



Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía todas las firmas auténticas y se han ocultado los datos personales protegidos y los códigos que permitirían acceder al original

**DIRECCIÓN GENERAL DE SUELO**  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
AGRICULTURA E INTERIOR

## **INFORME TÉCNICO RELATIVO A LA VALORACIÓN DEL ARRENDAMIENTO RÚSTICO DE VARIAS FINCAS GESTIONADAS POR EL IMIDRA EN EL T.M. DE ARANJUEZ**

En contestación a la nota interior de la Directora Gerente del IMIDRA solicitando la valoración y el importe de la posible renta anual que podría percibirse por diversas fincas gestionadas por el IMIDRA del término municipal de Aranjuez, se procede a elaborar el siguiente informe.

Según recoge la mencionada nota interior, el IMIDRA está considerando el arrendamiento de diversas fincas, que son las que figuran en la siguiente relación:

LOTE	SUBCONCEPTO	SUPERFICIE (ha)	MUNICIPIO	POLÍGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL
Lote 1	A3	10,4389	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ
Lote 2	A4	10,0661	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ
Lote 3	A5	8,82	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ
Lote 4	A6	7,681	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ
Lote 5	A7	7,5841	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ
Lote 6	A9	9,4249	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ
Lote 7	A10	3	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ
Lote 8	A11	2,6947	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ
Lote 9	A12	12,8564	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ
Lote 10	A14	10,8867	ARANJUEZ	47	7 (parte)	28013A047000070000LD
				47	8 (parte)	28013A047000080000LX
				47	11	28013A047000110000LX
				47	12	28013A047000120000LI
				47	13	28013A047000130000LJ
				47	14 (parte)	28013A047000140000LE
Lote 11	A16	3,4513	ARANJUEZ	47	7	28013A047000070000LD
				47	8	28013A047000080000LX
Lote 12	A17	6,6547	ARANJUEZ	47	1	28013A047000010000LT
Lote 13	A18	17,0155	ARANJUEZ	47	5	28013A047000050000LK
				47	17	28013A047000170000LU
				47	2	28013A047000020000LF
				47	19	28013A047000190000LW
				47	18	28013A047000180000LH
Lote 14	A19	3,0003	ARANJUEZ	47	22	28013A047000220000LW
Lote 15	A20	4,5926	ARANJUEZ	47	20	28013A047000200000LU
				47	21	28013A047000210000LH
Lote 16	A25	7,0132	ARANJUEZ	49	64	28013A0490000640000LE
				49	63	28013A0490000630000LJ

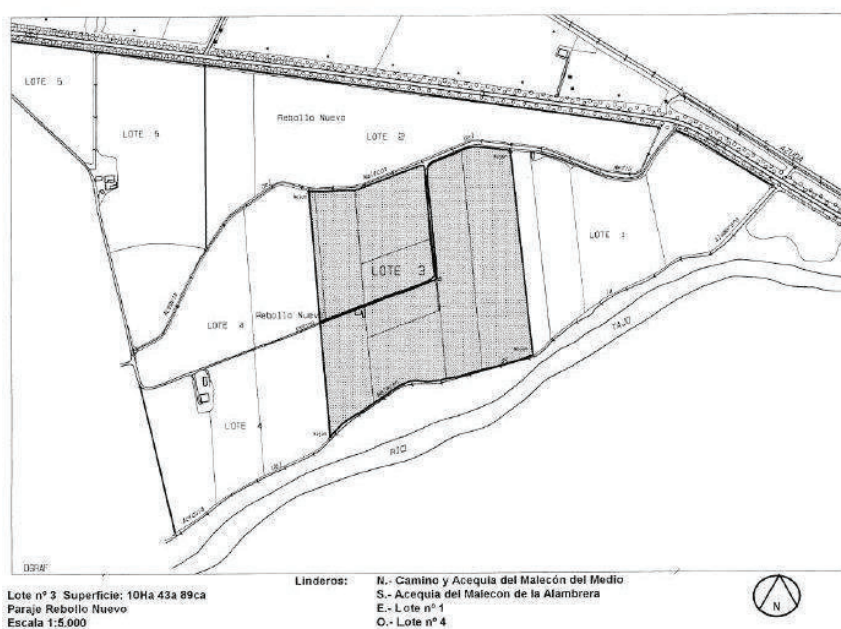
La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/csv> mediante el siguiente código seguro de verificación:

				48	4	28013A048000040000LQ
Lote 17	A26	9,2288	ARANJUEZ	44	16	28013A0440000160000LX
Lote 18	A31	7,9206	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY
Lote 19	A32	10,688	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY
Lote 20	A34	3,8127	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY
Lote 21	A37	7,4851	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY
Lote 22	A40_Arrendada	5,9074	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY
Lote 23	A41	7,2647	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY
Lote 24	A42	6,4128	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY
Lote 25	A44	7,3545	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY
Lote 26	A47	19,5819	ARANJUEZ	31	144	28013A031001440000LQ
Lote 27	A48	21,4942	ARANJUEZ	31	144	28013A031001440000LQ
Lote 28	Tranzones Doce Calles	4,076	ARANJUEZ	47	6	28013A047000060000LR

Los lotes mencionados en la tabla anterior corresponden con los siguientes planos:

## 1. LOTE 1

- **LOTE 1:** Superficie total aproximada del Lote: 10,4389 ha. Paraje del "Rebollo Nuevo". Corresponde a los recintos 2 y 29 (parte), así como los 9 y 12, todos de la parcela 4 del polígono 46 de Aranjuez. Incluye 3 construcciones de carácter agrícola destinadas a almacén de aperos aproximadamente en las coordenadas 40.04775739581237, -3.58048959614222



## 2. LOTE 2

**LOTE 2:** Superficie total aproximada del Lote: 10,0661 ha. Paraje del "Rebollo Nuevo".

MUNICIPIO	POLÍGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL
ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ

Corresponde a (parte de) los recintos 2, 6 y 29.

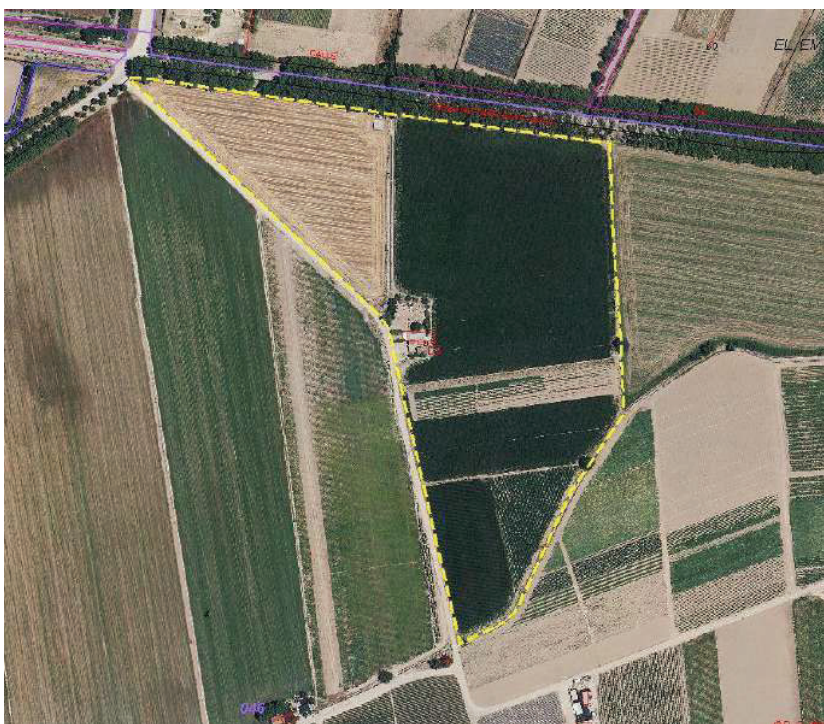
Incluye 2 construcciones de carácter agrícola destinadas a caseta de aperos y almacén aproximadamente en las coordenadas 40.04657365595764, -3.5832923339272917



## 3. LOTE 3



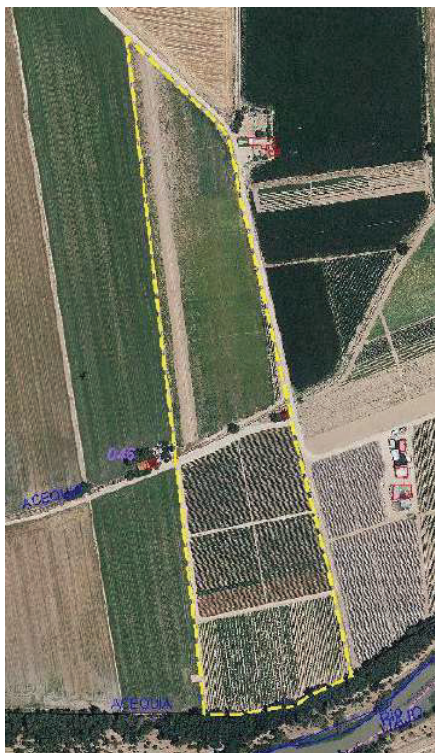
**LOTE 3:** Superficie total aproximada: 8,82 ha. Paraje del "Rebollo Nuevo". Corresponde a los recintos 6 y 7 (parte), todos de la parcela 4 del polígono 46 de Aranjuez. Incluye 2 construcciones de carácter agrícola destinadas a caseta de aperos y cobertizo aproximadamente en las coordenadas 40.049710617298445, -3.585146540785287



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/cv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación:

#### 4. LOTE 4

**LOTE 4:** Superficie total aproximada: 7,681 ha. Paraje del "Rebollo Nuevo". Corresponde a parte de la parcela 4 del polígono 46 de Aranjuez.  
Incluye caseta de aperos aproximadamente en las coordenadas 40.04709324598564, -3.5847533274820336

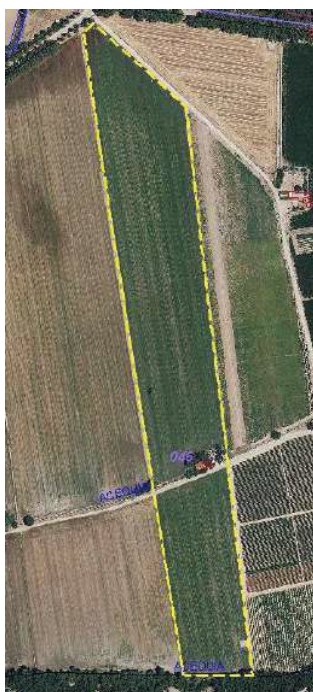


## 5. LOTE 5



**LOTE 5:** Superficie total aproximada del Lote: 7,5841 ha. Paraje del "Rebollo Nuevo".  
Corresponde a parte de la parcela 4 del polígono 46 de Aranjuez.

Incluye almacén de aperos aproximadamente en las coordenadas 40.046654525496464, -  
3.5863794431692706



## 6. LOTE 6

**LOTE 6:** Superficie total aproximada: 9,4249 ha. Paraje del "Rebollo Nuevo".

MUNICIPIO	POLÍGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL
ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ

Corresponde a (parte de) los recintos 2 y 3.

