

**Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Valoraciones**

RV20250077 (ff)

INFORME

Expediente: Acta de Ocupación (45/2022)
Solicitante: Antonio Fayos España y otros
Situación: SGIT-CA.9/SGIT-CA.10 "Equipamiento Central de la Aglomeración"
Ref. Catastral: 29900A023001530000PE
Junta Municipal de Distrito nº 9 Campanillas
Asunto: Solicitud valoración suelo rural Acta de ocupación 45/2022.

Valoración de suelo rural de la finca objeto de ocupación, en las superficies correspondientes al Oleoducto Málaga-Puertollano y a las líneas eléctricas aéreas que discurren por la parcela.

1.- ANTECEDENTES

Por el Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento se viene tramitando el Acta de Ocupación (45/2022) de terrenos incluidos en el Sistema General SGIT-CA.9/SGIT-CA.10 "Equipamiento Central de la Aglomeración" del PGOU 2011, así como de superficies linderas incluidas en Suelo No Urbanizable de especial protección, correspondientes a la Finca Registral número 24.154 del Registro de la Propiedad de Málaga nº 15.

1/18

Con fecha 02/06/2025 se requiere a este Servicio informe en relación al valor del suelo rural de la finca objeto de ocupación, afectada por el Sistema General SGIT-CA.9/SGIT-CA.10 y por zonas linderas incluidas en SNU, en las superficies correspondientes al Oleoducto de Málaga a Puertollano y a las líneas eléctricas aéreas que discurren por la parcela.

En este Servicio de Valoraciones consta copia del plano denominado "Acta de Ocupación Directa de parte del SGIT-CA.9/CA.10 "Equipamiento Central de la Aglomeración". Delimitación de la superficie objeto de ocupación de la Finca Registral nº 24.154", de febrero de 2024, correspondiente al Acta de Ocupación de referencia (AO-45), conforme al cual resultan afectadas por servidumbres y por el cauce privado del Arroyo Rojas las siguientes superficies:

| AFECCION | SUPERFICIE (m2) |
|---|-------------------------|
| Servidumbre Oleoducto Málaga-Puertollano | 2.410,05 m ² |
| Servidumbre líneas eléctricas aéreas | 3.754,67 m ² |
| Cauce privado Arroyo Rojas | 16,71 m ² |
| Superposición cauce privado y Servidumbre línea eléctrica aérea | 690,67 m ² |

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

+34 951 926 010
info@malaga.eu
urbanismo.malaga.eu

| Código Seguro De Verificación | h4ifF6Bjpf+JzM+zp+wOMw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 17/07/2025 15:17:55 |
| | María Dolores Martos de la Torre | Firmado | 17/07/2025 13:59:58 |
| | Francisco Jorge Fernández Carnero | Firmado | 17/07/2025 13:54:04 |
| Observaciones | | Página | 1/18 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h4ifF6Bjpf%2BJzM%2Bzp%2BwOMw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



Respecto al demérito por las servidumbres del Oleoducto Málaga-Puertollano por la extinta Sección de Valoraciones se emitió, con fecha 15/10/2018, un informe (*rv 20180093*) que especificaba, entre otras cuestiones, que las limitaciones de las facultades dominicales debido a la servidumbre del Oleoducto Málaga-Puertollano implica un porcentaje de demérito del **90%** del valor del suelo rural para la franja de terreno por donde discurre la conducción y sus elementos accesorios y del **25%** del valor del suelo rural para la zona contigua a la anterior, por ambos laterales.

Así mismo, se estimó en el referido informe un porcentaje de demérito del **50%** del valor del suelo rural por las limitaciones de las facultades dominicales debido a la servidumbre de líneas eléctricas aéreas que afectan a los terrenos objeto de ocupación.

