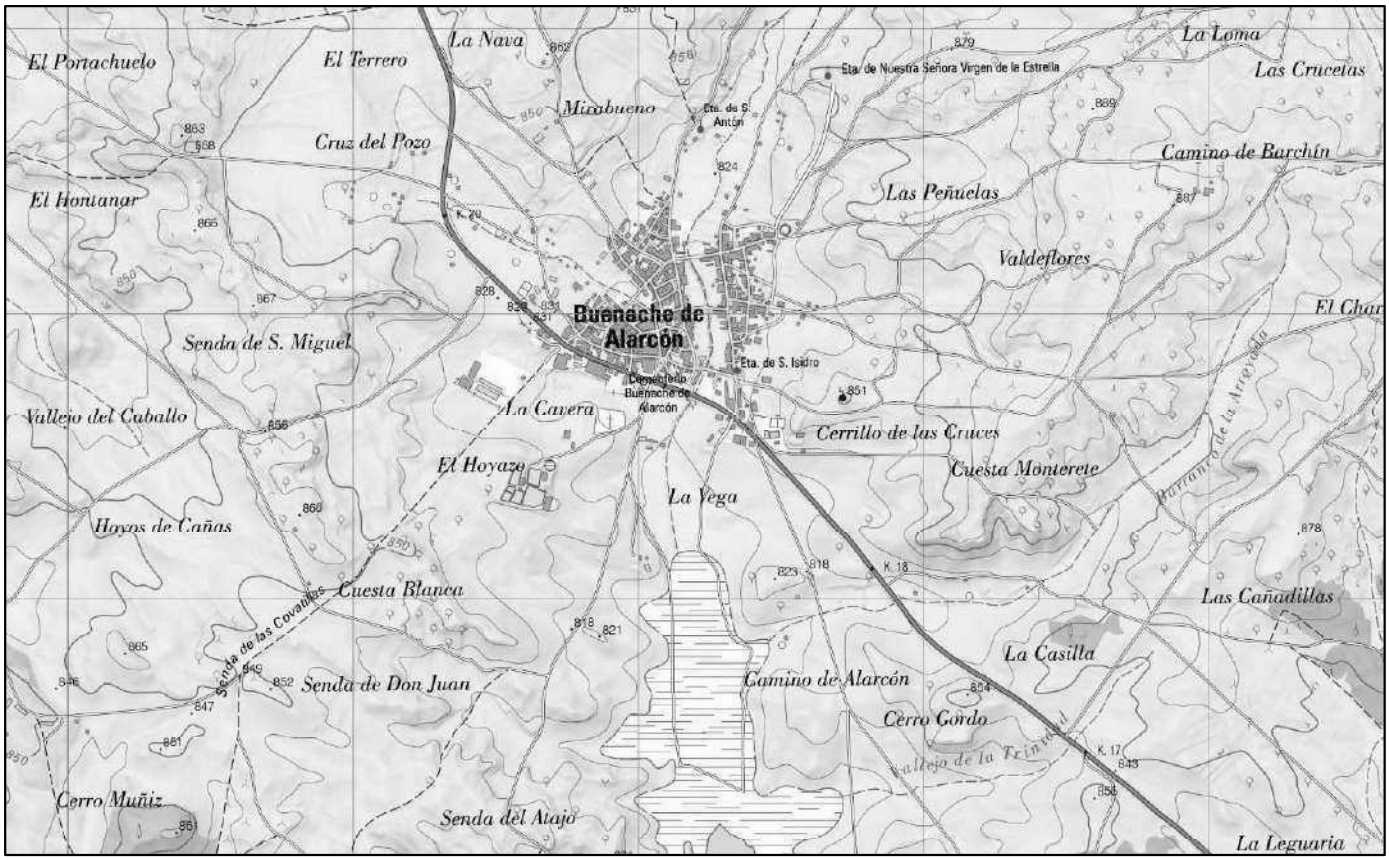


INFORME TÉCNICO

"Valoración de Cuatro Fincas Rústicas en el TTMM de Buenache de Alarcón (Cuenca)"

Redacción:

C/ Ataulfo Argenta nº59, 2C
16.004, Cuenca
Teléfono: 969 693 606
Móvil: 678 067 073

Redacción:

Juan Ignacio García Cardo
Ingeniero Agrónomo
Colegiado nº219 del COIAAB

Promotor:

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN NÚMERO DOS DE CUENCA

Fecha:

Marzo de 2022

Código Seguro de Verificación E04799402-MI:Bi2d-jSQz-achQ-gY7s-L Puede verificar este documento en https://www.administracciondejusticia.gob.es

ÍNDICE GENERAL DEL INFORME TÉCNICO:

MEMORIA DESCRIPTIVA:

1. **ANTECEDENTES.**
2. **INTRODUCCIÓN.**
3. **PROMOTOR.**
4. **OBJETO DEL PRESENTE INFORME.**
5. **PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.**
6. **CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y METODOLOGÍA A UTILIZAR.**
7. **DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES A VALORAR.**
8. **CÁLCULO DE VALORACIÓN.**
9. **CONCLUSIONES.**

ANEXOS A LA MEMORIA:

- **ANEXO Nº1. REPORTAJE FOTOGRÁFICO.**
- **ANEXO Nº2. FICHA CATASTRAL.**
- **ANEXO Nº3. NOTAS SIMPLES.**

MEMORIA DESCRIPTIVA.