Incluye un almacén de aperos aproximadamente en las coordenadas 40.04586631431598, -  
3.589813497130299





**LOTE 7:** Superficie total aproximada del Lote: 3 ha. Paraje del "Rebollo Nuevo". Corresponde a parte de la parcela 4 del polígono 46 de Aranjuez

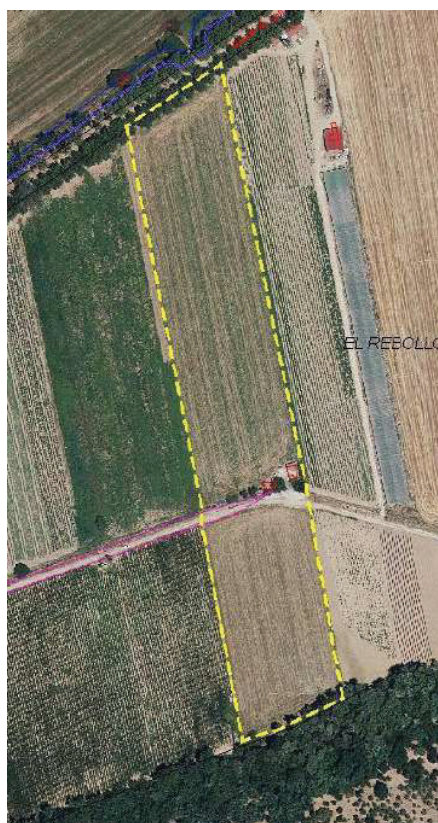
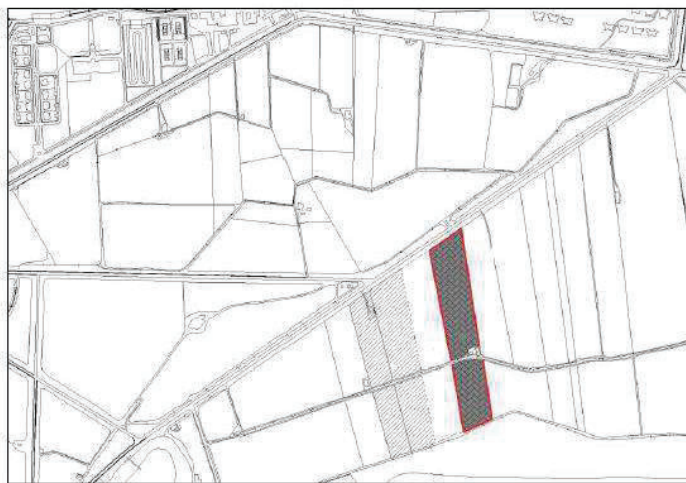


## 8. LOTE 8

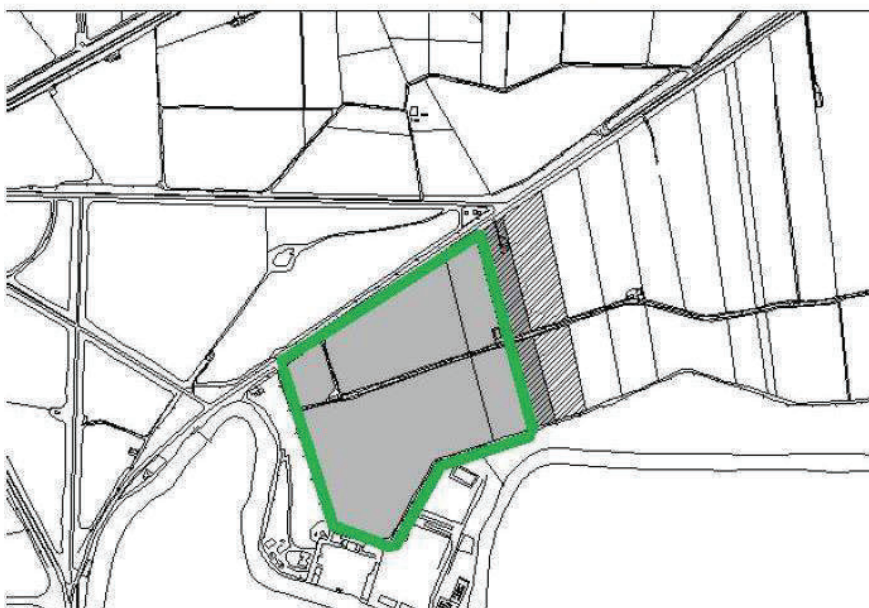
**LOTE 8:** Superficie total aproximada: 2,6947ha. Paraje del "Rebollo Nuevo".

MUNICIPIO	POLÍGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL
ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ

Corresponde a (parte de) los recintos 2 y 3.



**LOTE 9:** Superficie total aproximada del Lote: 12,8564 ha. Paraje del "Rebollo Nuevo".  
 Corresponde a parte de la parcela 4 del polígono 46 de Aranjuez



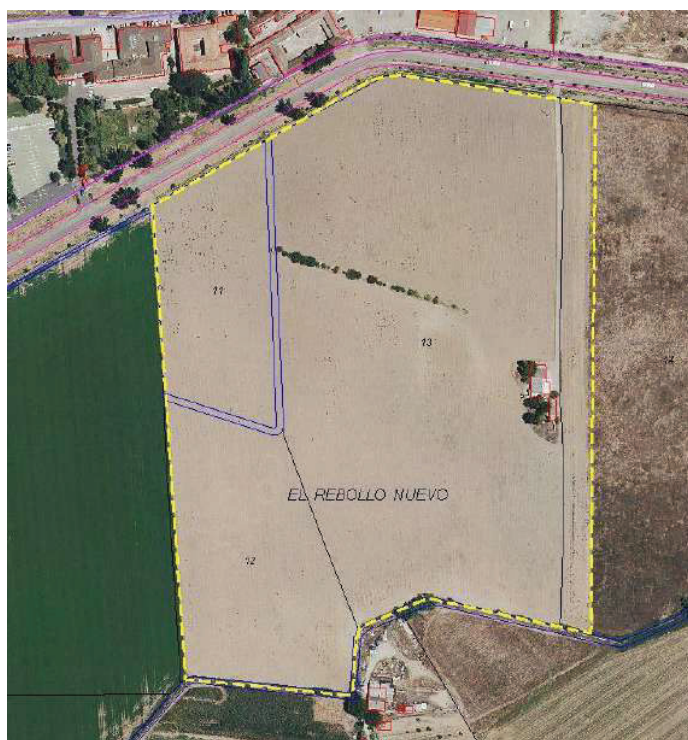
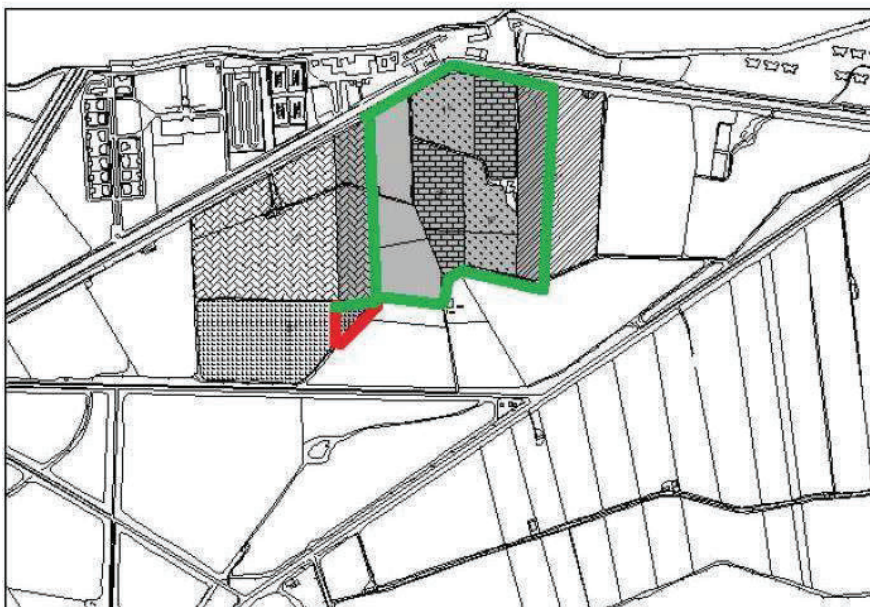
La autenticidad de este documento se puede compro-  
 bar mediante el siguiente código seguro de verificación:  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>

## 10. LOTE 10



**LOTE 10:** Superficie total aproximada del Lote: 10,8867 ha. Paraje del "Rebollo Viejo".  
Corresponde a las parcelas 7 (parte), 8 (parte), 11, 12, 13 y 14 (parte) del polígono 46 de Aranjuez

Incluye 3 construcciones de carácter agrícola destinadas a almacén, casa de aperos y cobertizo  
aproximadamente en las coordenadas 40.05075707198714, -3.596634640627693



## 11. LOTE 11



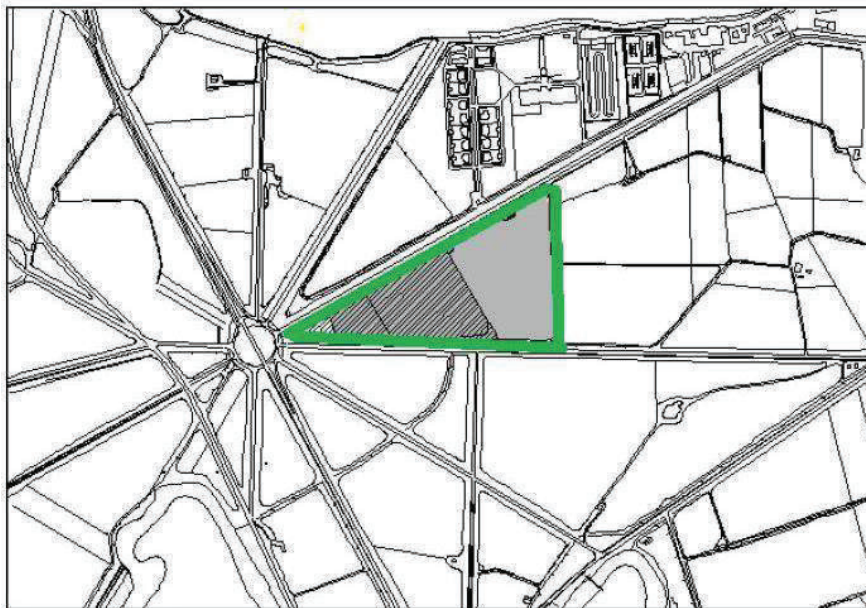
**LOTE 11:** Superficie total aproximada del Lote: 3,4513 ha. Paraje del "Rebollo Viejo".  
 Corresponde a las parcelas 7 (parte) y 8 (parte) del polígono 46 de Aranjuez

Incluye 4 construcciones de carácter agrícola destinadas a almacén, 2 casetas de aperos y estanque aproximadamente en las coordenadas 40.050413029364236, -3.6014877716415814



**LOTE 12:** Superficie total aproximada del Lote: 6,6547 ha. Paraje del "Rebollo Viejo".  
 Corresponde a la parcela 1 del polígono 46 de Aranjuez

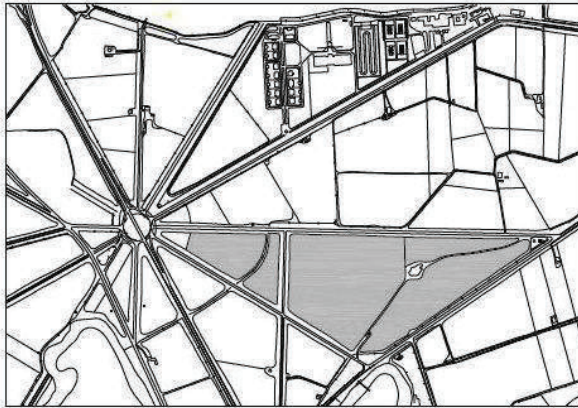
Incluye 4 construcciones de carácter agrícola destinadas a caseta de aperos y 3 cobertizo  
 aproximadamente en las coordenadas 40.04965707227039, -3.6040798888013232





**LOTE 13:** Superficie total aproximada del Lote: 17,0155 ha. Paraje del "Rebollo Viejo" de Aranjuez.  
Situado en:

Poligono	Parcela	Referencia Catastral
47	5	28013A047000050000LK
47	17	28013A047000170000LU
47	2	28013A047000020000LF
47	19	28013A047000190000LW
47	18	28013A047000180000LH



Existe dentro del Lote una construcción de carácter agrícola destinada a caseta de aperos aproximadamente en las coordenadas 40.044987310392436, -3.6020147876015742.