Con fecha 21 de marzo de 2024 se emitió por dicha Sección un informe (*rv 20240043*) en el que se concretaba un valor unitario del suelo rural objeto del acta de ocupación 45/2022, sin consideración de afección por servidumbres, a la cantidad total de 7,24 €/m²; especificando que no debería establecerse un porcentaje de demérito del valor del suelo rural afectado por el cauce privado

2.- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Los terrenos objeto del acta de ocupación tienen una pendiente suave (7,7 %) según el visor del SIG-PAC. La finca se encuentra calificada en el Catastro como frutal de regadío, si bien actualmente no se cultiva. Se aprecian instalaciones de riego superficial en desuso (acequias, cunetas, arquetas). Los accesos se realizan por caminos terrizos.

El predio se ve afectado por el Oleoducto Málaga-Puertollano y por servidumbres generadas por las líneas eléctricas.

2/18

DATOS URBANÍSTICOS Y CATASTRALES

Situación básica del suelo (según art. 21.2 TRLS 15): Suelo rural

Planeamiento vigente: PGOU de Málaga de 2011

Clasificación: Sistemas Generales y Suelo No Urbanizable de Especial Protección

Calificación urbanística: SGIT-CA.9 /SGIT-CA.10 y SNUEP

Referencia catastral: 29900A023001530000PE

3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

Son de aplicación el Real Decreto Legislativo 7/2015, del 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRL15), y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

4.- VALOR DE CAPITALIZACION INICIAL DEL SUELO RURAL

4.1. - RENTA AGRARIA DE LA EXPLOTACION

(arts. 8 y 9 - Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo)

Aprovechamiento potencial: **cítricos en regadío** (Limonero)

Vida útil plantación: 40 años

| Código Seguro De Verificación | h4ifF6Bjpf+JzM+zp+wOMw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 17/07/2025 15:17:55 |
| | María Dolores Martos de la Torre | Firmado | 17/07/2025 13:59:58 |
| | Francisco Jorge Fernández Carnero | Firmado | 17/07/2025 13:54:04 |
| Observaciones | | Página | 2/18 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h4ifF6Bjpf%2BJzM%2Bzp%2BwOMw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



Inversión inicial estimada: 10.520 €/Ha.

Se corresponde con trabajos de nueva plantación, instalación de riego y adecuación de infraestructuras de riego y drenaje.

El desglose de la inversión estimada se detalla en el cuadro Anexo II.

Rendimiento medio: 15.829 kg/Ha.

Precio medio, en origen: 0,36 €/Kg.

Ingresos potenciales (en plena producción) = 15.829 Kg/Ha. x 0,36 €/Kg. ~ 5.700 €/Ha.

Fuentes: Anuarios de Estadística Agraria y Observatorio de Precios y Mercados (Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía)

Costes potenciales (en plena producción) ~ 3.900 €/Ha.

Fuente: Estudio de Costes de cultivos de las principales especies cítricas (Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía)

4.2. TIPO DE CAPITALIZACIÓN GENERAL (Art. 12 Reglamento de Valoraciones y DA7º del TRLS-15)

r_1 : Valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los 3 años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración,

Tipo de capitalización general (r_1) = 3,53 %

3/18

4.3. - CAPITALIZACIÓN DE LAS RENTAS (art. 13.c. del Reglamento de Valoraciones)

Considerando que las rentas variables del cultivo evolucionen en el tiempo en ciclos periódicos, de 40 años de duración, y la valoración se realice al inicio del ciclo, el valor de capitalización, V, será:

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

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros por hectárea.

R_1, R_2, \dots, R_k = Rentas variables desde el primer año hasta el año 40 del ciclo periódico, en euros por hectárea.

$r_2 = r_1 = 3,53$ % (tipo de capitalización de la explotación)

k = 40 (duración en años del ciclo periódico)

El valor del primer término de la fórmula, supondría un total de 12.940,11 €/Ha.