ÍNDICE DE LA MEMORIA DESCRIPTIVA

ÍNDICE DE LA MEMORIA DESCRIPTIVA 1

1.- ANTECEDENTES. 2

2.- INTRODUCCIÓN. 10

3.- PROMOTOR. 11

4.- OBJETO DEL PRESENTE INFORME. 12

5.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE 13

6.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y METODOLOGÍA A UTILIZAR. 14

6.1.- VALORACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS. 14
6.1.1.- VALOR DE TIERRA POR EL MÉTODO ANALÍTICO DE VALORACIÓN. 15
6.1.2.- VALORACIÓN DE TIERRAS DESTINADAS A LABOR O LABRADÍO SECANO. 17

7.- DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES A VALORAR. 23

7.1.- FINCA Nº1: POLÍGONO 510, PARCELA 86 DEL TTMM DE BUENACHE DE ALARCÓN (CUENCA). 23
7.2.- FINCA Nº2: POLÍGONO 512, PARCELA 61 DEL TTMM DE BUENACHE DE ALARCÓN (CUENCA). 24
7.3.- FINCA Nº3: POLÍGONO 512, PARCELA 51 DEL TTMM DE BUENACHE DE ALARCÓN (CUENCA). 25
7.4.- FINCA Nº4: POLÍGONO 501, PARCELA 299 DEL TTMM DE BUENACHE DE ALARCÓN (CUENCA). 26

8.- CÁLCULO DE VALORACIÓN DE LAS DISTINTAS FINCAS 27

8.1.- VALORACIÓN DE PARCELA 86 DEL POLÍGONO 510 DEL TTMM DE BUENACHE DE ALARCÓN (CUENCA) . 27
8.2.- VALORACIÓN DE PARCELA 61 DEL POLÍGONO 512 DEL TTMM DE BUENACHE DE ALARCÓN (CUENCA) . 28
8.3.- VALORACIÓN DE PARCELA 51 DEL POLÍGONO 512 DEL TTMM DE BUENACHE DE ALARCÓN (CUENCA) . 29
8.4.- VALORACIÓN DE PARCELA 299 DEL POLÍGONO 501 DEL TTMM DE BUENACHE DE ALARCÓN (CUENCA) 30

9.- CONCLUSIONES. 31

1.- ANTECEDENTES.

El núcleo de población de Buenache de Alarcón (Cuenca), se ubica en pleno centro de la provincia de Cuenca.

En la siguiente figura se muestra la ubicación del Término Municipal de Buenache de Alarcón dentro de la provincia de Cuenca:

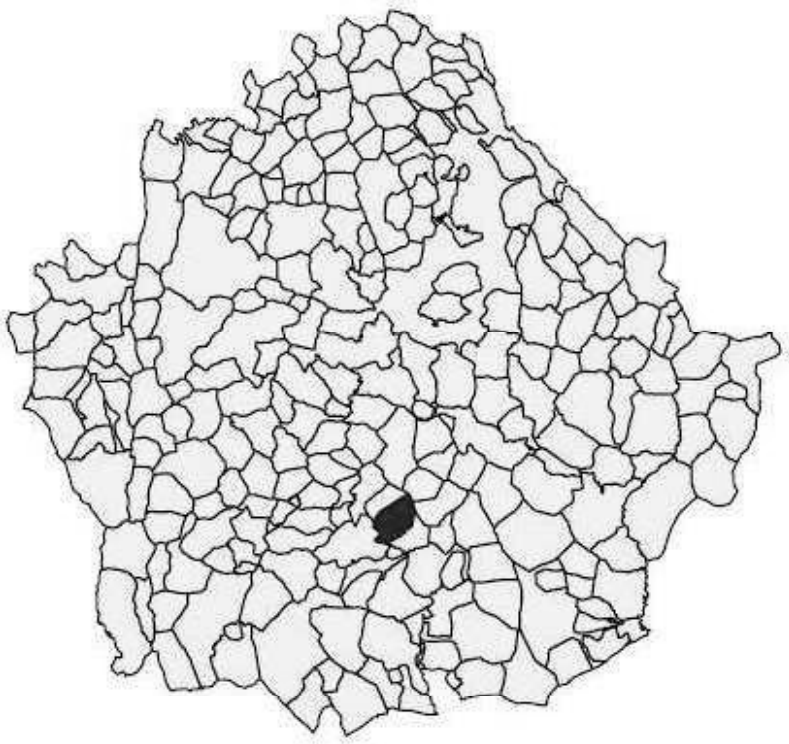


Figura nº1. Localización en trama del municipio de Buenache de Alarcón (Cuenca) en el entorno de la provincia de Cuenca. Fuente, Elaboración Propia.

En los siguientes puntos, se va a realizar un pequeño estudio de las principales características del municipio de Buenache de Alarcón (Cuenca).

A. DATOS SOCIO ECONÓMICOS:

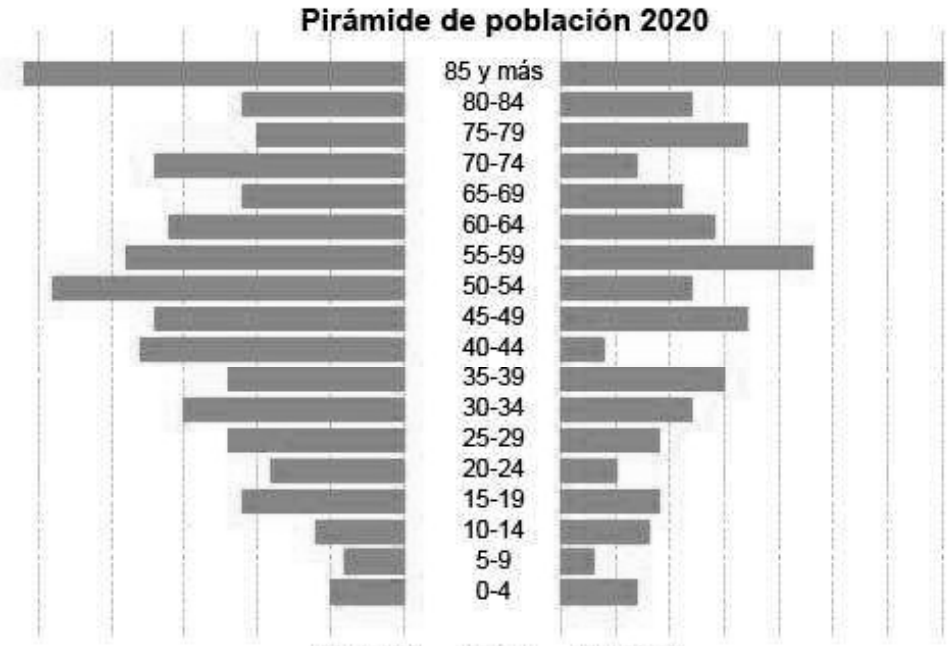
En los siguientes puntos, se expondrán los principales datos socio - económicos de la localidad de Buenache de Alarcón, más concretamente, datos territoriales, datos demográficos, mercado de trabajo, actividades económicas, censo agrario, censo de población y vivienda y patrimonio.