**Lote nº 14:** Superficie aproximada: 3 hectáreas del municipio de Aranjuez

Polígono	Parcela	Referencia Catastral
47	22	28013A047000220000LW

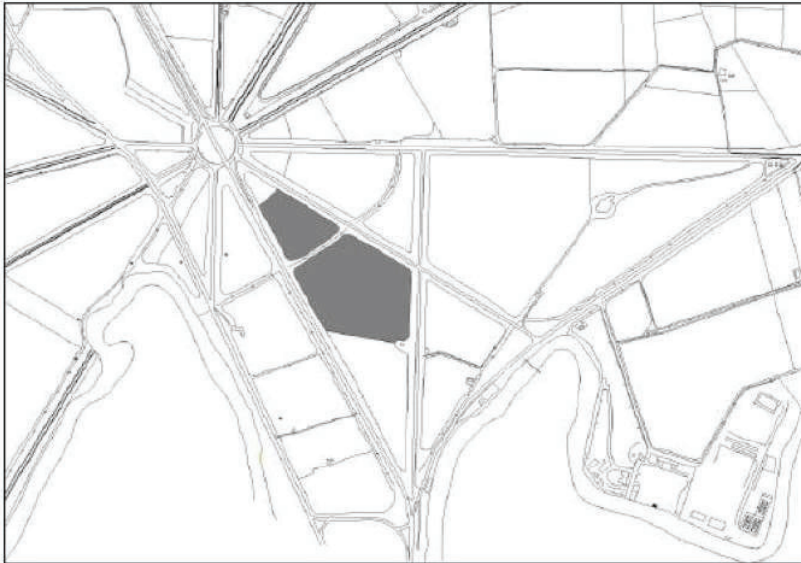




## 15. LOTE 15

LOTE 15: Superficie total aproximada del Lote: 4,5926 ha. Paraje del "Rebollo Viejo".

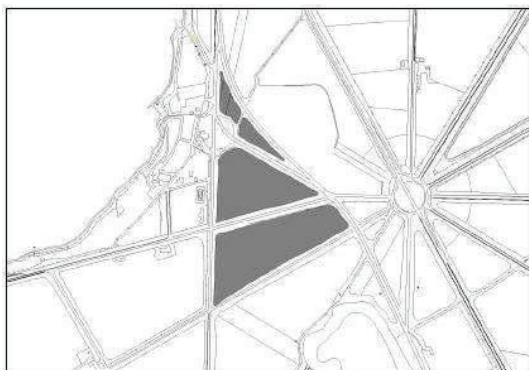
MUNICIPIO	POLÍGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL
ARANJUEZ	47	20	28013A047000200000LU
ARANJUEZ	47	21	28013A047000210000LH



## 16. LOTE 16

**LOTE 16:** Superficie total aproximada del Lote: 7,0132 ha. Finca "Doce Calles" de Aranjuez. Situado en:

Polígono	Parcela	Recinto	Referencia Catastral
49	64		28013A049000640000LE
49	63	2	28013A049000630000LJ
48	4	1	28013A048000040000LQ
48	4	2	28013A048000040000LQ



## 17. LOTE 17

**Lote nº 17:** Superficie aproximada: 9,2288 hectáreas del municipio de Aranjuez

Polígono	Parcela	Referencia Catastral
44	16	28013A044000160000LX





## 18. LOTE 18

**Lote nº 18:** Superficie aproximada: 7,9206 hectáreas de municipio de Aranjuez

Polígono	Parcela	Referencia Catastral
44	1	28013A044000010000LY





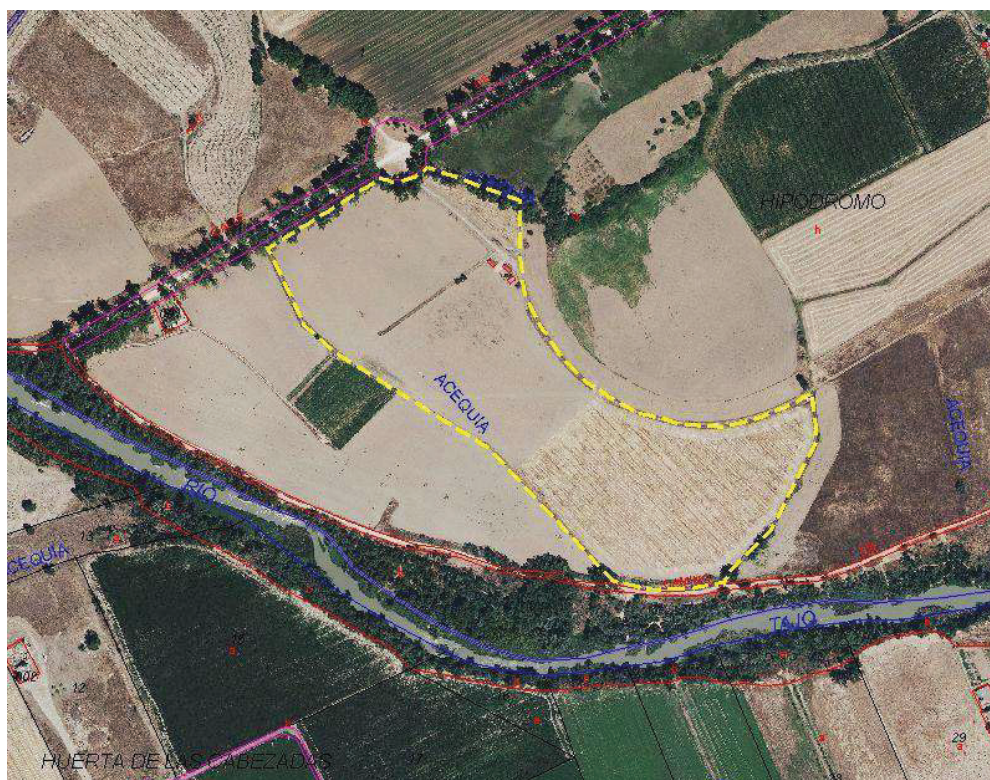
## 19. LOTE 19

**LOTE 19:** Superficie total aproximada del Lote: 10,688 ha. Finca de "Legmarejo". Situado en t.m. de Aranjuez:

Polígono	Parcela	Recinto	Referencia Catastral
44	1	4	28013A044000010000LY



Existen, dentro del Lote, dos construcciones de carácter agrícola: una caseta de aperos y una caseta para almacenamiento de motor, aproximadamente en las coordenadas 40.03488999022327, -3.6339048079336145 y 40.03363620444865, -3.6301458917540828.

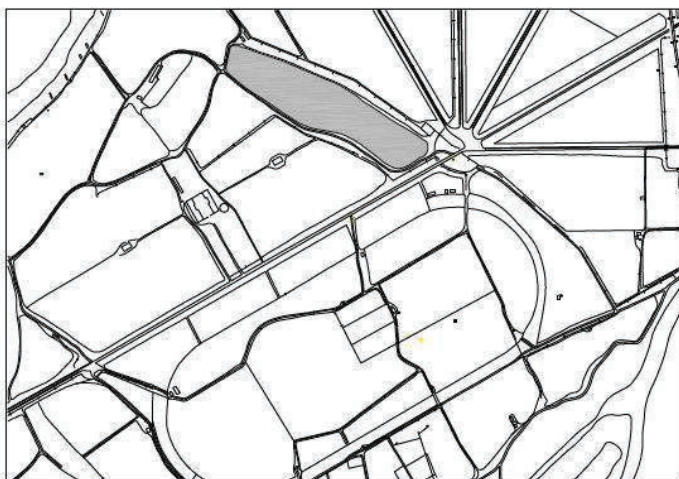




## 20. LOTE 20

**LOTE 20:** Superficie total aproximada del Lote: 3,8127 ha. Finca "Legamarejo". Situado, en t.m. de Aranjuez:

Poligono	Parcela	Recinto	Referencia Catastral
44	1	27	28013A044000010000LY



## 21. LOTE 21

**LOTE 21:** Superficie total aproximada del Lote: 7,4851 ha. Finca "Legamarejo". Situado, en t.m. de Aranjuez:

Poligono	Parcela	Recinto	Referencia Catastral
44	1	25	28013A044000010000LY



Existe dentro del Lote una construcción de carácter agrícola consistente en un almacén aproximadamente en las coordenadas 40.03981576746341, -3.6307113462994454.





## 22. LOTE 22

**LOTE 22:** Superficie total aproximada del Lote: 5,9074 ha. Finca "Legamarejo". Situado, en t.m. de Aranjuez:

Poligono	Parcela	Recinto	Referencia Catastral
44	1	67	28013A044000010000LY



Existe dentro del Lote una construcción de carácter agrícola destinada a caseta de aperos.

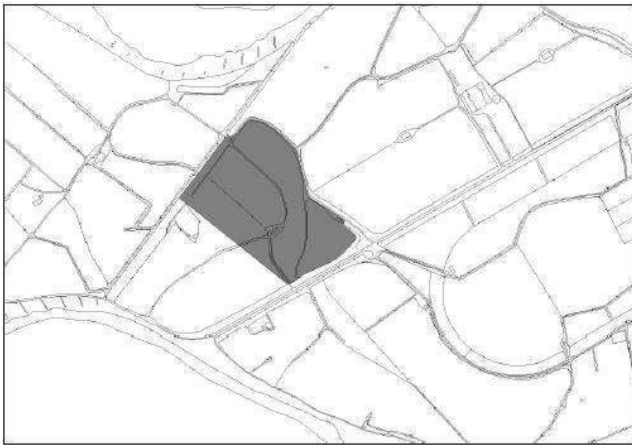


## 23. LOTE 23

**LOTE 23:** Superficie total aproximada del Lote: 7,2647 ha. Finca "Legamarejo" de Aranjuez. Situado en:

Poligono	Parcela	Recinto	Referencia Catastral
44	1	44	28013A044000010000LY
44	1	95	28013A044000010000LY
44	1	97	28013A044000010000LY
44	1	85	28013A044000010000LY

Existe una construcción de carácter agrícola compuesta por dos casetas de aperos y un almacén, situados aproximadamente en 40.03623873191936, -3.6377554292180676 y 40.036499605627384, -3.636207378987425.





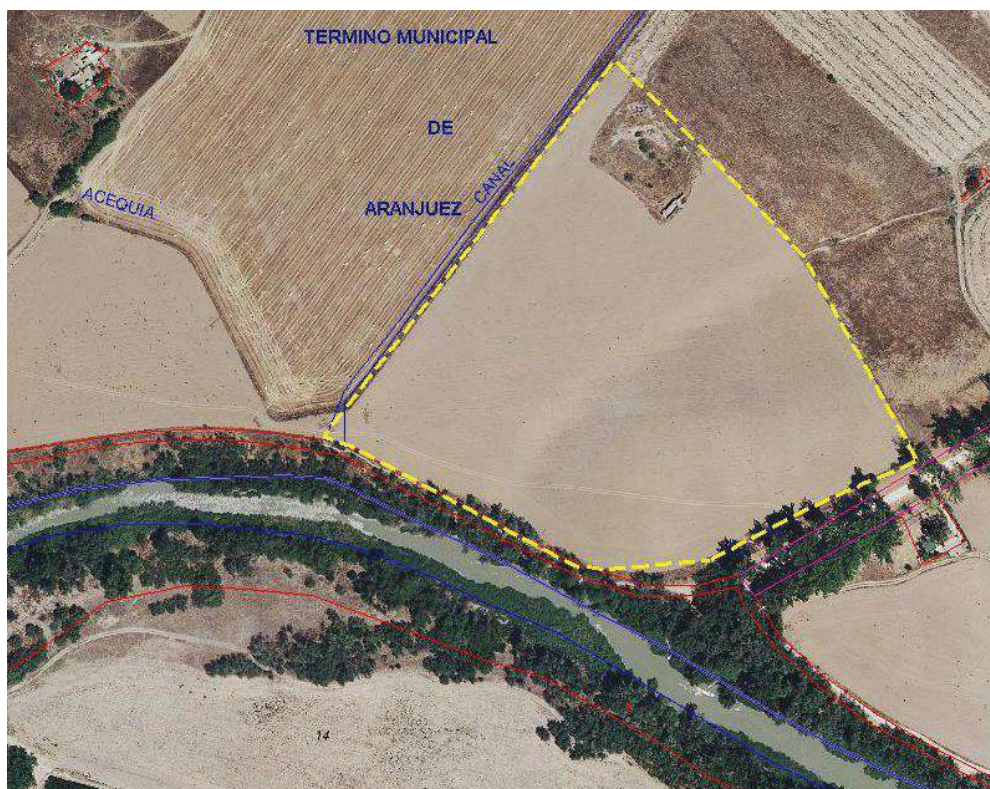
## 24. LOTE 24

**LOTE 24:** Superficie total aproximada del Lote: 6,4128 ha. Finca "Legamarejo". Situado, en t.m. de Aranjuez:

Poligono	Parcela	Recinto	Referencia Catastral
44	1	3-6-96	28013A044000010000LY



Existe dentro del Lote una construcción de carácter agrícola compuesta por un almacén y una caseta de aperos aproximadamente en las coordenadas 40.036099517794455, - 3.6398952611585145.