Luego sustituyendo valores en el segundo término de la fórmula:

$V = (12.940,11 \text{ €/Ha}) \times (4,00542/3,00542) = 17.245,55 \text{ €/Ha.}$

Obteniendo un valor de capitalización unitario de la explotación de **17.245,70 €/ Ha.**

| Código Seguro De Verificación | h4ifF6Bjpf+JzM+zp+wOMw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 17/07/2025 15:17:55 |
| | María Dolores Martos de la Torre | Firmado | 17/07/2025 13:59:58 |
| | Francisco Jorge Fernández Carnero | Firmado | 17/07/2025 13:54:04 |
| Observaciones | | Página | 3/18 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h4ifF6Bjpf%2BJzM%2Bzp%2BwOMw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



4.4. - ANALISIS DEL VALOR DE CAPITALIZACION INICIALMENTE OBTENIDO

Apreciamos que el valor de capitalización unitario obtenido (17.245,70 €/Ha.) aun considerando el factor de localización a aplicar, se aleja de forma significativa de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas, dándose el caso que el valor unitario final del suelo rural afectado sería inferior al valor de referencia rústico de la finca, según la metodología catastral, e inferior al precio medio de la tierra para el uso agrario potencial de cítricos de la explotación, según la última Encuesta Anual de Precios de la Tierra (año 2023) de la Consejería de Agricultura de la Junta de Andalucía.

Se evidencia que el reducido valor de capitalización obtenido se origina por el considerable incremento en las últimas anualidades de la rentabilidad de Obligaciones del Estado a 30 años, que determina el tipo de capitalización general de la valoración (3,53 %).

En relación con lo expuesto, referimos la **Disposición Adicional Séptima** (Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural) del **Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** aprobado en el RDL 7/2015, de 30 de octubre, que especifica que:

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.

4/18

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

Respecto a esa posibilidad de corrección, el **Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo** aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre concretaba en su **artículo 12-** Tipos de capitalización:

1. Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:

a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r1, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.

b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r2, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento.

Aclaremos que en la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Tercera, Sección 5.ª) de 8 junio 2020, Rec. 7663/2018 se declaró nulo de pleno derecho el artículo 12, párrafo primero, parágrafo b) (subrayado) y el Anexo I del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Dicha nulidad se fundamentaba tanto en la imperatividad de aplicación del coeficiente corrector del tipo de capitalización general como en los coeficientes taxativos recogidos en el Anexo I del RVLS-11.

| Código Seguro De Verificación | h4ifF6Bjpf+JzM+zp+wOMw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 17/07/2025 15:17:55 |
| | María Dolores Martos de la Torre | Firmado | 17/07/2025 13:59:58 |
| | Francisco Jorge Fernández Carnero | Firmado | 17/07/2025 13:54:04 |
| Observaciones | | Página | 4/18 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h4ifF6Bjpf%2BJzM%2Bzp%2BwOMw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



A continuación, reproducimos varios párrafos significativos del apartado segundo de los **Fundamentos de Derecho de dicha Sentencia del Tribunal Supremo:**

“... Y es aplicando dicho tipo (divisor) a la renta anual (dividendo), ya previamente obtenida conforme a las reglas que se contienen en el artículo 9 del Reglamento, el que dará como resultado el valor de capitalización del suelo (cociente) [V=R:r; del artículo 11.a) in fine]. Pues bien, será cuando se haya obtenido dicho valor de capitalización y se constate que el precio obtenido para los terrenos “se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas”, cuando deberá entrar en juego el coeficiente de corrección que establece el párrafo segundo de la Disposición Adicional, lo que obliga a retroceder en ese proceso al momento de aplicar el tipo de capitalización, que no será ya el fijado por el Banco de España, sino aquel que resulte procedente al valor del mercado por quien haya de realizar la tasación, con carácter técnico.

Es más, incluso buscándole alguna justificación al artículo 12.1º.a) de hacerle perder su carácter imperativo (que se contempla a los meros efectos de la polémica suscitada, porque el precepto no deja dudas ni en su letra ni en su finalidad), la remisión a los coeficientes taxativos del Anexo, sin margen alguno de apreciación en una banda más o menos amplia, tampoco se adaptaría a la Ley, porque deberá convenirse que si lo que se trata de corregir es el valor resultante de las normas reglamentarias con el hipotético precio de mercado, será en cada caso concreto, para realizar esa corrección, como deberá aplicarse el coeficiente de corrección.