(1) DATOS TERRITORIALES:

Código INE	16039	Densidad (Hab./Km. cuadrado)	7,22
Superficie (Kms. cuadrados)	64,16	Altura (Metros)	871
Población	463	Distancia a la capital (km.)	55

Tabla nº1. Datos territoriales de Buenache de Alarcón (Cuenca).
Fuente, Instituto de Estadística de Castilla- La Mancha.

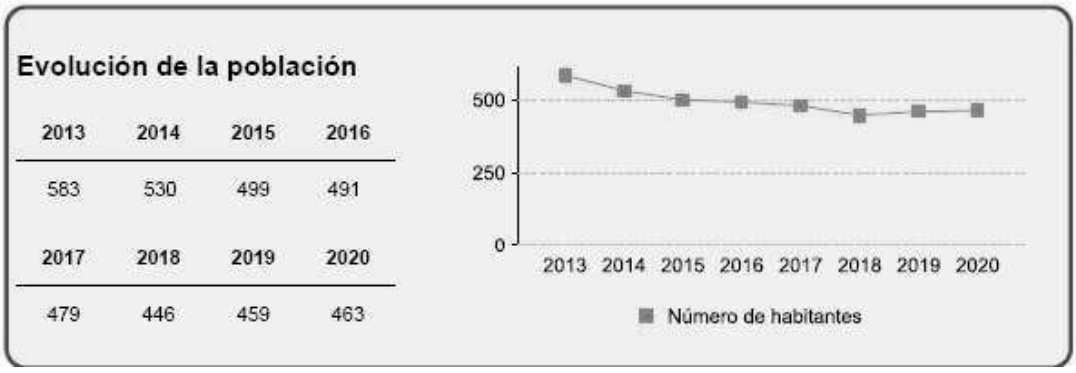
(2) DATOS DEMOGRÁFICOS:



HOMBRES	EDAD	MUJERES
26	85 y más	35
11	80-84	12
10	75-79	17
17	70-74	7
11	65-69	11
16	60-64	14
19	55-59	23
24	50-54	12
17	45-49	17
18	40-44	4
12	35-39	15
15	30-34	12
12	25-29	9
9	20-24	5
11	15-19	9
6	10-14	8
4	5-9	3
5	0-4	7
243	Total	220

Dependencia	((Pob. < 15 + Pob. > 64) / Pob. de 15 a 64) x 100	69,6	%
Longevidad	(Pob. > 74 / Pob. > 64) x 100	70,7	%
Maternidad	(Pob. de 0 a 4 / Mujeres de 15 a 49) x 100	16,9	%
Tendencia	(Pob. de 0 a 4 / Pob. de 5 a 9) x 100	171,4	%
Reemplazo	(Pob. de 20 a 29 / Pob. de 55 a 64) x 100	48,6	%

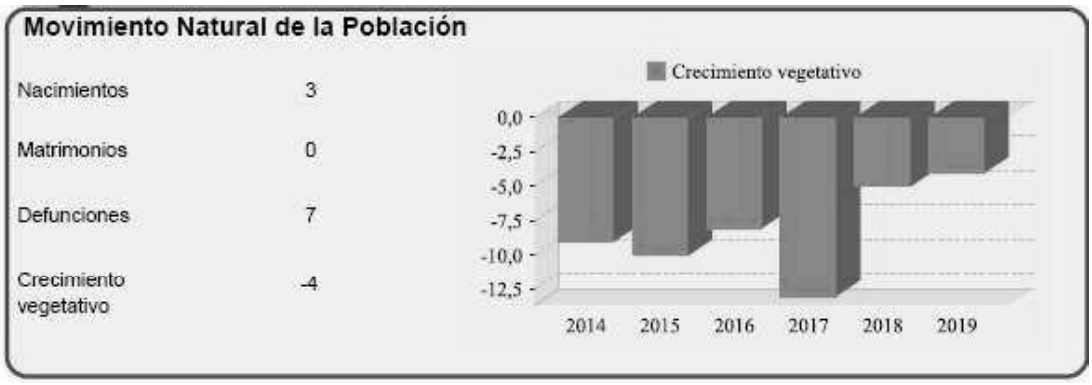
Tabla nº2. Datos demográficos, estructura de la población. Fuente, Instituto de Estadística de Castilla- La Mancha.