## 25. LOTE 25

**LOTE 25:** Superficie total aproximada del Lote: 7,3545 ha. Finca "Legamarejo". Situado, en t.m. de Aranjuez:

Poligono	Parcela	Recinto	Referencia Catastral
44	1	21-34-54	28013A044000010000LY



Existe dentro del Lote una construcción de carácter agrícola compuesta por una caseta de aperos y un almacén aproximadamente en las coordenadas 40.037678674496696, - 3.6423878523834037.



## 26. LOTE 26

**LOTE 26:** Superficie total aproximada del Lote: 19,5819 ha. Finca "Soto Redondo". Situado, en l.m. de Aranjuez.

Poligono	Parcela	Recinto	Referencia Catastral
31	144	1-10-13	28013A031001440000LQ



Existen dentro del Lote construcciones de carácter agrícola compuesta por 1 almacén y 1 cobertizo aproximadamente en las coordenadas 39.92019255828369, -3.877794283235175





## 27. LOTE 27

**LOTE 27:** Superficie total aproximada del Lote: 21,4942 ha. Finca "Soto Redondo" de Aranjuez.  
Situado en:

Poligono	Parcela	Recinto	Referencia Catastral
31	144	12	28013A031001440000LQ
31	144	6	28013A031001440000LQ
31	144	14	28013A031001440000LQ
31	144	18	28013A031001440000LQ
31	144	17	28013A031001440000LQ

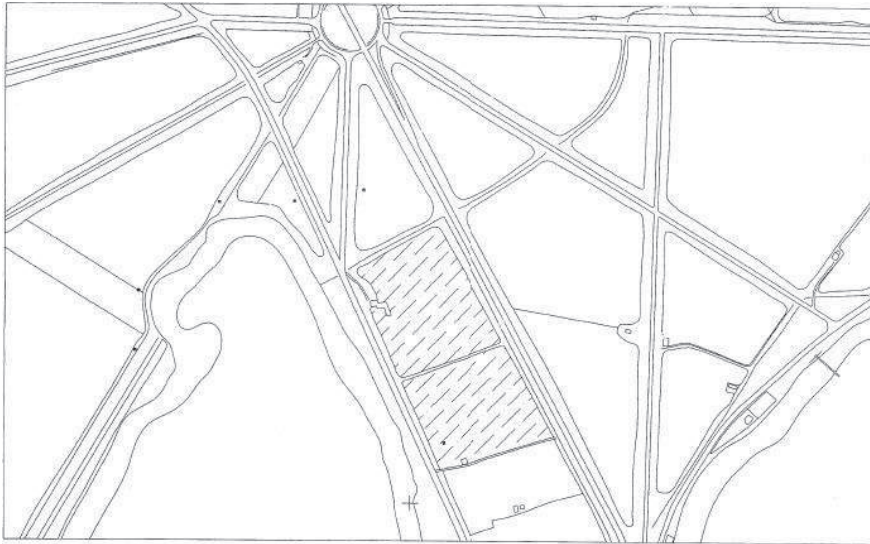




## 28. LOTE 28

**Lote nº 28:** Superficie aproximada: 4,076 hectáreas del municipio de Aranjuez

Polígono	Parcela	Tranzon	Referencia Catastral
47	6	2 y 22	28013A047000060000LR



Comprobando las referencias facilitadas en el SIGPAC se comprueba que las fincas mencionadas tienen el uso de "Tierra Arable" con un coeficiente de regadío del 100%.

Se tienen en cuenta las edificaciones que figuraban en las relaciones facilitadas en años anteriores.

La tierra arable de regadío de esta finca tiene vocación para cultivos herbáceos y hortícolas de regadío.

A falta de más datos aportados en la solicitud, se establecen como hipótesis de trabajo las siguientes:

A) Se dispone de la infraestructura mínima para el riego de la parcela y de los necesarios derechos y/o concesión de aguas de la Confederación Hidrográfica del Tajo; en el caso de no disponer de concesión de aguas de la Confederación Hidrográfica del Tajo o ser materialmente imposible el riego de las parcelas por no disponer de infraestructura de riego o encontrarse esta inutilizada debería revisarse el importe de esta valoración según criterio del personal técnico del IMIDRA.

B) Se considera que el arrendatario dispondrá de las posibles ayudas agrícolas desacopladas establecidas en la P.A.C. (política agraria común de la Unión Europea) que pueda justificar con la superficie admisible de la parcela agraria valorada. Dichas ayudas desacopladas son la Ayuda Básica a la Renta para la Sostenibilidad (ABRS) y el Pago Redistributivo y para su cobro el arrendatario debe disponer de los correspondientes Derechos de Pago Básico. En el caso de que las superficies valoradas no percibiesen dichas ayudas el valor del arrendamiento podría ser diferente al estimado. Hay otras subvenciones que podría percibir, aunque no tenga dichos derechos, como son los Ecorregímenes y el pago acoplado a la Producción Sostenible de Proteínas de Origen Vegetal. Sin embargo, en el segundo caso dichas ayudas irían vinculadas a la siembra de leguminosas y en la rotación elegida se ha optado por el cultivo de especies que son económicamente más rentables en regadío, por lo que no daría lugar al cobro de estas subvenciones. En el primer caso irían vinculadas a dejar parte de la superficie sin sembrar o en empleo de la siembra directa, pero por la alternativa de cultivo elegida para rentabilizar al máximo la tierra impide acogerse a estas ayudas.

C) Otros posibles conceptos valorables como el arrendamiento de pasto o cinegéticos no se procederán a valorar dado que se entiende que solo se arrienda el uso agrícola de la finca y no otros usos agrarios.

Para el cálculo del valor del terreno, y derivado de este, del valor del arrendamiento (objeto principal de este informe) se ha procedido a consultar las estadísticas publicadas por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (M.A.P.A.) para el caso de los arrendamientos agrícolas, precios de la tierra y estudios de costes y rentas de las explotaciones agrícolas. Por otro lado, se han consultado el mercado inmobiliario de compra venta de fincas rústicas de semejantes características de regadío en el entorno cercano del término municipal de Aranjuez, obteniéndose diez testigos de adecuada fiabilidad. No se han encontrado testigos suficientes para el caso de arrendamientos de fincas con similares características a las estudiadas en el entorno cercano en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

Como resultado se han obtenido cuatro valores según sus respectivos métodos de valoración:

1. Valoración de la tierra y su arrendamiento por comparación del mercado de compraventa de suelos con similares características.
2. Valoración de la tierra y su arrendamiento según la Encuesta de Precios de la Tierra del MAPA.
3. Valoración del arrendamiento en base a la Encuesta de Cánones de Arrendamiento del MAPA.
4. Valoración del arrendamiento en base a los gastos indirectos de la renta de la tierra contenidos en el ECREA del MAPA (Estudio de Costes y Rentas de Explotaciones Agrarias).

El posible canon de arrendamiento anual calculado a partir del valor de venta de la finca según los métodos primero y segundo se ha estimado en base a un 2% del valor de la misma, (en la hipótesis de una amortización de la tierra en 50 años), para el total de la superficie y por hectárea, ello en base a los criterios establecidos en el Reglamento Hipotecario, donde en lo referente al establecimiento de derechos de uso y posesión se recoge un máximo de 75 años para bienes de la administración pública y dado que el mencionado reglamento hace referencia a plantaciones y otros derechos reales sobre fincas, puede ser adecuado el periodo de amortización establecido para cultivos de regadío y su infraestructura necesaria y el tipo del 2%.

El Reglamento Hipotecario recoge la aplicación del derecho de uso a plantaciones y otros derechos reales sobre una finca rústica. De esta manera el derecho de uso y posesión en el derecho hipotecario se establece en un máximo de 75 años para bienes de la administración (99 años para privados); lo que permite definir un límite en el tiempo de uso de un activo fijo (bienes raíces) a los efectos de su amortización y valoración, pudiéndose establecer un mínimo en los tipos de interés.

Con carácter informativo, se adjuntan a modo de anexos las tablas de cálculo de los cuatro métodos mencionados.

A continuación, se muestran los resultados de los cuatro métodos de valoración:

VALORES ANUALES	Valor arrendamiento por Ha
1. Valor por comparación mercado	609,55 €
2. Valor en base a Encuesta de Precios de la Tierra	424,03 €
3. Valor en base a Encuesta de Precios de Arrendamientos	510,53 €
4. Valor en base a la renta de la tierra del estudio ECREA	354,57 €

Media 474,67 €

Como se puede observar los valores obtenidos por los métodos de valoración segundo y cuarto son muy semejantes, debiéndose señalar que proceden de diferentes estadísticas facilitadas por el mismo organismo, Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (M.A.P.A.) y generales para toda la Comunidad de Madrid. Sin embargo, el primer valor obtenido a través de los precios de mercado es sensiblemente superior a los demás, pudiéndose entender que está más ajustado al entorno espacial de la finca objeto de valoración. Por lo tanto, a la hora de establecer una renta anual para un futuro contrato de arrendamiento de la finca de referencia se puede fijar un valor dentro de la horquilla comprendida entre el valor inferior y el superior estimado en la tabla anterior. Si el valor de la renta finalmente fijada por el organismo



competente se acercase al valor superior anteriormente indicado podría considerarse, igualmente, proporcionado a las peculiaridades de la ubicación de la finca, siempre dependiendo de la coyuntura arrendaticia del momento.

Finalmente, se indican los ingresos por ayudas agrícolas acopladas establecidas en la P.A.C. (política agraria común de la Unión Europea) que puedan percibir los posibles arrendatarios por la superficie agraria valorada (ver Anexo sobre ayudas política agraria común). Para su estimación ha servido de base los datos facilitados por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (año 2023, primer año del nuevo periodo de ayudas). Como se ha mencionado al inicio del presente informe la valoración del arrendamiento se ha calculado englobando estas ayudas, en el caso de que las superficies valoradas no pudieran percibir dichas ayudas habría que reajustar el valor del arrendamiento.

USO	Subvención ayudas desacopladas por HA PAC 2023	Ayudas acopladas PAC 2023	superficie admisible (ha)	Ayuda anual para la finca (por ha)
tierra arable regadío	248,02 €/ha	0 €/ha	1,00	248,02 €
<b>Ayuda anual desacoplada estimada para el total de la finca =</b>				<b>248,02 €</b>

Con carácter informativo se adjuntan, a modo de anexo, la tabla de cálculo del valor de del arrendamiento de la tierra valoradas según la media de los 4 valores obtenidos en cada una de las parcelas.