5/18

La conclusión de lo expuesto es que tanto el párrafo 12.1º.b) del Reglamento como su Anexo comportan una clara contradicción con lo dispuesto en la Disposición Adicional Séptima del Texto Refundido de la Lev del Suelo, por lo que comporta el vicio de nulidad de pleno derecho, de conformidad con lo establecido en el artículo 47.2º de la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (antiguo artículo 62 de la Ley 30/1992)...”

Por lo tanto, se entiende por este Servicio que la nulidad de pleno derecho del artículo 12, párrafo primero, parágrafo b) y del Anexo I del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, no impiden la aplicación (en función del punto 2 de la DA7ª del TRLSRU-15) de un coeficiente corrector al tipo de capitalización general cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas, circunstancia que se produce en la valoración del suelo rural de la finca afectada, tal y como se ha expuesto al inicio de este apartado. Ese tipo de capitalización obtenido tras la corrección no será ya el general fijado por el Banco de España, sino aquel que resulte procedente al valor del mercado.

En función del cultivo potencial previsto de cítricos en regadío, se obtendrían unas rentas potenciales reducidas, por lo que apreciamos como razonable la aplicación de un factor corrector del 0,60 al tipo de capitalización general con la finalidad de aproximarnos al valor de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

| Código Seguro De Verificación | h4ifF6Bjpf+JzM+zp+wOMw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 17/07/2025 15:17:55 |
| | María Dolores Martos de la Torre | Firmado | 17/07/2025 13:59:58 |
| | Francisco Jorge Fernández Carnero | Firmado | 17/07/2025 13:54:04 |
| Observaciones | | Página | 5/18 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h4ifF6Bjpf%2BJzM%2Bzp%2BwOMw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



5. - VALOR DE CAPITALIZACION ADOPTADO

5.1.- RENTA AGRARIA

Partimos de los datos sobre la renta agraria potencial de la explotación obtenida en el punto 5.1. del presente informe (arts. 8 y 9 - Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo):

Aprovechamiento potencial: **cítricos en regadío** (Limonero)

Vida útil plantación: 40 años

Inversión inicial estimada: 10.520 €/Ha.

Ingresos potenciales (en plena producción) = ~ 5.700 €/Ha.

Costes potenciales (en plena producción) ~ 3.900 €/Ha.

5.2. - TIPO DE CAPITALIZACIÓN (Art. 12 Reglamento de Valoraciones y DA7º del TRLS-15)

r_1 : Valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los 3 años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración (en este caso 2022, 2023 y 2024)

Tipo de capitalización general (r_1) = **3,53 %**

Factor corrector del **0,6** del tipo de capitalización general, justificado en el apartado anterior.

6/18

$r_2 = r_1 \times fc = 3,53 \% \times 0,60 = \mathbf{2,12 \%}$

5.3.- CAPITALIZACIÓN DE LAS RENTAS (art. 13.c del Reglamento de Valoraciones)

Considerando que las rentas variables del cultivo evolucionen en el tiempo en ciclos periódicos, de 40 años de duración, y la valoración se realice al inicio del ciclo, el valor de capitalización, V, será:

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

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros por hectárea.

R_1, R_2, \dots, R_k = Rentas variables desde el primer año hasta el año 40 del ciclo periódico, en euros por hectárea.

