vencimiento	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Mercado de renta fija privada en euros Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo																		
3 meses	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
12 meses	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
3 años.	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
10 años	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

a. Los datos anuales corresponden a la media de los datos mensuales.

COIAL
VISADO : V202401808 Exp : E202400898
Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME]
Habilitación Profesional
28/11/2024
Col. nº 46030075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ

Anexo 3: SigPac y Catastro

COIAL
VISADO : V202401808 Exp : E202400898
Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME]
28/11
2024
Habilitación Profesional
Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACIÓN

DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC

Provincia: 7 - ILLES BALEARS

Municipio: 6 - ARTÀ

Agregado: 0 Zona: 0

Polígono: 3 Parcela: 7

Referencia Catastral: 07006A0030000700001H

Coordenadas UTM del centro		
X:	522713.71	
Y:	4398106.10	
DATUM	WGS84	
HUSO	31	

Fecha de vuelo de la foto del centroide de la parcela:	06/2021
Fecha de la cartografía Catastral (1):	7/6/2022
Fecha de Impresión:	20/11/2024
Escala aproximada de impresión:	1 : 1500



(1) Pueden existir cambios en la parcela catastral que aún no se reflejen en SIGPAC.

VISADO : V2024018088 Exp : E2024008898
Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME]
COIAL
28/11/2024
Habilitación Profesional
Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ

Información SIGPAC vigente a fecha: 15/01/2024

El uso, delimitación gráfica u otros atributos de los recintos que aparecen en el SIGPAC tienen por objeto facilitar al agricultor la cumplimentación de su solicitud de ayudas de la PAC. Cuando el uso que aparece en el SIGPAC sea distinto del uso real, el agricultor debe realizar su solicitud de ayuda en base a este último, el real, debiendo comunicar la incidencia al servicio competente de su Comunidad Autónoma.

A) Relativos al recinto:

Recinto	Superficie (ha)	Pendiente (%)	Altitud (m)	Uso	*Subv (%)	*Subv (ha)	Coef.Regadío	Incidencias	Región
1	0,5559	4,20	9	TA - TIERRAS ARABLES			0	12,199	20 (2)
2	0,7126	4,10	10	PR - PASTO ARBUSTIVO	75	0,5345		199	20 (2)

2) Región según el Anexo II del proyecto de Real Decreto sobre derechos de ayuda básica a la renta para la sostenibilidad de la Política Agrícola Común.

(*) Subvencionabilidad en pastos.

Incidencias

12 - Contiene otros usos sin subdividir
199 - Recinto inactivo

C) Resumen de datos de la parcela:

Uso	Superficie Total (ha)	Superficie subvencionable en Pastos (ha)
PR - PASTO ARBUSTIVO	0,7126	0,5345
TA - TIERRAS ARABLES	0,5559	
Superficie Total	1,2686	0,5345

Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ
Habilitación Profesional
28/11/2024
VISADO : V202401808 Exp : E202400898
Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME]
COIAL

GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 07006A003000070000IH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 3 Parcela 7

BARTOLI. ARTA [ILLES BALEARS]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

CULTIVO

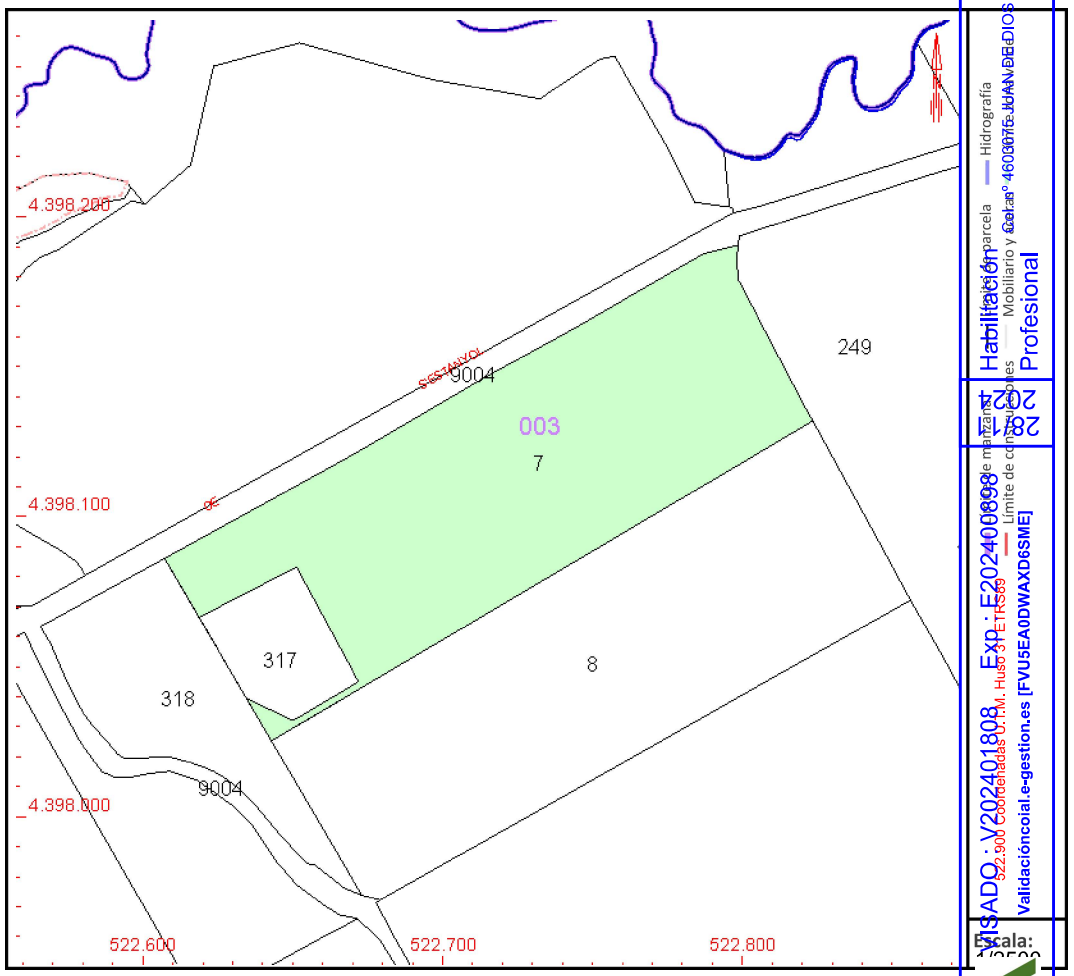
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	C- Labor o Labradío secano	02	12.686

PARCELA

Superficie gráfica: 12.686 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 14 de Noviembre de 2024

COIAL
Validacióncoial.e-gestion.es [FVUSEADDWAXD6SME]
VISADO : V202401808 Exp : E202400898
Habilitación Profesional

Anexo 4: Fotos de la parcela

COIAL
VISADO : V202401808 Exp : E202400898
Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME]
28/11 2024
Habilitación Profesional
Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ

Juan de Dios García López
Ingeniero Agrónomo nº 3075 COIAL
Ingeniero Técnico Agrícola nº 1050 COITAGRA





COIAL
VISADO : V202401808 Exp : E202400898
Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME]
28/11/2024
Habilitación Profesional
Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ

Juan de Dios García López
Ingeniero Agrónomo nº 3075 COIAL
Ingeniero Técnico Agrícola nº 1050 COITAGRA





COIAL
VISADO : V202401808 Exp : E202400898
Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME]
28/11 2024
Habilitación Profesional
Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ

Juan de Dios García López
Ingeniero Agrónomo nº 3075 COIAL
Ingeniero Técnico Agrícola nº 1050 COITAGRA



COIAL
VISADO : V202401808 Exp : E202400898
Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME]
28/11/2024
Habilitación Profesional
Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ

Juan de Dios García López
Ingeniero Agrónomo nº 3075 COIAL
Ingeniero Técnico Agrícola nº 1050 COITAGRA

Colegio Oficial de
Ingenieros Agrónomos de Levante

FIRMAS ELECTRÓNICAS

Firma Colegiado

JUAN DE DIOS|GARCIA|LOPEZ

Firmado digitalmente por JUAN DE DIOS|GARCIA|LOPEZ
Fecha: 2024.11.28 12:36:37 +01'00'

Firma Colegiado

Firma Colegiado

Firma Colegiado

Firma Colegio

Visado V202401808 de fecha 28/11/2024
COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS AGRÓNOMOS DE LEVANTE

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS AGRÓNOMOS DE LEVANTE
FIRMA ELECTRÓNICA

COIAL
VISADO : V202401808 Exp : E202400898
Validacióncoial.e-gestion.es [FVU5EA0DWAXD6SME]
28/11/2024
Habilitación Profesional
Col. nº 4603075 JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ

Avda. Botánico Cavanilles, 20 - 46010 VALENCIA
Tfno.: 96 369 66 60 Fax: 96 361 44 07
Correo-e: buzon_coial@coial.org - Web: coial.org