Para el cálculo del valor de las construcciones y derivado de este, del valor del arrendamiento no se ha podido recurrir a los precios de mercado, al no encontrarse testigos fiables en el entorno que puedan servir de referencia, por lo que no se ha valorado por este método. Tampoco se han encontrado testigos suficientes para el caso de arrendamientos o alquileres de fincas o construcciones con similares características a la estudiada en el entorno de la Comunidad de Madrid. Por lo tanto, se ha optado por aplicar la metodología valorativa establecida por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras y por la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, por la que se modifica la primera. La citada orden ECO/805/2003 establece, en su artículo 15, entre otros métodos utilizables, el Método del coste, que es el que se va a utilizar en el caso concreto que nos ocupa. Los otros métodos recogidos no se pueden aplicar por las razones antes expuestas; el Método de comparación, por no existir valores de mercado suficientes y comparables, el Método de actualización de rentas por no conocer o no existir rentas anuales para el inmueble valorado y ser precisamente el objetivo final de la valoración y el Método residual por ser aplicable a otros supuestos diferentes.

El Método del coste es aplicable en la valoración de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación o terminados. Mediante este método se calcula un valor técnico que se denominará valor de reemplazamiento. En este caso, solo se va a contemplar el valor de reemplazamiento de la edificación, dado que el suelo se ha valorado conforme la metodología expuesta en párrafos anteriores, por lo tanto, el valor de reemplazamiento bruto quedará determinado por el coste de la edificación o de las obras de rehabilitación, que como indica el artículo 18 de la Orden ECO/805/2003, será el coste de la construcción por contrata. Se considerará como coste de la construcción por contrata, la suma

de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor.

Para el cálculo del valor de reemplazamiento bruto se ha elegido el Método de Determinación de Costes de Referencia de Edificación establecido por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid y actualizado para el año 2022.

Los costes de referencia general (CRG) son unos intervalos de valores que pueden considerarse referencia del precio de ejecución material de la edificación por metro cuadrado construido, que por tanto no comprenden beneficio industrial ni gastos generales, pero sí los costes indirectos de la ejecución de las diferentes partidas. Estos costes de referencia general se pueden particularizar para una serie de situaciones concretas, aplicando la fórmula de ponderación siguiente:

$$CRP = CRG \times CS \times CA \times CH \times CDA$$

Siendo: CRP = Coste de referencia particularizado; CRG = Coste de referencia general por tipo de edificación (según lista adjunta); CS = Coeficiente de situación geográfica; CA = Coeficiente de aportación en innovación o acabados; CH = Coeficiente por rehabilitación; CDA = Coeficiente por dificultad de acceso a la obra.

Para el caso concreto que nos ocupa y dado que nos encontramos con varias edificaciones de uso preferente como almacén y naves de maquinaria con un valor CRP = 216,13 €/m<sup>2</sup>. Este valor aplicado a la superficie de la construcción, arroja un determinado resultado. A este valor hay que añadirle el beneficio industrial y gastos generales como indica la norma ECO/805/2003 (estimados en el 19%), de esta forma se obtiene un valor de reemplazamiento bruto. Este valor se ha de actualizar, ya que su cálculo se hace sobre los valores del Estudio de costes de referencia de edificación según CORA Comunidad de Madrid del año 2022, para lo cual se aplica el I.P.C para el periodo de tiempo hasta el actual, incremento del IPC del 6,7 %, resultando un valor de reemplazamiento bruto actualizado. Todos estos valores aparecen en la tabla correspondiente.

El cálculo del valor de reemplazamiento neto, se establece en el artículo 19 de la orden ECO/805/2003 e indica que para su obtención se restará del valor de reemplazamiento bruto la depreciación física y funcional del edificio terminado y para lo cual establece como adecuada, entre otras, la técnica de amortización lineal dependiente de la antigüedad del inmueble a valorar y la vida útil estimada del mismo, para los edificios predominantemente de uso residencial establece una vida útil total de 100 años y se estima una antigüedad estivada de la construcción a valorar de 54 años, de esta forma al valor de reemplazamiento bruto habría que descontarle el valor ya amortizado de nuestra construcción de 54 años. Así, se llega al valor de de reemplazamiento neto de la construcción objeto de valoración.

Para estimar el posible valor de arrendamiento se ha procedido a aplicar un 5% a este valor de reemplazamiento neto (consecuente con un período razonable de recuperación de la inversión existente, de 20 años), que constituiría la renta anual que habría que sumar a la renta anual por la tierra.

De igual manera, y a modo comparativo, se ha procedido al cálculo del valor de reposición de las construcciones de servicio a la finca según la metodología establecida en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el



valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Se ha podido contar con la Ponencia de Valores para el municipio de Aranjuez disponible en la Sede Electrónica del Catastro (<https://www1.sedecatastro.gob.es>) para encontrar el módulo básico de la construcción (MBC). Aplicando la metodología establecida, se obtiene el valor catastral de las edificaciones.

$VCE = MBC \times \text{Coef. Tipolog construcción} \times \text{Coef. Antigüedad} \times \text{Coef. Estado conservación} \times \text{Coef. Protec. Ambiental} \times \text{superficie total}$

Si al resultado obtenido mediante la aplicación de la fórmula anterior se aplica el principio de que el valor catastral supone un 50% o menos del valor de mercado de la vivienda, se obtiene el valor total de mercado de las construcciones o valor de reposición total.

Para estimar el posible valor de arrendamiento se ha procedido a aplicar un 5% a este valor de reposición total (consecuente con un período razonable de recuperación de la inversión existente, de 20 años), que constituiría la renta anual que habría que sumar a la renta anual por la tierra.

VALORES ANUALES	Valor arrendamiento Total	Valor arrendamiento por m2
1. Cálculo por el Método de reposición de las construcciones según ponencia valores Catastro R.D. 1020/1993	1.270,17 €	5,80 €
2. Cálculo por el Método del valor de reemplazamiento neto, según norma ECO/805/2003	1.378,37 €	6,29 €
	Media	6,05 €

Con carácter informativo, se adjuntan a modo de anexo las tablas de cálculo del valor de reposición y del arrendamiento de las construcciones valoradas en cada una de las parcelas.

El presente informe se emite a los exclusivos objetivos formulados en la solicitud expresada por el IMIDRA y sin perjuicio de otros informes y pronunciamientos jurídicos o de cualquier otra índole que correspondan de acuerdo con la legislación vigente. Los valores calculados son válidos únicamente para las hipótesis recogidas en este informe.

En Madrid a fecha de la firma

EL SERVICIO DE EXPROPIACIONES

Firmado digitalmente por: ROMERAL MONTERO FERNANDO  
Fecha: 2025.04.21 09:08

Vº Bº LA JEFA DE ÁREA DE

VALORACIONES Y PATRIMONIO

Documento firmado digitalmente por: GONZÁLEZ MONTESDEOCA VIRGINIA  
Fecha: 2025.04.21 10:26

<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>

Fdo.: Fernando Romeral Montero

Fdo.: Virginia González Montes  
de Oca

La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/csv> mediante el siguiente código seguro de verificación:





## INDICE DE ANEXOS

- I. Relación de parcelas del IMIDRA en el término municipal de Aranjuez.
- II. Ayudas Política Agraria Común.
- III. Cálculo del valor de arrendamiento de la tierra según el análisis del mercado de compraventa.
- IV. Cálculo del valor de arrendamiento de la tierra según la encuesta de precios de la tierra del M.A.P.A.
- V. Cálculo del valor de arrendamiento de la tierra según encuesta de cánones de arrendamiento rústico del M.A.P.A.
- VI. Cálculo del valor de arrendamiento de la tierra según el estudio de costes y rentas de explotaciones agrarias del M.A.P.A.
- VII. Valor de arrendamiento de cada uno de los lotes (según valor medio)
- VIII. Valor de las construcciones

### Anexo I. RELACIÓN DE PARCELAS DEL IMIDRA DE ARANJUEZ

LOTE	SUBCONCEPTO	SUPERFICIE (ha)	MUNICIPIO	POLÍGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL
Lote 1	A3	10,4389	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ
Lote 2	A4	10,0661	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ
Lote 3	A5	8,82	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ
Lote 4	A6	7,681	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ
Lote 5	A7	7,5841	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ
Lote 6	A9	9,4249	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ
Lote 7	A10	3	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ
Lote 8	A11	2,6947	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ
Lote 9	A12	12,8564	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ
Lote 10	A14	10,8867	ARANJUEZ	47	7 (parte)	28013A047000070000LD
				47	8 (parte)	28013A047000080000LX
				47	11	28013A047000110000LX
				47	12	28013A047000120000LI
				47	13	28013A047000130000LJ
				47	14 (parte)	28013A047000140000LE
Lote 11	A16	3,4513	ARANJUEZ	47	7	28013A047000070000LD
				47	8	28013A047000080000LX
Lote 12	A17	6,6547	ARANJUEZ	47	1	28013A047000010000LT
Lote 13	A18	17,0155	ARANJUEZ	47	5	28013A047000050000LK
				47	17	28013A047000170000LU
				47	2	28013A047000020000LF
				47	19	28013A047000190000LW
				47	18	28013A047000180000LH
Lote 14	A19	3,0003	ARANJUEZ	47	22	28013A047000220000LW
Lote 15	A20	4,5926	ARANJUEZ	47	20	28013A047000200000LU
				47	21	28013A047000210000LH
Lote 16	A25	7,0132	ARANJUEZ	49	64	28013A049000640000LE
				49	63	28013A049000630000LJ
				48	4	28013A048000040000LQ
Lote 17	A26	9,2288	ARANJUEZ	44	16	28013A044000160000LX
Lote 18	A31	7,9206	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY
Lote 19	A32	10,688	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY
Lote 20	A34	3,8127	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY
Lote 21	A37	7,4851	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY
Lote 22	A40_Arrendada	5,9074	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY
Lote 23	A41	7,2647	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY
Lote 24	A42	6,4128	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY
Lote 25	A44	7,3545	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY
Lote 26	A47	19,5819	ARANJUEZ	31	144	28013A031001440000LQ
Lote 27	A48	21,4942	ARANJUEZ	31	144	28013A031001440000LQ
Lote 28	Tranzones Doce Calles	4,076	ARANJUEZ	47	6	28013A047000060000LR



## Anexo II: AYUDAS POLÍTICA AGRARIA COMÚN

A partir de la campaña 2023 cambió el sistema de ayudas que venía existiendo hasta la campaña 2022. Se establecieron una serie de ayudas que pasamos a describir a continuación y que afectarían a las fincas rústicas que estamos valorando.

Por un lado, las ayudas directas desacopladas de la producción irían vinculadas a que el arrendador tuviera derechos de pago básico. Estas ayudas de pago básico están divididas en dos:

- **Ayuda Básica a la Renta para la Sostenibilidad (ABRS).** El importe de esta ayuda está vinculada a la región a la que pertenecen los derechos, pues si bien al principio el importe puede ser distinto para cada agricultor, todos acabarán convergiendo al mismo valor. Por ser las fincas de regadío, se ubicarán en una de las cinco regiones de regadía que existen en el nuevo periodo. La zona de Aranjuez se encuentra en la actual región 0701 (era la antigua 1301). A esta zona le corresponde un valor medio regional de 206,68 €.