$r_2 = 2,12 \%$ (tipo de capitalización de la explotación)

$k = 40$ (duración en años del ciclo periódico)

El valor del primer término de la fórmula expresada viene calculado en el anexo I, resultando un total de 21.284,22 €/Ha.

| Código Seguro De Verificación | h4ifF6Bjpf+JzM+zp+wOMw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 17/07/2025 15:17:55 |
| | María Dolores Martos de la Torre | Firmado | 17/07/2025 13:59:58 |
| | Francisco Jorge Fernández Carnero | Firmado | 17/07/2025 13:54:04 |
| Observaciones | | Página | 6/18 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h4ifF6Bjpf%2BJzM%2Bzp%2BwOMw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



Luego sustituyendo valores en el segundo término de la fórmula:

$$V = (21.284,22 \text{ €/Ha}) \times (2,31437/1,31437) = 37.477,74 \text{ €/Ha.}$$

Obteniendo un valor de capitalización unitario de la explotación de **37.477,74 €/ Ha.**

6.- FACTOR CORRECTOR DEL VALOR DE CAPITALIZACIÓN

Artículo 36.1 TRLS 2015 y Artículo 17 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo,

CÁLCULO u_1 (accesibilidad a núcleos de población)

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

Según los datos demográficos actuales de núcleos de población, publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) y reflejados en el siguiente cuadro, obtenemos el valor de P_1 (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):

7/18

$$P_1 = 17.979$$

| PROVINCIA | MUNICIPIO | NUCLEO DE POBLACION | Nº HABITANTES |
|-----------------|--------------------------|--------------------------------|---------------|
| 29 Málaga | 007 Alhaurín de la Torre | 00 05 04 ROMERAL (EL) | 1139 |
| 29 Málaga | 007 Alhaurín de la Torre | 00 06 01 SANTA AMALIA | 128 |
| 29 Málaga | 067 Málaga | 00 01 01 CAMPANILLAS | 7410 |
| 29 Málaga | 067 Málaga | 00 01 02 CASTAÑETA (LA) | 1709 |
| 29 Málaga | 067 Málaga | 00 01 03 COLMENAREJO | 756 |
| 29 Málaga | 067 Málaga | 00 01 04 HUERTECILLA DE MAÑAS | 1677 |
| 29 Málaga | 067 Málaga | 00 01 05 PILAR DEL PRADO | 417 |
| 29 Málaga | 067 Málaga | 00 01 06 SANTA ROSALÍA-MAQUEDA | 4743 |
| VALOR P1 | | | 17.979 |

| Código Seguro De Verificación | h4ifF6Bjpf+JzM+zp+wOMw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 17/07/2025 15:17:55 |
| | María Dolores Martos de la Torre | Firmado | 17/07/2025 13:59:58 |
| | Francisco Jorge Fernández Carnero | Firmado | 17/07/2025 13:54:04 |
| Observaciones | | Página | 7/18 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h4ifF6Bjpf%2BJzM%2Bzp%2BwOMw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |

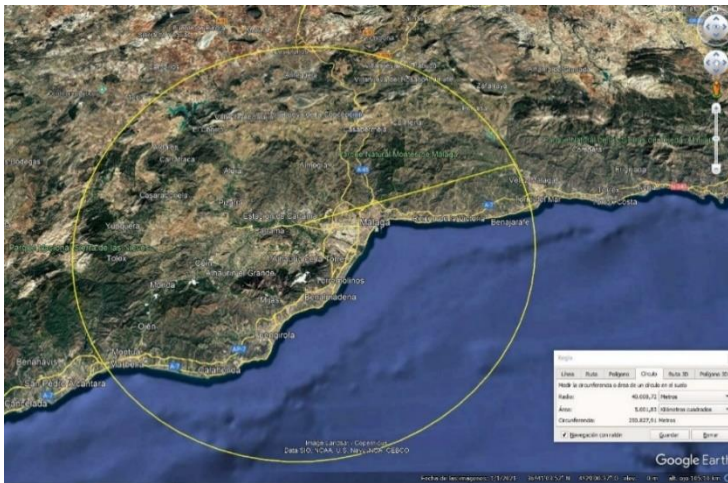




Fuente: Google Earth

Asimismo, partiendo de datos estadísticos del referido INE, obtenemos el valor de P_2 (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, que afecta a núcleos de 42 municipios de la provincia de Málaga:

$$P_2 = 1.250.392$$



Fuente: Google Earth

Sustituyendo P_1 y P_2 en la expresión:

$$u_1 = 1,4348$$

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | h4ifF6Bjpf+JzM+zp+wOMw== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 17/07/2025 15:17:55 |
| | María Dolores Martos de la Torre | Firmado | 17/07/2025 13:59:58 |
| | Francisco Jorge Fernández Carnero | Firmado | 17/07/2025 13:54:04 |
| Observaciones | | Página | 8/18 |
| Url De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h4ifF6Bjpf%2BJzM%2Bzp%2BwOMw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



CÁLCULO u_2 (accesibilidad a centros de actividad económica)

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

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.

El suelo rural se encuentra próximo a un gran complejo urbanizado de uso comercial relacionado con la actividad que desarrollaría la explotación, concretamente al mercado mayorista de Mercamálaga, considerando así este factor corrector (distancia: 7,9 Km.)

$$d = 7,90 \text{ Kms.}$$

Sustituyendo: $u_2 = 1,6 - (0,01 \times d) = 1,6 - 0,0790 = 1,5210$

$$u_2 = 1,5210$$

9/18

El factor corrector u_3 no resulta de aplicación, puesto que éste suelo rural no se encuentra ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico; en función del mencionado artículo 17 del Reglamento de Valoraciones, su valor es igual a la unidad:

$$u_3 = 1,00$$

CÁLCULO FACTOR DE LOCALIZACIÓN (FI)

$$FI = u_1 \times u_2 \times u_3 = 1,4348 \times 1,5210 \times 1,00 = 2,1823$$

$$FI = 2,1823$$

| Código Seguro De Verificación | h4ifF6Bjpf+JzM+zp+wOMw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 17/07/2025 15:17:55 |
| | María Dolores Martos de la Torre | Firmado | 17/07/2025 13:59:58 |
| | Francisco Jorge Fernández Carnero | Firmado | 17/07/2025 13:54:04 |
| Observaciones | | Página | 9/18 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h4ifF6Bjpf%2BJzM%2Bzp%2BwOMw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



7.- VALOR FINAL DEL SUELO RURAL

$$VF = V \times FI = 37.477,74 \text{ €/Ha.} \times 2,1823 = 81.787,67 \text{ €/Ha.} (8,18 \text{ €/m}^2)$$

Asciende el **valor unitario del suelo rural** de los terrenos objeto del acta de ocupación (45/2022), sin consideración de afección por servidumbres, a la cantidad total de **8,18 €/m²** (ocho euros con dieciocho céntimos por cada metro cuadrado de suelo).

8.- AFECCION DE CAUCE PRIVADO

Respecto al tramo del cauce privado del Arroyo Rojas incluido parcialmente en la parcela y por el que ocasionalmente discurren aguas pluviales, se observa que efectivamente se origina y transcurre únicamente en terrenos de propiedad particular. El cauce afectado, tiene una anchura reducida, asimilándose a una zanja de drenaje: ejerce una función de desagüe de las aguas pluviales vertidas en la finca.




10/18

En función de la definición de explotación en suelo rural regulada, en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, como unidad económica de producción que sirve de marco de referencia para el cálculo de la renta agraria, entendemos que dicho cauce o zanja cumple una función básica de drenaje, por lo que puede considerarse como parte inseparable de la explotación agraria, debiéndole asignar a la franja de terreno correspondiente al cauce privado del Arroyo Rojas, el mismo valor del suelo rural de la finca previamente calculado.

Por tanto, no apreciamos que proceda un demérito del valor del suelo rural para la franja de terreno correspondiente al cauce privado del Arroyo Rojas, dado su funcionalidad para el conjunto de la explotación.

En cuanto al porcentaje de demérito que implicaría la superposición del cauce privado de Arroyo Rojas y la servidumbre de línea eléctrica aérea, dicho gravamen se correspondería con la limitación de las facultades dominicales establecida por la servidumbre de la línea eléctrica.