Evolución de la población

2013	2014	2015	2016
583	530	499	491
2017	**2018**	**2019**	**2020**
479	446	459	463

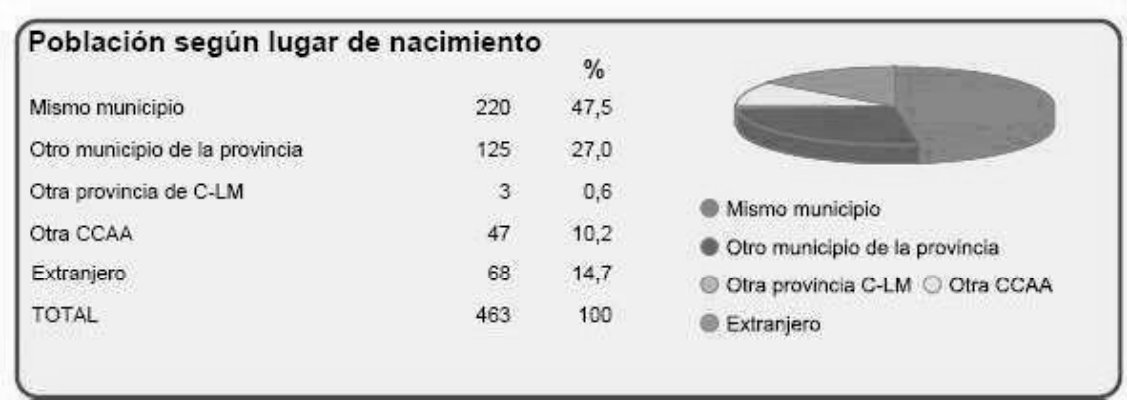
Tabla nº3. Datos demográficos, evolución de la población.
Fuente, Instituto de Estadística de Castilla- La Mancha.



Movimiento Natural de la Población

Nacimientos	3
Matrimonios	0
Defunciones	7
Crecimiento vegetativo	-4

Tabla nº4. Datos demográficos, movimiento natural de la población.
Fuente, Instituto de Estadística de Castilla- La Mancha.



Población según lugar de nacimiento

		%
Mismo municipio	220	47,5
Otro municipio de la provincia	125	27,0
Otra provincia de C-LM	3	0,6
Otra CCAA	47	10,2
Extranjero	68	14,7
TOTAL	463	100

Tabla nº5. Datos demográficos, población por lugar de nacimiento.
Fuente, Instituto de Estadística de Castilla- La Mancha.

(3) ACTIVIDAD ECONÓMICA:

Empresas por sector de actividad a 30 de septiembre de 2020

Agricultura	2	9,52	%
Industria	4	19,05	%
Construcción	2	9,52	%
Servicios	13	61,90	%
No consta	0	0,00	%
TOTAL	21	100	%



Tabla nº6. Actividad económica, empresas por sector de actividad.
Fuente, Instituto de Estadística de Castilla- La Mancha.

Trabajadores afiliados por sector de actividad a 30 de septiembre de 2020

Agricultura	27	14,75	%
Industria	14	7,65	%
Construcción	12	6,56	%
Servicios	130	71,04	%
No consta	0	0,00	%
TOTAL	183	100	%



Tabla nº7. Actividad económica, trabajadores afiliados por sector de actividad.
Fuente, Instituto de Estadística de Castilla- La Mancha.

(4) CENSO AGRARIO:



	Hectáreas	%
Total	4.050	
Labradas	3.923	97
Pastos	46	1
Otras	81	2

Tabla nº8. Censo agrario, superficie de las explotaciones.
Fuente, Instituto de Estadística de Castilla- La Mancha.



	Hectáreas	%
Total	3.923	
Herbáceos	3.520	90
Frutales	84	2
Olivares	226	6
Viñedos	92	2
Otras labradas	1	0

Tabla nº9. Censo agrario, aprovechamiento de tierras labradas.
Fuente, Instituto de Estadística de Castilla- La Mancha.

Titulares de las explotaciones

Por grupos de edad

Total	95
Hasta 24 años	0
De 25 a 34 años	1
De 35 a 44 años	9
De 45 a 54 años	15
De 55 a 64 años	20
De 65 y más años	50

Explotaciones según superficie

Explotaciones con superficie agrícola utilizada

Total	97
De 0 a 5 Ha.	34
De 5 a 10 Ha.	10
De 10 a 20 Ha.	12
De 20 a 50 Ha.	21
De 50 y más Ha.	20

Tabla nº10. Censo agrario, titulares de explotaciones y explotación.
Fuente, Instituto de Estadística de Castilla- La Mancha.

SAU de las explotaciones según régimen de tenencia

	Hectáreas	%
Total	3.969	
SAU sólo en propiedad	1.324	33,36
SAU sólo en arrendamiento	794	20,01
SAU sólo en aparcería u otro régimen	0	0,00
Más del 50% de la SAU en propiedad	494	12,45
Más del 50% de la SAU en arrendamiento	1.341	33,79
Más del 50% de la SAU en aparcería u otros regímenes	0	0,00
Ningún régimen superior al 50%	17	0,43

Tabla nº11. Censo agrario, SAU de las explotaciones por régimen de tenencia.
Fuente, Instituto de Estadística de Castilla- La Mancha.