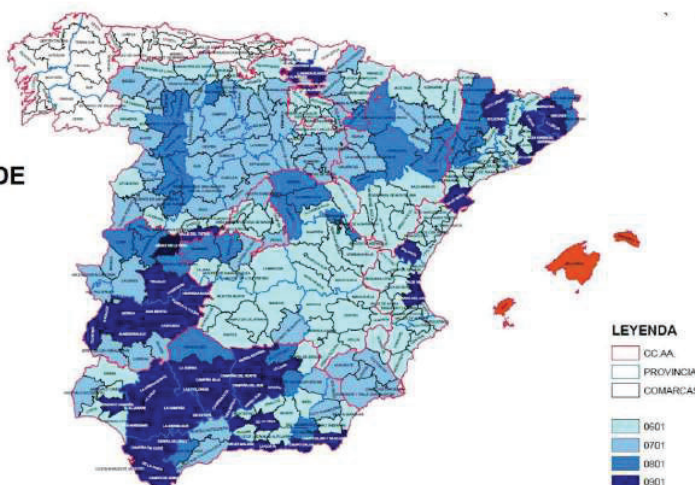
### 3. AYUDA BÁSICA A LA RENTA PARA LA SOSTENIBILIDAD : REGIONES

Los valores medios regionales (VMR) para cada una de estas regiones en el año 2027 serán los siguientes:

Orientación	REGION	VMR (ABRS+PR)	VMR (ABRS)	VALOR PRIMERAS ha Umbral T2 (ABRS+PR)
Tierra de Cultivo de secano	0101	98,3	81,92	114,69
	0201	117,83	98,19	137,47
	0301	156,7	130,58	182,81
	0401	240,18	200,15	280,21
	0501	371,64	309,70	433,58
Tierra de Cultivo de regadío	0601	190,54	158,79	222,30
	0701	248,02	206,68	289,36
	0801	303,85	253,21	354,49
	0901	491,53	409,61	573,45
	1001	1457,16	1236,44	1.457,16
Cultivos Permanentes	0102	118,8	99,00	138,61
	0202	171,41	142,84	199,98
	0302	313,88	261,57	366,19
	0402	443,32	369,43	517,20
Pastos Permanentes	0103	67,72	56,43	79,00
	0203	86,21	71,84	100,58
	0303	124,24	103,53	144,95
	0403	165,73	138,11	193,35
	0503	238,50	198,75	278,25
Región Balear	2222	226,36	188,64	264,09

### 3. AYUDA BÁSICA A LA RENTA PARA LA SOSTENIBILIDAD: REGIONES

#### TIERRA DE CULTIVO DE REGADÍO



#### · Pago Redistributivo.

El objetivo es una redistribución más justa y precisa de los fondos desde las explotaciones más grandes a otras más pequeñas o medianas. Por ello, supone un pago para las primeras has. de cada explotación.

Cuantía y umbral de hectáreas: se establece un sistema de doble umbral, en el que, hasta un primer umbral, diferenciado por regiones, el pago redistributivo será del 16,7 % del valor medio regional (incluyendo el Pago Redistributivo). A partir de dicho umbral y hasta un segundo umbral, el pago redistributivo será del 40 % del valor medio regional. A partir de este último umbral de hectáreas no se concederá el pago redistributivo.

### 4. AYUDA COMPLEMENTARIA A LA RENTA REDISTRIBUTIVA

Orientación	REGION	UMBRAL TRAMO 1 (ha T1)	PR T1 (€/ha)	UMBRAL TRAMO 2 (ha T2)	PR T2 (€/ha)*
Tierra de Cultivo de secano	0101	11,9	16,38	76,6	32,77
	0201	10,8	19,64	71,7	39,28
	0301	7,8	26,12	53,7	52,23
	0401	5,8	40,03	42,7	80,06
	0501	1,2	61,94	10,3	123,94
Tierra de Cultivo de regadío	0601	5,3	31,76	55,1	63,54
	0701	4,9	41,34	45,8	82,71
	0801	3,8	50,64	30,2	101,34
	0901	3,5	81,92	33,6	163,91
	1001	2,00	220,72	20,00	220,72
Cultivos Permanentes	0102	2,6	19,80	17,7	39,62
	0202	1,7	28,57	14,5	57,17
	0302	1,5	52,31	13,9	104,68
	0402	1,1	73,89	8,4	147,84
Pastos Permanentes	0103	34,3	11,29	149,9	22,59
	0203	22	14,37	94,6	28,76
	0303	10,3	20,71	51,7	41,44
	0403	4,2	27,62	13,1	55,28
	0503	6,6	39,75	17,6	79,55
Región Balear	2222	5,5	37,73	23,1	70,19

\*=Importe que se abona en la diferencia entre el umbral T2 y el umbral T1.



En la región de regadío en donde están ubicadas las fincas (región 0701) los importes serían de 41,34 €/ha para las primeras 4,9 has de la explotación, y de 82,71 €/ha hasta la ha número 45,8. Podemos emplear, al menos, el importe para las primeras has que es de 41,34 €/ha.

Por otro lado, también existen subvenciones dentro de la P.A.C., acopladas a la producción, a las que podría acogerse el arrendatario que explote la fincas objeto de la valoración. Estas son:

· **Ecorregímenes.**

Es una Línea de Ayuda otorgada a las explotaciones que lleven a cabo determinadas prácticas beneficiosas para el clima y el medio ambiente.

Características:

- a) Voluntariedad.
- b) Exigencia medioambiental superior a la legislación vigente.
- c) Superficie: Se computan por hectárea Puede solicitarse en toda la explotación o sólo en parte.
- d) Anualidad: Pago anual.
- e) Combinables: Pueden solicitarse diferentes Eco Regímenes en diferentes superficies.
- f) No doble financiación: Sólo se paga una práctica por superficie, aunque se realicen más.
- g) Independientes de ABRS y de derechos, excepto Espacios Biodiversidad, donde es necesario al menos 1 derecho.

## CUANTÍA ECO RÉGIMENES

- Están establecidos los importes provisionales para cada eco régimen.
- La degresividad se aplicará a partir del umbral correspondiente, en caso de ser necesario.

Grupo	Eco Régimen	Prácticas admitidas	Importe unitario planificado en 2023	Umbral de degresividad (ha)
Pasto	1. Pastos húmedos	P1/P2	62,16 €/ha	65
	2. Pastos mediterráneos	P1/P2	40,96 €/ha	95
Tierra de cultivo	3. Tierras cultivo: secanos húmedos	P3/P4	85,72 €/ha	30
	4. Tierras cultivo: secano	P3/P4	47,67 €/ha	70
	5. Tierras cultivo: regadío	P3/P4	151,99 €/ha	25
Cultivo leñoso	6. Cultivos leñosos: p < 5 %	P6/P7	61,07 €/ha	15
	7. Cultivos leñosos: p 5 – 10 %	P6/P7	113,95 €/ha	15
	8. Cultivos leñosos: p > 10 %	P6/P7	165,17 €/ha	15
Biodiversidad	9. Tierras de cultivo y cultivos permanentes: espacios de biodiversidad	P5	56,05 €/ha (156,78 en cultivos bajo agua)	No aplica

## Prácticas posibles según tipo de cultivo

	Pastos	Tierras de cultivo	Cultivos permanentes
P1. PASTOREO EXTENSIVO	Sí	---	---
P2. ISLAS DE BIODIVERSIDAD O SIEGA SOSTENIBLE	Sí	---	---
P3. ROTACIÓN DE CULTIVOS CON ESPECIES MEJORANTES	---	Sí	---
P4. SIEMBRA DIRECTA *	---	Sí	---
P5. ESTABLECIMIENTO DE ESPACIOS DE BIODIVERSIDAD	---	Sí	Sí
P6. CUBIERTA VEGETAL ESPONTÁNEA O SEMBRADA *	---	---	Sí
P7. CUBIERTA INERTE	---	---	Sí

\* + 25 €/ha adicionales en años sucesivos, si se aplica en las mismas parcelas.

Para los ecorregímenes P3 Rotación de cultivos con especies mejorantes y P4 Siembra directa, se lograrían los importes por ha. más elevados, de 151,99 €/ha. También podría acogerse al P5 Establecimiento de espacios de biodiversidad, de menor importe, pero para éste necesitaría al menos tener un derecho de pago básico.

En principio no se considera interesante que el arrendatario se acoja a algunos de estos ecorregímenes porque para rentabilizar al máximo la tierra se ha considerado realizar una alternativa con maíz y hortalizas. Con ello, no se podría acoger al P3, pues conlleva la siembra de leguminosas que no son interesantes en una alternativa de regadío. Tampoco sería conveniente el P4 por las especies elegidas. Y lo mismo en el caso del P5.

### · Ayudas asociadas a la producción sostenible de proteínas de origen vegetal.

Esta ayuda se otorga por sembrar alguna de las especies de leguminosas recogidas en el listado que figura en la reglamentación que regula las subvenciones de la PAC del nuevo periodo. Por la alternativa elegida, no se considera esta subvención.

## AYUDAS ASOCIADAS

### PRODUCCIÓN SOSTENIBLE PROTEÍNAS DE ORIGEN VEGETAL

- ✓ Cultivar alguna de las especies recogidas en el listado y determinadas variedades (registradas o autorizadas).
- ✓ Prácticas y labores agrícolas que aseguren el normal desarrollo agronómico del cultivo hasta alcanzar el estado fenológico requerido (específico de cada ayuda).
- ✓ Alfalfa de regadío únicamente para abastecimiento mercado interno de la UE.

Importe unitario planificado (€/ha)		
Tipo de ayuda	Ubicación de la explotación	
	Península	Baleares
Ayuda a la producción de legumbres	80,00	92,80
Ayuda a la producción del resto de leguminosas	60,00	69,60
Ayuda a la producción de semillas certificadas de legumbres	80,00	92,80
Ayuda a la producción de semillas certificadas de resto de leguminosas	60,00	69,60

ANEXO: ESTIMACIÓN AYUDAS AGRÍCOLAS P.A.C.					
FINCA A VALORAR	Municipio	Pol / parc / recinto	USO	superficie (ha)	observaciones
Aranjuez (varias)	Aranjuez	Varias (ver tabla)	TA REGADIO	ver tabla	100% coef. regadío
Datos del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (año 2023)					
Ayudas PAC 2023	Importe medio provisional por Ha	superficie admisible (ha)	USOS	Ayudas estimadas PAC	
Ayuda Básica a la Renta para la Sostenibilidad	206,68	1,00	tierra arable regadío	206,68	
Pago Redistributivo	41,34	1,00	tierra arable regadío	41,34	
TOTAL	248,02		TOTAL	248,02 €	



### Anexo III. CÁLCULO DEL VALOR DE ARRENDAMIENTO DE LA TIERRA SEGÚN ANÁLISIS DEL MERCADO DE COMPRA-VENTA

ANEXO: CÁLCULO DEL VALOR DE ARRENDAMIENTO DE LA TIERRA SEGÚN ANÁLISIS DEL MERCADO DE COMPRA-VENTA											
FINCA A VALORAR	Municipio	Pol/par/recinto		USO PRINCIPAL	superficie (ha)	observaciones	Distancia a Madrid (km)				
Aranjuez (varías)	Aranjuez	Varías (ver tabla)		TA regadío	ver tabla	casetas de aperos almacen valorado aparte	52				
base de comparación = que la finca sea de uso agrario de regadío y no superior a 100 ha											
coeficiente de distancia según la distancia al centro de Madrid. Se recogen testigos en un radio de 15 km de la finca rústica a valorar											
que no disponga de más instalaciones que las propias de regadío; si no es así se procede a aplicar coeficientes de corrección											
TESTIGOS							COEFICIENTES DE HOMOGENIZA				
fuelle	Municipio	superficie (ha)	valor venta (€)	valor venta básico (€/ha)	valor venta básico (€/m2)	Particularidades	distancia a Madrid	coef correc distancia	coef caracte rísticas	valor venta corregido (€/ha)	valor venta corregido (€/m2)
<a href="https://www.idealist.es/finca/189444444-aranjuez-madrid/">https://www.idealist.es/finca/189444444-aranjuez-madrid/</a>	Aranjuez	5,00	160.000,00 €	32.000,00 €	3,20 €	sin nada	52	1,00	1,0	32.000,00	3,20 €
<a href="https://www.idealist.es/finca/189444444-aranjuez-madrid/">https://www.idealist.es/finca/189444444-aranjuez-madrid/</a>	Aranjuez	0,65	29.313,00 €	45.000,00 €	4,50 €	sin nada	52	1,00	1,0	45.000,00	4,50 €
<a href="https://www.idealist.es/finca/189444444-aranjuez-madrid/">https://www.idealist.es/finca/189444444-aranjuez-madrid/</a>	Aranjuez	1,60	75.000,00 €	46.875,00 €	4,69 €	sin nada	52	1,00	1,0	46.875,00	4,69 €
<a href="https://www.idealist.es/finca/189444444-aranjuez-madrid/">https://www.idealist.es/finca/189444444-aranjuez-madrid/</a>	Aranjuez	5,01	100.000,00 €	19.972,04 €	2,00 €	sin nada	52	1,00	1,0	19.972,04	2,00 €
<a href="https://www.idealist.es/finca/189444444-aranjuez-madrid/">https://www.idealist.es/finca/189444444-aranjuez-madrid/</a>	Aranjuez	1,45	58.168,00 €	40.000,00 €	4,00 €	sin nada	52	1,00	1,0	40.000,00	4,00 €
<a href="https://www.idealist.es/finca/189444444-aranjuez-madrid/">https://www.idealist.es/finca/189444444-aranjuez-madrid/</a>	Aranjuez	0,97	43.578,00 €	45.000,00 €	4,50 €	sin nada	52	1,00	1,0	45.000,00	4,50 €
<a href="https://www.idealist.es/finca/189444444-aranjuez-madrid/">https://www.idealist.es/finca/189444444-aranjuez-madrid/</a>	Aranjuez	1,49	72.000,00 €	48.383,85 €	4,84 €	sin nada	52	1,00	1,0	48.383,85	4,84 €
<a href="https://www.agroanuncios.com/finca/189444444-aranjuez-madrid/">https://www.agroanuncios.com/finca/189444444-aranjuez-madrid/</a>	Aranjuez	3,23	90.440,00 €	28.000,00 €	2,80 €	sin nada	52	1,00	1,0	28.000,00	2,80 €
<a href="https://www.idealist.es/finca/189444444-aranjuez-madrid/">https://www.idealist.es/finca/189444444-aranjuez-madrid/</a>	Aranjuez	60,00	960.000,00 €	16.000,00 €	1,60 €	sin nada	52	1,00	1,0	16.000,00	1,60 €
<a href="https://www.milanuncios.com/finca/189444444-aranjuez-madrid/">https://www.milanuncios.com/finca/189444444-aranjuez-madrid/</a>	Aranjuez	200,00	7.500.000,00 €	37.500,00 €	3,75 €	nave 1.100 m2 y ma	52	1,00	0,8	30.000,00	3,00 €
promedio bruto de los testigos eliminando los extremos =				36.793,38 €	media acotada	(eliminando el valor más alto y bajo de la muestra) =	35.855,88				
						coeficiente de elementos especulativos = 0,85					
						SUPERFICIE DE LA FINCA A VALORAR = 1 ha					
						Valor total estimado de la finca = 30.477,50 €					
						posible canon de arrendamiento anual formado por el porcentaje del valor de la finca = 2% 609,55 €/ha/año					

## Anexo IV. CÁLCULO DEL VALOR DE ARRENDAMIENTO DE LA TIERRA SEGÚN ENCUESTA DE PRECIOS DE LA TIERRA DEL M.A.P.A.

ANEXO: CÁLCULO DEL VALOR DE ARRENDAMIENTO DE LA TIERRA SEGÚN LA ENCUESTA DE PRECIOS DE LA TIERRA DEL M.A.P.A.									
FINCA A VALORAR	Municipio	Pol/par/recinto	USO PRINCIPAL	superficie (ha)	observaciones				
Aranjuez (varias)	Aranjuez	Varios	TA regadío	1,00	0				
Datos recogidos de la Encuesta de Precios de la Tierra 2023 (base 2016) Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación para la Comunidad de Madrid									
Fuente: <a href="https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/preciosmediosanualesdelatierrasdeusoagrario">https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/preciosmediosanualesdelatierrasdeusoagrario</a>									
Coeficiente de actualización: <a href="https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/preciosmediosanualesdelatierrasdeusoagrario">https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/preciosmediosanualesdelatierrasdeusoagrario</a>									
últimos datos disponibles									
precio según la Encuesta Precios 2023	coef actualización enero 2025	precio actualizado por ha	USOS	superficie (ha)	Valor estimado total €				
19.800,00 €	7,08	21.201,40 €	tierra arable regadío	1,00	21.201,40 €				
VALOR TOTAL ESTIMADO DE LA FINCA					21.201,40 €				
posible canon de arrendamiento anual formado por el porcentaje del valor de la finca =					2%				
					424,03 €				
					424,03 €				
Cuadro 3									
PRECIOS MEDIOS NACIONALES TIERRAS ARABLES REGADÍO POR CCAA, AÑOS 2020, 2021, 2022 Y 2023									
Agrupación de cultivos (AC)	Ponderaciones Base 2020 (%)	Precios 2020 (€/ha)	Precios 2021 (€/ha)	Precios 2022 (€/ha)	Precios 2023 (€/ha)	Variación precios 20-21 (%)	Variación precios 21-22 (%)	Variación precios 22-23 (%)	Regeneración 2023 (%)
TIERRAS ARABLES REGADÍO (TAR)									
Galicia	0,4	14.037	12.216	12.314	12.568	-13,0	0,8	2,1	0,007
P. DE ASTURIAS									
CANTABRIA									
PAÍS VASCO	0,2	20.064	19.395	19.185	19.209	-3,3	-1,1	0,1	0,000
NAVARRA	3,6	16.798	17.131	17.348	17.366	2,0	0,7	0,0	0,031
LA RIOJA	1,2	15.652	15.800	16.439	16.797	0,9	4,0	2,2	0,026
ARAGÓN	19,5	11.257	11.547	12.190	12.690	2,6	5,6	4,1	0,620
CATALUÑA	7,5	18.842	18.132	19.308	20.255	-3,8	6,5	4,9	0,447
BALEARES	0,3	20.450	21.864	23.057	25.040	6,9	5,5	8,6	0,027
CASTILLA Y LEÓN	25,1	9.746	9.857	10.284	10.695	1,1	4,3	4,0	0,654
MADRID	1,1	16.558	17.869	18.683	19.800	7,9	4,6	6,0	0,080
CASTILLA LA MANCHA	14,5	11.561	11.546	12.201	12.757	-0,1	5,7	4,6	0,512
C. VALENCIANA	2,5	23.252	23.863	24.985	25.791	2,6	4,7	3,2	0,129
R. de MURCIA	1,7	31.485	30.951	33.873	35.614	-1,7	9,4	5,1	0,184
EXTREMADURA	5,0	17.814	18.500	19.083	20.457	3,9	3,2	7,2	0,488
ANDALUCÍA	16,1	19.612	20.335	22.220	23.032	3,7	9,3	3,7	1,746
CANARIAS	0,8	65.258	73.286	76.116	77.104	12,3	3,9	1,6	0,060
ESPAÑA	100,0	14.628	14.905	15.780	16.571	1,9	5,9	5,0	

Seguindo la tendencia para cultivos herbáceos de regadío se ha estimado un crecimiento hasta la fecha actual en base a la media de los crecimientos pasados recogidos en la siguiente tabla de =

6,53 % subida de media anual

EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE TIERRAS ARABLES REGADÍO				
Agrupación de cultivos (AC)	2020	2021	2022	2023
TIERRAS ARABLES REGADÍO (TAR)				
Galicia	100,0	87,0	87,7	89,5
P. DE ASTURIAS				
CANTABRIA				
PAÍS VASCO	100,0	96,7	95,6	95,7
NAVARRA	100,0	102,0	102,7	103,5
LA RIOJA	100,0	100,9	105,0	107,3
ARAGÓN	100,0	102,6	108,3	112,7
CATALUÑA	100,0	96,2	102,5	107,5
BALEARES	101,0	106,9	112,7	122,4
CASTILLA Y LEÓN	100,0	101,1	105,5	109,7
MADRID	100,0	107,9	112,8	119,6
CASTILLA LA MANCHA	100,0	99,9	105,5	110,3
C. VALENCIANA	100,0	102,6	107,5	110,9
R. de MURCIA	100,0	98,3	107,6	113,1
EXTREMADURA	100,0	103,9	107,1	114,8
ANDALUCÍA	100,0	103,7	113,3	122,0
CANARIAS	100,0	112,3	116,6	118,5
ESPAÑA	100,0	101,9	107,9	113,3

Seguindo la tendencia para cultivos herbáceos de regadío se ha estimado un crecimiento hasta la fecha actual en base a la media de los crecimientos pasados recogidos en la siguiente tabla de = 6,53 % subida de media anual

### EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE TIERRAS ARABLES REGADÍO

Agrupación de cultivos (AC)	2020	2021	2022	2023
TIERRAS ARABLES REGADÍO (TAR)				
Galicia	100,0	87,0	87,7	89,5
P. DE ASTURIAS				
CANTABRIA				
PAIS VASCO	100,0	96,7	95,6	95,7
NAVARRA	100,0	102,0	102,7	103,5
LA RIOJA	100,0	100,9	105,0	107,3
ARAGON	100,0	102,6	108,3	112,7
CATALUÑA	100,0	96,2	102,5	107,5
BALEARES	101,0	106,9	112,7	122,4
CASTILLA Y LEÓN	100,0	101,1	105,5	109,7
MADRID	100,0	107,9	112,8	119,6
CASTILLA LA MANCHA	100,0	99,9	105,5	110,3
C. VALENCIANA	100,0	102,6	107,5	110,9
R. DE MURCIA	100,0	98,3	107,6	113,1
EXTREMADURA	100,0	103,9	107,1	114,8
ANDALUCÍA	100,0	103,7	113,3	122,0
CANARIAS	100,0	112,3	116,6	118,5
ESPAÑA	100,0	101,9	107,9	113,3

## Anexo V. CÁLCULO DEL VALOR DE ARRENDAMIENTO DE LA TIERRA SEGÚN LA ENCUESTA DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS DEL M.A.P.A.

ANEXO: CÁLCULO DEL VALOR DE ARRENDAMIENTO DE LA TIERRA SEGÚN LA ENCUESTA DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO RÚSTICO DEL M.A.P.A.

FINCA A VALORAR	Municipio	Pol/par/recinto	USO PRINCIPAL	superficie (ha)	observaciones
Varias	Aranjuez	varios	TA regadio	1	0

Datos recogidos de la Encuesta de Cánones de Arrendamiento Rústico 2021 (base 2016) Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación para la Comunidad de Madrid

Fuente: [https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/canonesdearrendamiento2020\\_tcm30-583684.pdf](https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/canonesdearrendamiento2020_tcm30-583684.pdf)

Coeficiente de actualización: [https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/canonesdearrendamiento2020\\_tcm30-583684.pdf](https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/canonesdearrendamiento2020_tcm30-583684.pdf)

Fuente: [https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/canonesarrendamientorustico2022web\\_tcm30-67425](https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/canonesarrendamientorustico2022web_tcm30-67425)

precio según la Encuesta Cánones 2021	coef actualización enero 2025	precio actualizado (€/ha)	USOS	superficie (ha)	Canon de arrendamiento
453,00 €	12,70	510,53 €	tierra arable regadio	1,0000	510,53 €
VALOR ESTIMADO DEL ARRENDAMIENTO DE LA FINCA					510,53 €
Cálculo del valor de la tierra en base a la capitalización de la renta anual al 2%					510,53 €
renta anual de la finca	valor de capitalización	valor total de la finca estimado			
510,53 €	2%	25.526,55 €			

CANON DE ARRENDAMIENTO MEDIO DE LOS CULTIVOS HERBÁCEOS DE REGADÍO POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (Euros/ha) (Base 2016)

Realizando la actualización hasta nuestra fecha:

12,7 % subida

Actualización de importes con el IPC general. Sistema IPC base 2021 para periodos anuales completos

Importe actualizado con el IPC General (sistema IPC base 2021) entre Enero de 2022 y Enero de 2025

Importe inicial	Importe actualizado	Tasa de variación
453,00 €	510,53 €	12,7 %

Cuadro 10. Canon de arrendamiento medio de los cultivos herbáceos de regadío por CC. AA. (euros/ha) (base 2016).

CC.AA.	2021	2022	Variación Euros/ha	Canon %
GALICIA	248	243	-5,0	-2,0
P. DE ASTURIAS				
CANTABRIA				
PAÍS VASCO	451	450	-1,1	-0,3
NAVARRA	451	471	20,1	4,4
LA RIOJA	448	451	2,5	0,6
ARAGÓN	382	379	-3,1	-0,8
CATALUÑA	452	483	31,5	7,0
BALEARES	300	310	10,0	3,3
CASTILLA y LEÓN	392	416	23,3	5,9
MADRID	453	553	100,1	22,1
CASTILLA-LA MANCHA	538	533	-4,9	-0,9
C. VALENCIANA	755	780	25,0	3,3
R. DE MURCIA	957	1.080	123,5	12,9
EXTREMADURA	625	637	11,9	1,9
ANDALUCÍA	792	819	26,7	3,4
CANARIAS	3.823	3.841	18,5	0,5
ESPAÑA	541	565	24,3	4,5



## Anexo VI. CÁLCULO DEL VALOR DE ARRENDAMIENTO DE LA TIERRA SEGÚN EL ESTUDIO DE COSTES Y RENTAS DE EXPLOTACIONES AGRARIAS DEL M.A.P.A.

ANEXO: CÁLCULO DEL VALOR DE ARRENDAMIENTO DE LA TIERRA SEGÚN EL ESTUDIO DE COSTES Y RENTAS DE EXPLOTACIONES AGRARIAS DEL M.A.P.A.									
FINCA A VALORAR		Municipio	Pol/par/recinto		USO Principal	superficie (ha)	observaciones		
Varias		Aranjuez	varios		TA regadío	1	0		
							0		
Para calcular el valor de capitalización se parte de una alternativa de regadío sin barbecho con un cereal de verano, una hortaliza de raíz, una hortaliza de invierno y otra d									
Cultivo	Rendtos (kg/ha)*	Precio (€/kg)**	Ingreso Bruto (€/ha)	Gastos **** en % sobre ingresos	Beneficio de actividad	Ayudas *** desacompladas	Beneficio del productor (€/ha)	Renta de la tierra **** en % sobre los gastos	Renta de la tierra
MAIZ	11.999	0,19	2.337,41	98,96	24,31	248,02	272,33	9,60	222,06
CEBOLLA	53.700	0,20	10.654,08	102,16	-230,13	248,02	17,89	5,07	551,83
COLIFLOR	15.730	0,4638	7.295,57	91,95	587,29	248,02	835,31	4,72	316,63
TOMATE	44.800	0,55	24.640,00	44,94	13.566,78	248,02	13.814,80	2,96	327,77
					PROMEDIO ANUAL =	248,02	3.735,08	5,59	354,57 €/ha/año
							VALOR ESTIMADO DEL ARRENDAMIENTO DE LA FINCA		354,57 €/año
(*) últimos datos disponibles 2022 del Anuario de Estadística Agraria del MAPA para Madrid, valor medio últimos 3 años									
(**) Histórico de precios medios nacionales e informes de coyuntura MAPA 2022, 3 valores 6 últimos meses.									
(***) Ayudas desacompladas para regadío región 1301 2021 y actualizado IPC. Fuente D.G. Agricultura									
(****) últimos datos ECREA 2016 del MAPA (no hay específicos para Madrid pero son extrapolables)									
(*)	<a href="https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/agricultura/superficies-producciones-anuales-cultivos/">https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/agricultura/superficies-producciones-anuales-cultivos/</a>								
(**)	<a href="https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/publicaciones/anuario-de-estadistica/2019/default.aspx?parte=3&amp;capitulo=07&amp;grupo=6&amp;seccion=27">https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/publicaciones/anuario-de-estadistica/2019/default.aspx?parte=3&amp;capitulo=07&amp;grupo=6&amp;seccion=27</a>								
(***)	<a href="https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/publicaciones/informeseconomicodecoyunturas-30_tcm30-533583.pdf">https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/publicaciones/informeseconomicodecoyunturas-30_tcm30-533583.pdf</a>								
(****)	<a href="https://www.mapa.gob.es/es/ministerio/servicios/analisis-y-prospectiva/ecrea_herbaceos_2016_tcm30-542620.pdf">https://www.mapa.gob.es/es/ministerio/servicios/analisis-y-prospectiva/ecrea_herbaceos_2016_tcm30-542620.pdf</a>								
(****)	<a href="https://www.mapa.gob.es/es/ministerio/servicios/analisis-y-prospectiva/cultivoshorticolas_tcm30-540301.pdf">https://www.mapa.gob.es/es/ministerio/servicios/analisis-y-prospectiva/cultivoshorticolas_tcm30-540301.pdf</a>								

Anexo VII. VALOR DE ARRENDAMIENTO DE CADA UNO DE LOS LOTES (Según valor medio)

LOTE	SUBCONCEPTO	SUPERFICIE (ha)	MUNICIPIO	POLÍGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL	VALOR ARRENDAMIENTO
Lote 1	A3	10,4389	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ	4.955,04 €
Lote 2	A4	10,0661	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ	4.778,08 €
Lote 3	A5	8,82	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ	4.186,59 €
Lote 4	A6	7,681	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ	3.645,94 €
Lote 5	A7	7,5841	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ	3.599,95 €
Lote 6	A9	9,4249	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ	4.473,72 €
Lote 7	A10	3	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ	1.424,01 €
Lote 8	A11	2,6947	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ	1.279,09 €
Lote 9	A12	12,8564	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ	6.102,55 €
Lote 10	A14	10,8867	ARANJUEZ	47	7 (parte)	28013A047000070000LD	5.167,59 €
				47	8 (parte)	28013A047000080000LX	
				47	11	28013A047000110000LX	
				47	12	28013A047000120000LI	
				47	13	28013A047000130000LJ	
				47	14 (parte)	28013A047000140000LE	
Lote 11	A16	3,4513	ARANJUEZ	47	7	28013A047000070000LD	1.638,23 €
				47	8	28013A047000080000LX	
Lote 12	A17	6,6547	ARANJUEZ	47	1	28013A047000010000LT	3.158,79 €
Lote 13	A18	17,0155	ARANJUEZ	47	5	28013A047000050000LK	8.076,75 €
				47	17	28013A047000170000LU	
				47	2	28013A047000020000LF	
				47	19	28013A047000190000LW	
				47	18	28013A047000180000LH	
Lote 14	A19	3,0003	ARANJUEZ	47	22	28013A047000220000LW	1.424,15 €
Lote 15	A20	4,5926	ARANJUEZ	47	20	28013A047000200000LU	2.179,97 €
				47	21	28013A047000210000LH	
Lote 16	A25	7,0132	ARANJUEZ	49	64	28013A049000640000LE	3.328,96 €
				49	63	28013A049000630000LJ	
				48	4	28013A048000040000LQ	
Lote 17	A26	9,2288	ARANJUEZ	44	16	28013A044000160000LX	4.380,64 €
Lote 18	A31	7,9206	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY	3.759,67 €
Lote 19	A32	10,688	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY	5.073,28 €
Lote 20	A34	3,8127	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY	1.809,78 €
Lote 21	A37	7,4851	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY	3.552,96 €
Lote 22	A40_Arrendada	5,9074	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY	2.804,07 €
Lote 23	A41	7,2647	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY	3.448,34 €
Lote 24	A42	6,4128	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY	3.043,97 €
Lote 25	A44	7,3545	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY	3.490,96 €
Lote 26	A47	19,5819	ARANJUEZ	31	144	28013A031001440000LQ	9.294,95 €
Lote 27	A48	21,4942	ARANJUEZ	31	144	28013A031001440000LQ	10.202,66 €
Lote 28	Tranzones Doce Calles	4,076	ARANJUEZ	47	6	28013A047000060000LR	1.934,76 €

## Anexo VIII. VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

LOTE	SUBCONCEPTO	SUPERFICIE (ha)	MUNICIPIO	POLÍGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL	VALOR MET CAT	VALOR MET ECO CORA	VALOR MEDIO
Lote 1	A3	10,4389	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ	1.270,17 €	1.378,37 €	1.324,27 €
Lote 2	A4	10,0661	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ	3.253,72 €	3.530,89 €	3.392,31 €
Lote 3	A5	8,82	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ	2.060,75 €	2.236,29 €	2.148,52 €
Lote 4	A6	7,681	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ	2.060,75 €	2.236,29 €	2.148,52 €
Lote 5	A7	7,5841	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ	806,18 €	874,86 €	840,52 €
Lote 6	A9	9,4249	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ	150,80 €	163,64 €	157,22 €
Lote 7	A10	3	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ			
Lote 8	A11	2,6947	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ			
Lote 9	A12	12,8564	ARANJUEZ	46	4	28013A046000040000LJ			
Lote 10	A14	10,8867	ARANJUEZ	47	7 (parte)	28013A047000070000LD	1.148,37 €	1.246,20 €	157,22 €
				47	8 (parte)	28013A047000080000LX			
				47	11	28013A047000110000LX			
				47	12	28013A047000120000LI			
				47	13	28013A047000130000LJ			
				47	14 (parte)	28013A047000140000LE			
Lote 11	A16	3,4513	ARANJUEZ	47	7	28013A047000070000LD			
				47	8	28013A047000080000LX			
Lote 12	A17	6,6547	ARANJUEZ	47	1	28013A047000010000LT	829,38 €	900,03 €	864,71 €
Lote 13	A18	17,0155	ARANJUEZ	47	5	28013A047000050000LK	295,79 €	320,99 €	864,71 €
				47	17	28013A047000170000LU			
				47	2	28013A047000020000LF			
				47	19	28013A047000190000LW			
				47	18	28013A047000180000LH			
Lote 14	A19	3,0003	ARANJUEZ	47	22	28013A047000220000LW			
Lote 15	A20	4,5926	ARANJUEZ	47	20	28013A047000200000LU			
				47	21	28013A047000210000LH			
Lote 16	A25	7,0132	ARANJUEZ	49	64	28013A049000640000LE			
				49	63	28013A049000630000LJ			
				48	4	28013A048000040000LQ			
Lote 17	A26	9,2288	ARANJUEZ	44	16	28013A044000160000LX			
Lote 18	A31	7,9206	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY			
Lote 19	A32	10,688	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY	695,98 €	755,27 €	725,63 €
Lote 20	A34	3,8127	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY			
Lote 21	A37	7,4851	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY	666,98 €	723,80 €	695,39 €
Lote 22	A40_Arren dada	5,9074	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY			
Lote 23	A41	7,2647	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY	405,99 €	440,57 €	423,28 €
Lote 24	A42	6,4128	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY	695,98 €	755,27 €	725,63 €
Lote 25	A44	7,3545	ARANJUEZ	44	1	28013A044000010000LY	1.432,57 €	1.554,60 €	1.493,58 €
Lote 26	A47	19,5819	ARANJUEZ	31	144	28013A031001440000LQ	695,98 €	755,27 €	725,63 €
Lote 27	A48	21,4942	ARANJUEZ	31	144	28013A031001440000LQ			
Lote 28	Tranzones Doce Calles	4,076	ARANJUEZ	47	6	28013A047000060000LR			