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | h4ifF6Bjpf+JzM+zp+wOMw== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 17/07/2025 15:17:55 | |
| | María Dolores Martos de la Torre | Firmado | 17/07/2025 13:59:58 | |
| | Francisco Jorge Fernández Carnero | Firmado | 17/07/2025 13:54:04 | |
| Observaciones | | Página | 10/18 | |
| Url De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h4ifF6Bjpf%2BJzM%2Bzp%2BwOMw%3D%3D | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | | |

9. - RESUMEN DE LA VALORACIÓN

Asciende el **valor unitario del suelo rural** de los terrenos objeto del acta de ocupación 45/2022 (incluyendo los que forman parte del cauce privado Arroyo Rojas) sin consideración de afección por servidumbres, en los Sistemas Generales SGIT-CA.9/SGIT-CA.10 "Equipamiento Central de la Aglomeración" y SNUEP del PGOU 2011, correspondientes a la Finca Registral número 24.154 del Registro de la Propiedad nº15 de Málaga, a la cantidad total de **8,18 €/m²** (ocho euros con dieciocho céntimos por cada metro cuadrado de suelo).

Respecto al demérito por las servidumbres del Oleoducto Málaga-Puertollano debemos recordar que el informe emitido, con fecha 15 de octubre de 2018, (*rv 20180093*) por la extinta Sección de Valoraciones, ya recogía entre otras cuestiones, que las limitaciones de las facultades dominicales debido a la servidumbre del Oleoducto Málaga-Puertollano implicaba un porcentaje de demérito del **90%** del valor del suelo rural para la franja de terreno por donde discurre la conducción y sus elementos accesorios y del **25%** del valor del suelo rural para la zona contigua a la anterior, por ambos laterales.

Así mismo, se estimó en el referido informe un porcentaje de demérito del **50%** del valor del suelo rural por las limitaciones de las facultades dominicales debido a la servidumbre de líneas eléctricas aéreas que afectan a los terrenos objeto de ocupación.

En función de lo expuesto en el apartado anterior consideramos que no debería establecerse un porcentaje de demérito del valor del suelo rural en atención a su naturaleza de cauce privado.

Por tanto, el porcentaje de demérito que implicaría la superposición del cauce privado de Arroyo Rojas y la servidumbre de línea eléctrica aérea, se correspondería con la limitación de las facultades dominicales debida a la servidumbre de la línea eléctrica aérea.

11/18

Málaga, a la fecha de la firma electrónica

EL INGENIERO TÉCNICO AGRICOLA MUNICIPAL

Fdo.: Francisco Jorge Fernández Carnero

LA JEFE DEL SERVICIO DE VALORACIONES

Fdo.: M^a Dolores Martos de la Torre

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA

Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

| Código Seguro De Verificación | h4ifF6Bjpf+JzM+zp+wOMw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 17/07/2025 15:17:55 |
| | María Dolores Martos de la Torre | Firmado | 17/07/2025 13:59:58 |
| | Francisco Jorge Fernández Carnero | Firmado | 17/07/2025 13:54:04 |
| Observaciones | | Página | 11/18 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h4ifF6Bjpf%2BJzM%2Bzp%2BwOMw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |





ANEJOS

| Código Seguro De Verificación | h4ifF6Bjpf+JzM+zp+wOMw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 17/07/2025 15:17:55 |
| | María Dolores Martos de la Torre | Firmado | 17/07/2025 13:59:58 |
| | Francisco Jorge Fernández Carnero | Firmado | 17/07/2025 13:54:04 |
| Observaciones | | Página | 12/18 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h4ifF6Bjpf%2BJzM%2Bzp%2BwOMw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |





ANEJO I. - VALOR CAPITALIZACIÓN 1^{er} CICLO (Plantación de limonero)