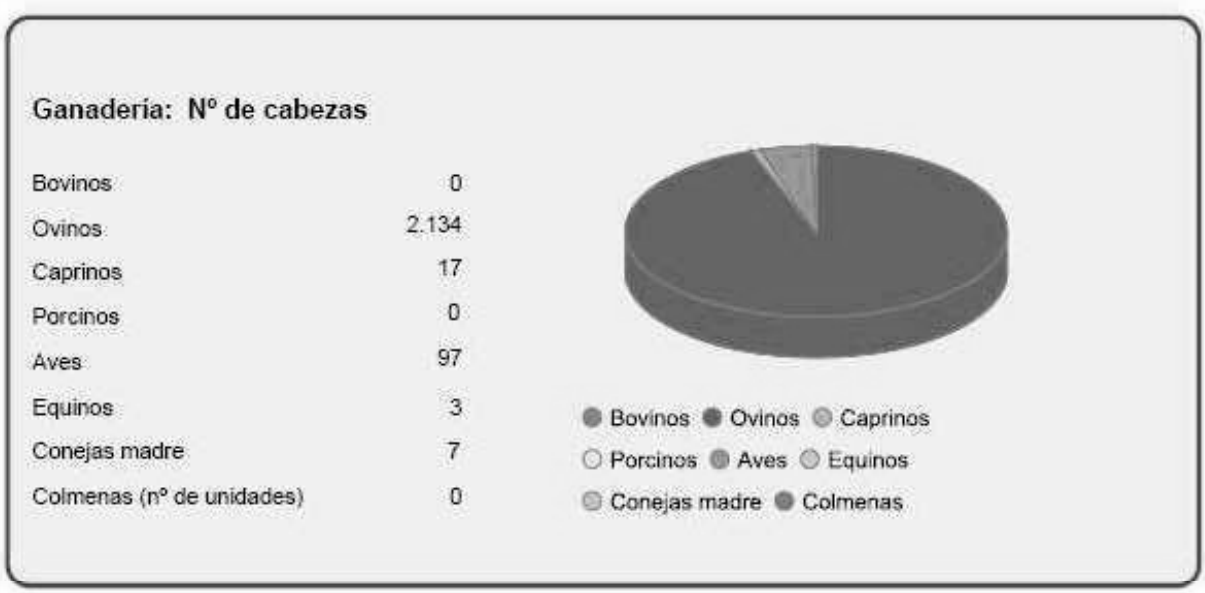


Tabla nº12. Censo agrario, ganadería, número de cabezas.
Fuente, Instituto de Estadística de Castilla- La Mancha.

2.- INTRODUCCIÓN.

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el texto refundido a la Ley del suelo determina, el *Criterio General para la Valoración de Inmuebles.*

En ese documento se comunica que el valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda la carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

En esta legislación, se establecen una serie de normas y situaciones que se deben de tener en cuenta para la valoración de inmuebles, diferenciando aquellos que se consideran como rústicos y los que se considerarán como urbanos.

3.- PROMOTOR.

El promotor del informe técnico denominado *"Valoración de Cuatro Fincas Rústicas del Término Municipal de Buenache de Alarcón (Cuenca)*, es el siguiente:

- **JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN NUMERO DOS DE CUENCA.**
    - **CALLE GERARDO DIEGO 8, DE CUENCA.**

4.- OBJETO DEL PRESENTE INFORME.

El principal objeto del presente Informe Técnico de Valoración es calcular el valor económico de mercado de cuatro (4) fincas rústicas del TTMM de Buenache de Alarcón (Cuenca), en concreto las siguientes:

- FINCA Nº1: POLÍGONO 510, PARCELA 86 DEL TTMM DE BUENACHE DE ALARCÓN (CUENCA).
- FINCA Nº2: POLÍGONO 512, PARCELA 61 DEL TTMM DE BUENACHE DE ALARCÓN (CUENCA).
- FINCA Nº3: POLÍGONO 512, PARCELA 51 DEL TTMM DE BUENACHE DE ALARCÓN (CUENCA).
- FINCA Nº4: POLÍGONO 501, PARCELA 299 DEL TTMM DE BUENACHE DE ALARCÓN (CUENCA).

5.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

El planeamiento actual que regula los terrenos del Término Municipal de Buenache de Alarcón (Cuenca), son las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL CON ÁMBITO PROVINCIAL (NSPMAP), según el acuerdo de 14 de diciembre de 1994 de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca y publicadas en el Diario Oficial de Castilla- La Mancha el 27 de Enero de 1995, particularizadas para la comarca de LA MANCHA.

El suelo de las parcelas que se pretenden valorar se encuentra clasificado **como SUELO NO URBANIZABLE (SNU).**

6.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y METODOLOGÍA A UTILIZAR.

6.1.- Valoración de Fincas Rústicas.

Como ya se ha comentado anteriormente, en el presente informe se pretende calcular el precio de mercado o valoración de:

- FINCA Nº1: POLÍGONO 510, PARCELA 86 DEL TTMM DE BUENACHE DE ALARCÓN (CUENCA).
- FINCA Nº2: POLÍGONO 512, PARCELA 61 DEL TTMM DE BUENACHE DE ALARCÓN (CUENCA).
- FINCA Nº3: POLÍGONO 512, PARCELA 51 DEL TTMM DE BUENACHE DE ALARCÓN (CUENCA).
- FINCA Nº4: POLÍGONO 501, PARCELA 299 DEL TTMM DE BUENACHE DE ALARCÓN (CUENCA).

El valor subjetivo no es un valor de mercado. Tampoco le es siempre el valor objetivo, aunque el valor objetivo puede coincidir con el precio estadístico de compraventa. Al contrario de lo que ocurre con los métodos sintéticos y econométricos (de manera explícita) y con los métodos analíticos, cuando se les hacen cumplir algunos requisitos el objeto de la valoración subjetiva no es la estimación de un valor de mercado. Entre otras cosas, porque hablar con rigor de valor de mercado significa aceptar para el mercado de la tierra las condiciones de la competencia perfecta (homogeneidad, transparencia, concurrencia, frecuencia de transacciones y libertad) o sus sucedáneos, como es el principio de la "ordinariedad", de los autores italianos, condiciones que es posible que se den en algún lugar y época concreta, pero que no pueden generalizarse a muchos mercados de la tierra.

Sin embargo, el valorador se ve frecuentemente en la necesidad de estimar un valor de mercado, como concepto que refleja, si no exactamente, por lo menos aproximadamente, una realidad. Las razones para usar siempre que sea posible, el valor de mercado son las siguientes:

(1). Conviene tener un indicador impersonal y automático del valor de la tierra, un indicador que, en todo caso, es independiente de las posiciones particulares de los individuos. El valor de mercado (o una variable que pueda considerarse como una aproximación a este concepto), responde a dicha conveniencia.

(2). El valor de mercado tiene la propiedad de ser un valor neutral.

(3). En la valoración legal, el valor de mercado se encuentra ampliamente introducido, refiriéndose a él la mayoría de los procedimientos valorativos descritos en la legislación. Lo mismo ocurre con muchas normas oficiales de uso corriente.

Por eso, el valorador suele suponer que se dan siempre, o casi siempre, las condiciones para poder definir con cierta aproximación el valor de mercado, utilizando para la estimación del mismo, los métodos sintéticos estadísticos y analíticos, bajo supuestos adicionales. Pero ello no significa que la valoración termine aquí. Es más, una interpretación afinada del valor de mercado (como la que postula la valoración tradicional), sólo parece posible con la ayuda del análisis de valores subjetivos.

Tras lo anteriormente comentado, se puede sacar la conclusión de que el cálculo del valor de mercado es complejo y dependerá de variables difícilmente cuantificables, por lo que para el cálculo del valor de mercado de las fincas que estamos estudiando, tendremos en cuenta una serie de documentación estadística de las administraciones en las cuales mediante encuestas estiman el precio de la tierra.

Seguidamente, se calculará el valor por hectárea, en función de su aprovechamiento en este caso pese a que la parcela se encuentra en pastos, se realizará una valoración a modo de labor secano, ya que es la forma de explotación agrícola natural de la parcela y por tanto se podrían obtener mayores rentas.

6.1.1.- Valor de tierra por el método analítico de valoración.

La forma empleada para capitalizar las rentas, se realiza con la siguiente expresión:

$$I - G = B + R$$

Donde:

- I, son los ingresos.
- G, son los costes.
- B, es el beneficio empresarial.
- R, es la renta de la tierra.

En ella pueden estimarse los ingresos y gastos con sólo considerar el empleo que se hace o puede hacerse de la tierra. La cantidad así obtenida corresponde al binomio "RENTA + BENEFICIO", atribuible a la tierra.

Para el reparto del par RENTA + BENEFICIO pueden seguirse dos (2) criterios:

a) Suponer que la renta representa un porcentaje *k* de la diferencia entre Ingresos y Gastos y que depende de la naturaleza de la producción que se lleva a cabo. Así, para tierras de secano suele considerarse un valor de *k* en torno a 0,50, mientras que para terrenos de regadío *k*, se nuclea en torno al 0,40, ya que el beneficio representa en este tipo de explotaciones un porcentaje mayor. En el caso de prados, pastos y pastizales el valor de *k*, está próximo al 0,8 *(Alonso 1991).*

b) Suponer que el beneficio, en base a la hipótesis de beneficio normal, representa un *k¨* del valor *V*, de la finca. Interviene ese valor incrementado el tipo de actualización a utilizar.

Nosotros para el cálculo de las expropiaciones, supondremos lo comentado en la alternativa a).

La aplicación del método analítico, cuando se supone que la renta es un porcentaje de la diferencia entre ingresos y gastos, conduce a:

$$V = k \cdot \left[\frac{INGRESOS - GASTOS}{r} \right]$$

Donde:

- V, es el valor calculado.
- K, 0,40, 0,50 y 0,80 según la naturaleza de la producción.
- r, es la tasa de capitalización.

En este caso, el interés o tasa de capitalización, de acuerdo al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, en su disposición adicional séptima, *Reglas para la capitalización de rentas en el 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 23, se utilizará como tipo de capitalización la última referencia publicada por el Banco de España de la deuda pública del Estado en mercados secundarios a tres años.

2.- En la ley de Presupuestos Generales del Estado se podrá modificar el tipo de capitalización establecido en el apartado anterior y fijar valores mínimos según tipos de cultivos y aprovechamientos de la tierra, cuando la evolución observada en los precios del suelo o en los tipos de interés arriesgue alejar de forma significativa el resultado de las valoraciones respecto a los precios de mercado del suelo rural sin consideración de expectativas urbanísticas.

Por lo tanto como interés o tasa de capitalización la deuda pública del estado en mercados secundarios a tres (3) años es cercano al cero por ciento, se considera por parte del técnico que redacta

el presente documento demasiado bajo, debido a la situación económica del país, por tanto se estimará un coste de oportunidad para inversiones alternativas de un 2,00 %.

Para valorar el suelo rústico, habrá que averiguar el uso del suelo o aprovechamiento potencial del mismo.

Por tanto y tras la visita a dicha parcela se observa que el actual aprovechamiento de dicha finca es el de LABRADÍO SECANO.

En los siguientes puntos se realizará un análisis técnico de cada uno de los aprovechamientos y se calculará el justo precio por el método analítico de valoración.

6.1.2.- Valoración de tierras destinadas a Labor o Labradío Secano.

Se tendrá que aplicar por tanto el método de capitalización de rentas, para conocer el valor de la *"labor secano"* o *"labradío secano"*, en esta zona de la provincia de Cuenca.

Para establecer los aspectos básicos de la valoración hay que partir de los cultivos, que con carácter general, forman parte de la alternativa normal de labor de secano en la comarca, admitiendo en todo caso las buenas prácticas agrícolas, asociadas a las características del terreno y las costumbres del lugar.

Los cultivos más representativos en aprovechamiento en secano, en el término municipal de Villar de Cañas y más genéricamente, en la comarca de la Mancha, son la cebada y el trigo (cereales), alternados con girasol (oleaginosas) y retirada (retirada obligatoria o voluntaria subvencionable).

Los costes de producción de los cultivos se dividen en:

- Gastos Externos= Fertilizantes, semillas y fitosanitarios.
- Gastos Calculados= Mano de obra y maquinaria para las labores agrícolas.
- Gastos Estimados= Seguros, impuestos, y alquiler de maquinaria y financieros.

A modo de resumen estos costes, se exponen en la siguiente tabla:

(€/ha)	*Cebada*	*Trigo*	*Girasol*	*Retirada*
Gastos Externos	*106,00*	*124,00*	*40,00*	
Gastos Calculados	*164,00*	*176,00*	*150,00*	*65,00*
Gastos Estimados	*50,00*	*50,00*	*8,00*	
Gastos Totales	***320,00***	***350,00***	***198,00***	***65,00***

Tabla nº13. Costes de producción de distintos cultivos.
Fuente. Estimaciones de campo y bibliografía.

Para la estimación de rendimiento y precios tendremos como referencia lo siguiente:

- RENDIMIENTOS (datos de tres últimos datos sobre los que existen datos, del año 2020 y 2021 no existen datos completos aún publicados):
    - ENCUESTA SOBRE SUPERFICIES Y RENDIMIENTOS DE CULTIVOS DEL AÑO 2018. MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMIENTACIÓN. PROVINCIA DE CUENCA.
    - ENCUESTA SOBRE SUPERFICIES Y RENDIMIENTOS DE CULTIVOS DEL AÑO 2019. MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACIÓN. PROVINCIA DE CUENCA.
    - ENCUESTA SOBRE SUPERFICIES Y RENDIMIENTOS DE CULTIVOS DEL AÑO 2020. MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACIÓN. PROVINCIA DE CUENCA.

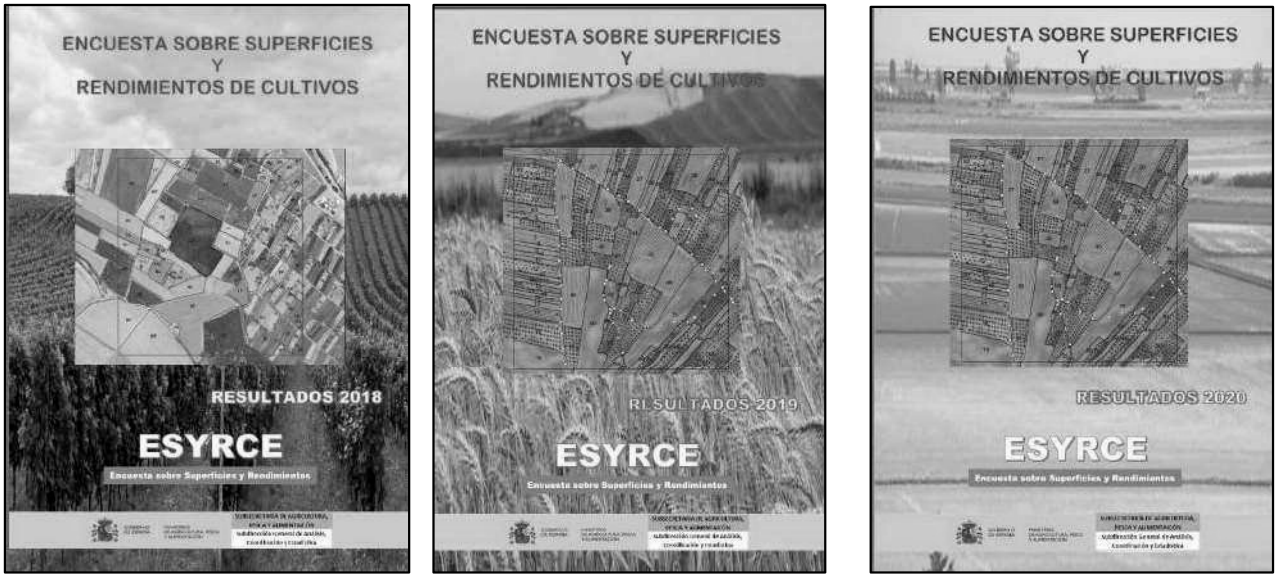


Figura nº2. Encuesta sobre Superficies y Rendimientos de Cultivos.
Fuente. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

- PRECIO DE CEBADA, TRIGO Y GIRASOL (datos de tres últimos datos sobre los que existen datos de rendimientos).
    - LONJA AGROPECUARIA DE LA MANCHA (ALBACETE) MEDIA DEL AÑO 2018.
    - LONJA AGROPECUARIA DE LA MANCHA (ALBACETE) MEDIA DEL AÑO 2019.
    - LONJA AGROPECUARIA DE LA MANCHA (ALBACETE) MEDIA DEL AÑO 2020.

A continuación, en las siguientes tablas se exponen los rendimientos y precios de los cultivos de cebada, trigo y girasol de acuerdo a las fuentes expuestas anteriormente:

CEBADA	***2018***	***2019***	***2020***	***MEDIA***
Producción (kg/ha)	*3.294,00*	*2.190,00*	*3.699,00*	*3.061,00*
Precio (€/Tn)	*167,26*	*168,55*	*159,27*	*165,03*

Tabla nº14. Cebada, rendimientos y precios.
Fuente. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y Lonja Agropecuaria de La Mancha.

TRIGO	**2018**	**2019**	**2020**	**MEDIA**
Producción (kg/ha)	*2.798,00*	*1.926,00*	*3.459,00*	*2.727,67*
Precio (€/Tn)	*178,73*	*186,00*	*187,04*	*183,92*

Tabla nº15. Trigo, rendimientos y precios.
Fuente. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y Lonja Agropecuaria de La Mancha.

GIRASOL	**2018**	**2019**	**2020**	**MEDIA**
Producción (kg/ha)	*790,00*	*579,00*	*912,00*	*760,33*
Precio (€/Tn)	*292,95*	*285,53*	*315,63*	*298,04*

Tabla nº16. Girasol, rendimientos y precios.
Fuente. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y Lonja Agropecuaria de La Mancha.

De las distintas alternativas de cultivo de labor de secano tienen tres (3) tipos de producciones: grano, paja y rastrojera. En cuanto a este último tipo de aprovechamiento, su rendimiento económico, es despreciable y no lo consideramos debido a la pequeña dimensión de la cabaña ovina en la zona y a la gran superficie cultivada de cereales:

Las producciones se recogen en el siguiente cuadro:

		(kg/ha)	***(€/kg)***	***(€/ha)***	***Total Ingresos (€/ha)***
Cebada	*Grano*	*3.061,00*	*0,17*	*520,37*	
	Paja	*3.061,00*	*0,05*	*153,05*	
	Ayuda Compensatoria			*150,00*	*823,42*
Trigo	*Grano*	*2.727,67*	*0,18*	*490,86*	
	Paja	*2727,67*	*0,05*	*136,35*	
	Ayuda Compensatoria			*150,00*	*777,21*
Girasol	*Grano*	*760,33*	*0,30*	*228,10*	
	Ayuda Compensatoria			*150,00*	*378,10*
Retirada	*Ayuda Compensatoria*			*150,00*	*150,00*

Tabla nº17. Ingresos por hectárea de diferentes cultivos.
Fuente. Bibliografía, Encuesta de Superficies y Rendimientos del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y Lonja Agropecuaria de La Mancha.

De acuerdo a los gastos e ingresos, se llegará al margen bruto de los distintos cultivos:

	CEBADA	**TRIGO**	**GIRASOL**	**RETIRADA**
Ingresos	823,42	777,21	378,10	150,00
Gastos	320,00	350,00	198,00	65,00
Margen Bruto I-G (€/ha)	503,42	427,21	180,10	85,00

Tabla nº18. Margen Bruto de Distintos Cultivos.
Fuente. Varias.

Calculando la media aritmética de los cuatro cultivos analizados, cebada, trigo, girasol y retirada, así como los porcentajes de los cereales estudiados, se obtiene por tanto un margen bruto medio de **298,93 (€/ha)**.

- **VALORACIÓN DE CULTIVOS, LABRADÍO SECANO:**

- (INGRESOS – GASTOS) = 298,93 (€/ha).

- K= 0,5, al ser un aprovechamiento en secano.

$$V = 0{,}5 \cdot \left[\frac{298{,}93}{0{,}02} \right] = 7.473{,}25 \frac{(€)}{(ha)}$$

Por tanto la superficie por ha, se cuantifica en 7.473,25 (€/ha) o 0,75 (€/m2), para el aprovechamiento de labor o labradío secano.

7.3.- Finca nº3: Polígono 512, Parcela 51 del TTMM de Buenache de Alarcón (Cuenca).

Datos catastrales:

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 16040A512000510000QX	
DATOS DEL INMUEBLE:	
LOCALIZACIÓN:	POLÍGONO 512 PARCELA 51 PRADO DE LAS PEÑAS. BUENACHE DE ALARCÓN (CUENCA)
USO PRINCIPAL:	AGRARIO (LABOR O LABRADÍO SECANO)
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE:	
SITUACIÓN:	POLÍGONO 512 PARCELA 51 PRADO DE LAS PEÑAS. BUENACHE DE ALARCÓN (CUENCA)
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	
SUPERFICIE SUELO:	29.350 (M^2)
TIPO DE FINCA:	

Tabla nº21. Descripción Catastral de la Parcela 51 del Polígono 512 del TM de Buenache de Alarcon (Cuenca). Fuente. Dirección General del Catastro. Sede Electrónica del Catastro.

Datos registrales:

- Finca de Buenache de Alarcón nº4248.
- CRU: 16050000217695.
- Naturaleza de la Finca: RÚSTICA.
- Paraje: PRADO PEÑAS, Parcela: 51, Polígono: 12.
- Superficie terreno: dos hectáreas noventa y tres áreas cincuenta centiáreas.
- Linderos:
    - Norte: ACEQUIA DE LA CAÑADA Y BIENVENIDA ZAFRA MORENO, FINCA 50.
    - Sur: MOJONERA DEL TM DE OLMEDILLA DE ALARCÓN Y GLORIA MORENO PAÑOS. FINCA 53.
    - Este: MOJONERA DEL TM DE OMEDILLA DE ALARCON Y BIENVENIDA ZAFRA MORENO.
    - Oeste: ACEQUIA DE LA CAÑADA Y GLORIA MORENO PAÑOS, FINCA 53.

8.3.- Valoración de Parcela 51 del Polígono 512 del TTMM de Buenache de Alarcón (Cuenca)

A continuación se realiza la valoración de dicha finca:

CULTIVOS Y VALORACIÓN				
MÉTODO ANALÍTICO DE VALORACIÓN				
Subparcelas	Clase del Cultivo	Superficie (m2)	Valor aprovechamiento en (€/m2)	**Valor de finca (€)**
a	Labor o labradío secano	29.350	0,15	**22.012,50**
TOTAL				**22.012,50**

Tabla nº25. Valoración de la parte de la finca rústica.
Fuente. Elaboración propia.

El valor de la parcela 51 del polígono 512 del Término Municipal de Buenache de Alarcón (Cuenca), asciende a la cantidad de **VEINTIDOS MIL DOCE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (22.012,50 €).**