13/18

| Código Seguro De Verificación | h4ifF6Bjpf+JzM+zp+wOMw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 17/07/2025 15:17:55 |
| | María Dolores Martos de la Torre | Firmado | 17/07/2025 13:59:58 |
| | Francisco Jorge Fernández Carnero | Firmado | 17/07/2025 13:54:04 |
| Observaciones | | Página | 13/18 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h4ifF6Bjpf%2BJzM%2Bzp%2BwOMw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |





ANEJO II. – CALCULO INVERSION INICIAL (€/HA.) (Plantación de limonero)

15/18

| Código Seguro De Verificación | h4ifF6Bjpf+JzM+zp+wOMw== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 17/07/2025 15:17:55 |
| | María Dolores Martos de la Torre | Firmado | 17/07/2025 13:59:58 |
| | Francisco Jorge Fernández Carnero | Firmado | 17/07/2025 13:54:04 |
| Observaciones | | Página | 15/18 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h4ifF6Bjpf%2BJzM%2Bzp%2BwOMw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



COSTES DE INVERSION (€/HA.)

CULTIVO: LIMONERO (Citrus limon)

MARCO DE PLANTACION: 7 X 5 Mts.

| CONCEPTO | CANT. | UDS. | PRECIO UNIT. (€) | IMPORTE (€/Ha.) |
|---|-----------|------|------------------|------------------|
| LABORES PREPARATORIAS C/TRACTOR | 8,00 | h. | 48,71 | 389,68 |
| APERTURA HOYOS | 285,00 | Uds. | 1,50 | 427,50 |
| PLANTONES, TRANSPORTE Y MARRAS INCLUIDO | 285,00 | Uds. | 8,50 | 2.422,50 |
| REPLANTEO | 15,00 | h. | 43,46 | 651,90 |
| TUTORES | 285,00 | Uds. | 0,34 | 96,90 |
| TUBO PROTECTOR | 285,00 | Uds. | 0,54 | 153,90 |
| ABONADO ORGANICO, INCLUIDO TRANSP. | 10.000,00 | Kg. | 0,05 | 500,00 |
| INSTALACION DE RIEGO | 1,00 | Ud. | 3.000,00 | 3.000,00 |
| REPARACION DE ACEQUIAS | 1,00 | Ud. | 2.140,00 | 2.140,00 |
| MANO DE OBRA EN PLANTACION | 35,00 | h | 21,00 | 735,00 |
| TOTAL INVERSION | | | | 10.517,38 |

16/18


| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | h4ifF6Bjpf+JzM+zp+wOMw== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 17/07/2025 15:17:55 |
| | María Dolores Martos de la Torre | Firmado | 17/07/2025 13:59:58 |
| | Francisco Jorge Fernández Carnero | Firmado | 17/07/2025 13:54:04 |
| Observaciones | | Página | 16/18 |
| Url De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h4ifF6Bjpf%2BJzM%2Bzp%2BwOMw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |





ANEJO III. – FOTOGRAFIAS DE LA FINCA

17/18

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | h4ifF6Bjpf+JzM+zp+wOMw== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 17/07/2025 15:17:55 | |
| | María Dolores Martos de la Torre | Firmado | 17/07/2025 13:59:58 | |
| | Francisco Jorge Fernández Carnero | Firmado | 17/07/2025 13:54:04 | |
| Observaciones | | Página | 17/18 | |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h4ifF6Bjpf%2BJzM%2Bzp%2BwOMw%3D%3D | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | | |



| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | h4ifF6Bjpf+JzM+zp+wOMw== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Alberto Jesús Ruiz Carmena | Firmado | 17/07/2025 15:17:55 |
| | María Dolores Martos de la Torre | Firmado | 17/07/2025 13:59:58 |
| | Francisco Jorge Fernández Carnero | Firmado | 17/07/2025 13:54:04 |
| Observaciones | | Página | 18/18 |
| Url De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h4ifF6Bjpf%2BJzM%2Bzp%2BwOMw%3D%3D | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |

