

00013

14 - SUPERFICIES

Las cabidas según los distintos aprovechamientos son las siguientes:

<u>Cultivos</u>	<u>Hectáreas</u>
Plantación Garrotes	115,84
Dehesa Encinas y Pastos	1,75
Eucaliptal	0,65
Pinares	<u>1,30</u>
PARCELA EXPROPIADA TOTAL	119,54

A continuación exponemos la distribución por parcelas:

<u>Parcelas</u>	<u>Hectáreas</u>
"Chaparral Alto" (de la carretera a la via del ferrocarril)	64,44
"Chaparral Bajo" (de la carretera a la junta de los rios)	52,50
"Pedazo de Cuchichón" (entre la via y "Las Mesas")	1,72
"Pedazo de la Mina" (entre la via y "Las Mesas", junto a la Mina)	<u>0,88</u>
PARCELA EXPROPIADA TOTAL	119,54

El área total de "El Chaparral" asciende a 119,54 hectáreas, según plano topográfico escala 1:3000 realizado en Diciembre de 1.961 por D. Francisco Cortijo Mérida, Facultativo de Minas al servicio de la Mina de Aznalcóllar.

En el Anejo Nº 3 , página 65 , se proporciona una reducción fotográfica del citado plano, cuyo original fue entregado a Andalucía de Piritas, S.A. el día del acta previa a la ocupación.

La Sociedad beneficiaria de la expropiación ha sometido estas superficies aportadas por la propiedad a comprobación pericial. Efectuada en Noviembre de 1.975 una segunda medición topográfica de "El Chaparral" por los técnicos de la Mina, ésta ha arrojado una cifra prácticamente idéntica a la certificada por el Sr. Cortijo Mérida, pues Andalucía de Piritas, S.A. ha medido 119,41 hectáreas.

Se trata de una moderna plantación intensiva, con un alto índice explotacional por unidad de superficie, sometida desde su plantación y crianza a las más avanzadas técnicas de cultivo hoy en boga en diversos países olivícolas, con grado de mecanización integral extensible incluso a las tareas de recolección en virtud de la proximidad y porte de las plantas, importante factor determinante de una sensible reducción de los costes unitarios (única posibilidad de rentable supervivencia para las empresas agrarias), pues, entre otras ventajas, los desplazamientos en el tajo son mínimos, no hay que cargar con pesadas escaleras, y en ciertas labores -en especial la costosa recolección- pueden emplearse mujeres y niños, más ágiles y rápidos en la ejecución de estos trabajos, y por ende con salarios por lo general más bajos.

Los garrotes, con siete y seis años y a tres plantas ^{POR HOYO,} seleccionadas, de la variedad manzanillos finos, fueron enterrados al marco real previo desfonde profundo del terreno, aproximadamente a 7 x 8 metros, de tal manera que la labranza queda posibilitada en todas direcciones.

El vigor, la frondosidad y el estado vegetativo de las plantas es inmejorable, como puede verificarse por las fotografías del Anejo Nº 26, página 139. Los garrotes lucen actualmente un ancho aproximado de 2 metros y más, y una altura que a veces sobrepasa los 3 metros, con la excepción de un limitado número de pies, en cuantía que no alcanza ni al 10 % del total, que no ha logrado este gran desarrollo debido a estar sembrados en la parte baja de "Chaparral Alto" y junto al río Crispinejo donde hay un depósito de escorias de hornos árabes o romanos, y también en una parte de las vegas fluviales del "Chaparral Bajo", de carácter arenoso por su contacto con las aguas del río.

Escaqueados entre la plantación regular, aparece una buena cantidad de olivos adultos gordales y manzanillos, que no han sido eliminados deliberadamente por su buen estado y productividad, ya que provienen del injerto de acebuches silvestres y fueron sometidos a podas de rejuvenecimiento con lo que se ha mejorado su estructura leñosa y están montados en "muñecas" nuevas. Se ha procurado que este arbolado complementario, sometido a los mismos cuidados que los garrotes, no taponen las calles que se extienden entre el goteo de las plantas.

Las marras habidas se han replantado cada primavera tras su detección, por lo que la repoblación del territorio agrícola de "El Chaparral" es uniforme y sin huecos o vacíos improductivos.

Esta plantación ha sido visitada por don Norberto Fernández Mancilla, doctor Ingeniero Agrónomo de la Sección Agronómica del Ministerio de Agricultura en Sevilla, con fama en toda España de ser uno de los más experimentados especialistas en moderna olivicultura intensiva nacional y extranjera (métodos Bevligieri italianos, etc.).

16

NUMERO DE OLIVOS

Los garrotes de "El Chaparral" han sido recontados en tres ocasiones: al enterrar las plantas en los hoyos una vez culminada cada jornada de trabajo, al terminar toda la plantación, y una tercera vez por seguridad hacia 1.972. Cada uno de estos cómputos los han efectuado a su vez tres personas distintas independientemente, y la cifra definitiva se ha determinado en base a estas listas mutuamente comprobantes. Siguiendo el mismo procedimiento se ha controlado la cantidad de olivos injertados existentes. El inventario olivícola del trozo expropiado es el siguiente:

Nº de Garrotes Manzanillos plantados	12.765
Nº de Olivos Manzanillos y Gordales	<u>3.534</u>
Nº TOTAL DE PIES DE OLIVO	16.299

Mas un número indeterminado de acebuches sin injertar.

17

DENSIDAD DE ARBOLADO

Dividiendo los 16.299 garrotes y olivos por las 115,84 hectáreas de "El Chaparral" dedicadas a la olivicultura, obtenemos la densidad media, que representa 141 pies por hectárea, de los que 111 corresponden a garrotes de la variedad manzanilla, y 30 por hectárea a árboles previamente existentes manzanillos y gordales.

Nótese la llamativa diferencia existente, positiva a efectos de la determinación de justiprecio, entre la densidad normal en los olivares de verdeo tradicionales (entre 80 y 100 olivos por hectárea, con un promedio de unos 90), y la densidad en el predio a expropiar (141). El patrimonio territorial de "El Chaparral" cuenta así con 51 pies más por hectárea que la inmensa mayoría de los olivares sevillanos, o dicho de otra manera, su riqueza en unidades olivícolas es un 57 % mayor que la poseída por las típicas haciendas del área del entamado, lo que como es lógico tiene una fuerte repercusión en la productividad unitaria y por consiguiente en la evaluación del fundo.

18

NATURALEZA DEL FRUTO

"El Chaparral" produce aceituna de mesa sevillana fina. La de variedad gordal ha tenido un tamaño medio, en los 12 años transcurridos de 1.963 a 1.974, comprendido entre 85 y 115 olivas por kilo, según la carga de cosecha y las lluvias otoñales precipitadas. El tamaño de la manzanilla de los árboles adultos ha oscilado entre 270 y 310 unidades en kilogramo, para el mismo período anterior.

La manzanilla que dan los garrotes plantados es de bastante mejor calidad que la de los olivos leñosos y de porte alto, su tamaño es considerablemente mayor, el hueso es más diminuto y la proporción de pulpa-endocarpio más favorable, y, además, su apariencia física es más redondeada, ostentando por otra parte un color más verde claro, cualidades todas éstas atractivas para su calificación como fruto seleccionado de exportación.

La gordal "pintona" o morada se paga tanto o más que como verde para destinarla al consumo casero o de bares. El rendimiento en aceite de la manzanilla viene a ser del 18 - 19 por ciento. En el Nº 6 de esta Memoria

En "Chaparral y Dueñas", salvo un ataque de tizne o cochinilla hace un par de años que remitió en su totalidad espontáneamente, no ha habido jamás enfermedades vegetales, al menos en los últimos 40 años. La salud de los árboles ha sido y es perfecta, y las plagas son afortunadamente desconocidas, tanto en las plantas como en el propio fruto. Las cosechas recolectadas, salvo en algunas campañas húmedas y ya bastante avanzado Octubre, no muestran picaduras de mosca del olivo, y en ningún momento hemos tenido problemas con los compradores por deficiencias en el fruto. Recordamos que tras un invierno particularmente frío (hacia 1.952) aparecieron signos de tuberculosis, que se eliminaron cortando las ramas afectadas en la poda.

La ausencia de infecciones parasitarias hace innecesarios los tratamientos fitosanitarios, por lo que éstos no se practican en la finca, salvo en un par de ocasiones en las que las autoridades agronómicas junto con las Hermandades de Labradores han obligado a realizar pulverizaciones con sales de cobre. (Será desde luego casualidad, pero la cochinilla tizó algunos olivos de oscuro justamente después de rociar los árboles con sulfato de cobre).

Pese a no practicarse trabajos antiplagas, en los apartados correspondientes a costes hemos registrado un gasto estándar asignado a este capítulo, con el mejor fin de que figuren todos los desembolsos que habitualmente exige un olivar.

La falta de síntomas criptogámicos en los olivos grandes puede estar explicada por el hecho de que provienen del injerto de patrones silvestres, y como se sabe el acebuche da lugar a variedades comerciales de enorme resistencia a las enfermedades y de una increíble rusticidad.

20 - APROVECHAMIENTOS ALTERNATIVOS

El negocio básico actual de "El Chaparral" es la producción de aceituna de verdeo, pero no paran aquí ni mucho menos sus posibilidades, que escribimos a continuación:

- 1º): La aceituna criada en la finca puede ser comercializada en varios mercados distintos coexistentes en el tiempo, como se ha detallado en el Nº 6.
- 2º): Transformación en regadío, por la aplicación de recursos hidráulicos superficiales o subterráneos (véase el Nº 11 y el 12).
- 3º): Erradicación del arbolado y dedicación a tierra calma mecanizada. En años pasados se hacían en "El Chaparral" siembras de cultivos herbáceos anuales, con sólidos rendimientos en cereales y leguminosas.
- 4º): Destino aceitista, permisible por el 18 % y 19 % de rendimiento de la manzanilla de almazara, y por la magnífica finura de su aceite.

- 59): Explotación ganadera, con siembra de pratenses y una zona regada para la conservación de forrajes en silos tipo Harvestore.
- 69): Como capítulos secundarios complementarios podemos citar la repoblación forestal de unos 3 Km de márgenes fluviales, el posible arrendamiento de la finca para su explotación regular, o por temporadas de siembras de verano, la instalación de colmenas, el eventual uso económico del coto de caza y una pensable asiento de urbanizaciones dados la cercanía a la ciudad y el grato ambiente creado por los dos rios.
- 79): Extracción de minerales del subsuelo, detectados últimamente por medios eléctricos según una especie que viene corriendo por la zona. Aprovechamiento económico de las gráveras para materiales de construcción, que ya ha sido emprendida por Andaluza de Piritas, S.A..
- 89): Patrimonio de garantía, que posibilita la obtención de préstamos bancarios, personales e hipotecarios.

Los 8 puntos expuestos ponen de relieve que "El Chaparral" de ninguna manera es un centro productivo de monocultivo, un "acaba y cierra" en caso de deterioro mercadológico del fruto aderezado -evento por otra parte muy improbable-, sino que cuenta con una serie de posibilidades alternativas de explotación económica, muy de tener en cuenta al elaborar una cuidadosa valoración de la finca que tenga en cuenta -como así debe ser- todos los factores influyentes. La versatilidad es así otro de los integrantes positivos del valor de "El Chaparral".

Antes de iniciar la tasación en sí nos parece útil relacionar sucintamente las características más sobresalientes que han de condicionar dicha valoración:

- Excelente emplazamiento, muy cerca de Sevilla, atravesada por una carretera y carriles, al lado de un buen mercado de trabajo.
- Pluviometría francamente favorable para los cultivos, de 631 milímetros, 72 más que en Sevilla capital.
- Varios mercados activos y accesibles para los artículos producidos en la finca.
- Unidad llana, coto redondo, bien parcelada, con contorno geométrico adecuado para la optimización de las labores.
- Suelo fértil y productivo.
- Factibilidad de la puesta en riego, con agua freática o de los rios.

21 - RECOPIACION CUALITATIVA DE "EL CHAPARRAL" (CONTINUACION)

- Moderna plantación de garrotes manzanillos, agronómica y técnicamente a nivel de las mejores explotaciones similares conocidas en Andalucía.
- Alta densidad de arbolado (141 plantas por hectárea, el 57 % mayor que los olivares de verdeo tradicionales en la comarca).
- Muy buen tamaño y calidad del fruto manzanillo de la plantación, con la consiguiente repercusión positiva en la demanda y precio del mismo.
- Inexistencia de plagas y enfermedades vegetales.
- Versatilidad del destino económico del predio: diversas posibilidades alternativas de explotación, y mercados diferenciales..
- Otros datos cualitativos, que han sido expuestos en epígrafes anteriores.
- **La finca se encuentra electrificada. (Ver Nº 65 y 72)**

22 - MOMENTO AL QUE HA DE REFERIRSE LA VALORACION

En el procedimiento de Urgencia es la fecha de la real ocupación según el artículo 52-7ª de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de Diciembre de 1.954 (LEF) y la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de Noviembre de 1.968. Por lo tanto la tasación ha de referirse al valor que tenía la finca el 12 de Septiembre de 1.975, fecha de la ocupación de "El Chaparral" por la Sociedad beneficiaria.

23 - METODOLOGIA DE LA VALORACION

En virtud de lo dispuesto por el artículo 29, párrafo 2º de la L.E.F., la valoración ha de ser forzosamente motivada. En cumplimiento de tal precepto la propiedad ha hecho todo lo posible, a lo largo del presente documento, para fundamentar en datos racionales, objetivos y comprobables cuantas aseveraciones se incluyen en la tasación, con la cita expresa o fotocopia de la información manejada para la determinación de los juicios valorativos

Los fundamentos y directrices de la valoración aquí utilizados son los principios hoy generalmente aceptados por los economistas, tasadores de empresas y los más recientes y solventes tratados de Valoración Agraria, métodos que, además, son puestos en juego por la propia Administración Pública española cuando actúa como sujeto activo expropiante y ha de valorar los bienes afectados.

El primer criterio estimativo aplicado es el analítico, que cuenta con amplio refrendo en nuestro ordenamiento jurídico, y que consiste en capitalizar la renta de la tierra, diferencia entre el producto bruto y los desembolsos exigidos para su obtención.

Paralelamente a este procedimiento, y para restarle unilateralidad a la evaluación, se utiliza también el del valor usual de mercado de propiedades rústicas similares, criterio respaldado por la legislación en vigor y por profusa jurisprudencia.

Como indicadores útiles de valor se tienen en cuenta los justiprecios pagados por la Administración en otros olivares expropiados.

Finalmente el valor definitivo a considerar lo obtenemos deduciendo la media aritmética de los distintos valores señalados por los sistemas valorativos utilizados, y así quedan promediadas razonablemente las cualidades evaluativas de distinto signo que puedan informar la tasación.

24 - IMPROCEDENCIA DEL ARTICULO 39 L.E.F.

No es aplicable este criterio, consistente en capitalizar el líquido imponible, por estar desfasada la base tributaria que el Catastro tiene asignada en este momento a la finca; y para evitar un empobrecimiento injusto del propietario, supuesto contenido en el espíritu y en la letra de la normativa sobre expropiación forzosa. Por otra parte en esta misma situación catastral se encuentra la gran mayoría de las empresas rústicas amillaradas. En consecuencia son de prioritaria aplicación otros preceptos, que establecen el justiprecio en la Ley de Expropiación, en especial su artículo 43.

25 - FUNDAMENTO PRACTICO Y JURIDICO DEL CRITERIO ANALITICO

La capitalización de la diferencia entre ingresos y gastos, que indica el valor monetario del bien, es un procedimiento universalmente utilizado, tanto en el sector privado como en la Administración, y cuenta por otro lado con una sólida base económica conceptual.

Nuestro ordenamiento jurídico ampara expresamente este criterio estimativo. Algunas de las numerosas Sentencias del Tribunal Supremo favorables a tal método valorativo son de fechas 14 Julio 1.930, 6 Abril 1.955, 12 Noviembre 1.960, 21 Junio 1.961, 20 Marzo 1.962, 10 Abril 1.962, 2 Noviembre 1.963, 26 Junio 1.965, y 12 Diciembre 1.967, etc..

26 - TASA DE CAPITALIZACION

Los economistas teóricos suelen identificarla como el tanto de interés de los capitales a largo plazo o la relación de las rentas esperadas con el precio del derecho a disfrutarlas, y debería ser tal que el valor con ella obtenido coincida con el precio probable de mercado.

Se supone que no existen stocks en almacenes, esto es, que el coste de ventas coincide con los gastos.

A este respecto hemos consultado numerosas fuentes informativas, y casi todas coinciden en aplicar, para el caso de predios rústicos, ó el 3 %, ó el 4 %.

En las expropiaciones llevadas a cabo por la Administración en el Area de Actuación "La Cartuja" de San Jerónimo, Camas y Sevilla, tanto los propietarios alegantes como el Instituto Nacional de Urbanización, utilizan el 4 % para la tasación de olivares, el mismo tipo que por su parte aconseja el artículo 39 L.E.F. en virtud de la Ley de 7 de Octubre de 1.939.

Por motivos de equidad, elegimos la media aritmética de esta pareja de cifras más comunmente manejadas, que da como resultado un tipo de capitalización del 3,50 por ciento, equidistante de ambos tipos más usados en la práctica española.

27 - GASTOS ANUALES DE CULTIVO

En los apartados que siguen detallamos los desembolsos medios corrientes referidos a 1 hectárea de "El Chaparral", y a Septiembre de 1.975.

28 - GASTOS DE LABRANZA DEL TERRENO

Se suponen tractores de gasoil con ruedas neumáticas y 35 CV de potencia, con unas 1.500 horas de utilización anual, a unas 250 pesetas de coste horario. Todos los datos han sido tomados de la tasación pericial de una finca rústica del término de Espartinas (Sevilla), firmada por un Perito Agrícola del Colegio de Sevilla con fecha 11 de Junio de 1.975.

Gastos labor arar: 2 horas tractor
por hectárea y año, a 250 Pts/Hora 500 Pts/Ha/Año

Gastos labor gradear: 2 horas t.x250 500 ,,

GASTOS TOTALES LABRANZA DEL TERRENO 1.000 Pts/Ha/Año

29 - GASTOS DE LA PODA DE OLIVOS

Nos basamos en conocimientos empíricos constatados en la misma finca expropiada, con plantas muy próximas y de porte bajo que evitan cargar con escaleras. No hay que pararse a cortar ramas leñosas con hacha, se utilizan sólo el calabozo y las tijeras, y el tipo de limpia es distinto al de los árboles viejos por tratarse de plantas en pleno crecimiento.

Se parte de un rendimiento de 5 garrotes podados en una hora, 35 en la jornada de 7 horas, lo que para una densidad media de 141 pies/Ha significa 4,03 Jornadas/Ha, que al salario de 455 Pts (por el Convenio Colectivo Sindical para la provincia de Sevilla vigente desde el 1/4/1.975 (véase Anejo Nº 13)) representa $4,03 \times 455 = 1.834$ Pts. Como el desmarco es bianual, el coste anual es de $1.834/2 = 916$ Pts/Ha/Año.

30 - GASTOS DEL DESVARETO DE OLIVOS

Hablamos de la eliminación estival de las puas o varetas, que surgen del tronco de los árboles y succionan parte de la savia que necesita el fruto para desarrollarse. Como son plantas con "muñecas" finas y sin madera, esta tarea se sobrelleva con rapidez.

A 20 plantas/Hora y 141 Pies/Ha, resultan 1,01 Jornadas/Ha.

$1,01 \times 455 \text{ Pts/Jornada} = 460 \text{ Pts/Ha/Año}$

31 - GASTOS DE LA QUEMA DE LEÑAS

El coste de esta labor lo tomamos de la página 25 de la ponencia "SITUACION ACTUAL DEL CULTIVO DEL OLIVAR EN LA PROVINCIA DE SEVILLA", elaborada por la Asamblea de los Grupos de Producción de Aceituna de verdeo y Almazara del Sindicato Provincial de Sevilla, de fecha 25 de Junio de 1.976, y editada por dicho Sindicato. Los costes de esta Ponencia (a la que denominaremos de aquí en adelante "Ponencia Olivar") en parte han sido tomados a su vez del estudio sobre los costes agrarios provinciales realizado por la Cámara Oficial Sindical Agraria de Sevilla en 1.959; aunque naturalmente con los datos monetarios fereridos a 1.970. Nosotros aplicamos el salario de 1.975.

Quema de leñas: $0,30 \text{ Jornadas/Ha} \times 455 = 137 \text{ Pts/Ha/Año}$

32 - GASTOS DE TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS

En "El Chaparral" no se llevan a cabo estos trabajos, porque no se detectan plagas como ya se ha explicado en el apartado Nº 19. No obstante por prudencia valorativa creemos preferible aportar también este desembolso con el fin de no subvalorar los costes corrientes actualés en la olivicultura sevillana.

Tomamos la información de la página 48 de la ya citada "Ponencia Olivar", con la particularidad de que multiplicamos los gastos allí reseñados en pesetas por 1,510, coeficiente dictado por el Instituto Nacional de Estadística para convertir las pesetas de 1.970 en unidades monetarias del mismo poder adquisitivo que las del año 1.974 (véase Anejo Nº 20, página 110). (En realidad deberíamos multiplicar por el coeficiente depurador de la inflación correspondiente no a 1.974 sino a Septiembre de 1975, pero por no disponer de este dato en el momento de redactar estas líneas nos limitamos al índice de 1974).

Repilo: 1 pase anual: 3 K/Ha de oxicloruro de cobre a $80 \times 1,510 = 360 \text{ Pts/Ha/Año}$.
Costes de aplicación: $700 \text{ litros} \times 0,50 \times 1,510 \times 0,00 = 525 \text{ Pts/Ha/Año}$. Total repilo = 885 Pts/Ha.
Mosca Dacus Olae: Rogor 40 al 0,15 %: $0,36 \text{ litros} \times 180 \times 1,510 = 97 \text{ Pts/Ha/Año}$. Gastos aplicación: $2 \text{ Litros/Pie} \times 141 \text{ Pies/Ha} \times 0,50 \times 1,510 = 211 \text{ Pts/Ha}$.
Total tratamientos = $885 \text{ Pts} + 308 \text{ Pts} = 1.193 \text{ Pts/Ha/Año}$

GASTOS DE FERTILIZACION DEL OLIVAR

Es éste un trabajo con cierta dificultad de medición en el tajo, y por esto nos remitiremos a la información fidedigna de expertos agrónomos tomada de la página 47 de la misma "Ponencia Olivar", aunque con los precios de los abonos químicos de 1.975 y los jornales del Convenio Colectivo vigente.

Sulfato Amónico 21 %:	200 Kilos/Ha x 6,10 Pts =	1.220Pts
Superfosfato 18 %:	160 Kilos/Ha a 4,45 Pts =	712
Cloruro Potásico 50 %:	40 K/Ha a 3,90Pts =	<u>156</u>
Total Productos Químicos		2.088
Transporte: 4 Qm a 10 Km =	51 Pts x 1,510 =	75
Mano de Obra: Preparación y Reparto abonos:		
0,63 Jornadas/Ha x 455 Pts/Día =		<u>286</u>
TOTAL		2.449

Como la fertilización se practica cada 2 años, anualmente corresponden $2.449/2 = 1.224$ Pts/Ha/Año-

El coste del transporte se ha actualizado igualmente multiplicandolo por 1,510, coeficiente que convierte las pesetas de 1.970 en pesetas del año 1.974, con igual poder adquisitivo, y siempre según los Indices del Coste de la Vida del I.N.E. (ver Anejo Nº 20, página 110).

GASTOS DE LA RECOLECCION DE ACEITUNA

Como es sabido, en una besana con olivos dispersos, con limitada carga por pie y a escalerazo limpio, un cogedor recolecta entre 90 y 110 kilos por jornada de trabajo. En el garrotal que estudiamos las plantas están mucho más juntas (recordemos que hay 141 por cada hectárea, 57 % más que en los olivares de 90 árboles por Ha), por lo que se reducen los desplazamientos del personal, cada pie ofrece más cantidad de fruto, con lo que se facilita la separación manual de las olivas, que además son también de mayor tamaño que las de los olivos adultos. El porte es bajo por lo que las escaleras se pudren en el caserío, lo que posibilita que cojan mujeres y muchachos, más ágiles y rápidos en esta tarea, y con salarios menores. Por estas razones el rendimiento en "El Chaparral" viene a estar en unos 135 Kilos por jornada o más. Como la cosecha media anual asciende a unos 2.350 kilos por hectárea (ver Nº 47 y Anejo Nº 15, páginas 101), el consumo de mano de obra directa es de 17,40 Jornadas/Ha, que al salario de convenio de 526 Pts suponen 9.152 Pts/Ha.

Personal fijo: 10 % de los sueldos de los cogedores = $10\% \text{ s}/9.152 = 915$ Pts/Ha/Año, para el porte de las cajas o espuestas en el tajo, aguador o "chanca", carga, guardería, enseres, etc..

Porte de la aceituna: prácticamente siempre es a cargo del comprador. Sin embargo le asignamos a esta partida la cifra de 100 Pts/Ha/Año.

El total por el capítulo recolección se remonta

35 - GASTOS DE CONTRIBUCIONES E IMPUESTOS

Cuota del Tesoro de la CTR, Arbitrio Municipal, Tasa de Plagas del Campo, Cámara Oficial Sindical Agraria, Hermandad de Labradores (Presupuestos Extraordinarios, etc.).

Consignamos la suma de estos tributos en 1.975, que es aproximadamente de 100 Pts/Ha.

36 - SEGURIDAD SOCIAL AGRARIA

Ha ascendido en esta anualidad a 675 Pts/Hectárea.

37 - GASTOS DEL SEGURO DE ACCIDENTES DEL TRABAJO

Han supuesto en 1.975 450 Pts/Ha, con salarios de convenio de 486 Pts en faenas normales y 565 en recolección, como se atestigua en el Anejo Nº 14 página 100.

38 - GASTOS DE INTERESES DEL CAPITAL CIRCULANTE

Son los costes de oportunidad de los fondos propios del empresario invertidos en bienes no territoriales, por necesidades de funcionamiento del negocio.

En los manuales de Valoración Agrícola se previene que estos gastos financieros se consideran desembolsados durante la mitad de la campaña, a un interés normal del 7 % anual. Como los gastos de cultivo anteriormente reseñados suman 15.097 Pts/Ha/Año, los intereses importarán lo siguiente:

$$\frac{1}{2} \times \frac{7}{100} \times 15.097 = 528 \text{ Pts/Ha/Año}$$

39 - GASTOS DE DIRECCION Y ADMINISTRACION

Los peritos tasadores admiten que pueden ser del orden del 3 % de los ingresos medios anuales.

Este producto bruto es de 2.350 K/Ha x 24,94 Pts/Kilo = 58.609 Pts/Ha/Año (ver Anejo Nº 16 , páginas 102

Los gastos serán pues $\frac{3}{100} \times 58.609 = 1.758$ Pts/Ha

40 - OTROS GASTOS GENERALES VARIOS

Por carecer de referencias para su cálculo lógico le asignado una cifra redondeada parecida a la de los intereses del capital circulante: 500 Pts/Ha/Año.

No se ha especificado el gasto de cava de piés porque generalmente esta faena se lleva a cabo por medio de laboreo mecánico, al poder acercarse los aperos a los

41 - RESUMEN DE GASTOS MEDIOS ESTIMADOS

Labranza del terreno	1.000
Poda	916
Desvareto	460
Quema de leñas del desmarajo	137
Abonado	1.224
Tratamientos fitosanitarios	1.193
Recolección	<u>10.167</u>
GASTOS ANUALES DE CULTIVO	15.097
Contribuciones e impuestos	100
Seguridad Social Agraria	675
Seguro de accidentes del trabajo	450
Intereses del capital circulante	528
Dirección y administración	1.758
Otros gastos	<u>500</u>
GASTOS TOTALES ANUALES DE LA EXPLOTACION	19.108

Vemos que los gastos totales son de 19.108 Pts/Ha/Año.

42 - "BENEFICIO NORMAL DEL EMPRESARIO"

Se entiende por "beneficio normal" la remuneración que la persona económica del empresario debería percibir como contrapartida de la aportación de su labor de gestión de la empresa, a los riesgos que afronta en la misma, etcétera..

La determinación del beneficio normal es irremediamente teórica, y por lo que hemos visto en libros sobre Valoración Rústica y en otras memorias sobre tasación de fincas, se acostumbra a basarse en tres criterios distintos para fijar esta cifra:

- A): El 20 % sobre los gastos de cultivo. En este caso sería $20/100 \times 15.097 = 3.019$ Pts/Ha/Año
- B): El 20 % sobre los gastos totales =
 $= 20/100 \times 19.108 = 3.821$ Pts/Ha/Año.
- C): El 10 % sobre la producción final agraria =
 $= 10/100 \times 58.609 = 5.860$ Pts/Ha/Año.

Para no infravalorar los costes, elegimos la mayor de estas tres cifras, 5.860 Pts/Ha/Año, el 10 % de los ingresos medios anuales.

43 - "CARGOS GLOBALES"

Así llamamos -por bautizarlo de alguna manera- a la suma de los gastos totales anuales (19.108 Pts/Ha) mas el beneficio normal del empresario (5.860 Pts/Ha), que totalizan 24.968 Pts/Ha/Año, concepto éste que manejaremos más adelante.

44 - "CARGOS GLOBALES" DEL QUINQUENIO 1.976-1.980

Como se verá después, la valoración exige actualizar las rentas de la tierra anuales en ese período, por lo que se deben conocer los gastos totales mas el beneficio normal en cada una de esas campañas.

Partimos de la base de que algunos de los costes agrarios experimentarán un incremento, imposible de concretar por adelantado. En promedio, e incluyendo en la base toda clase de desembolsos, y además el beneficio normal, hemos estimado un aumento anual acumulativo de los "cargos globales" del + 10 % , justamente el doble de la subida anual del 5 % que hemos asignado a los precios, para atenernos a la política de no "deshinflar" los gastos, que seguimos a lo largo de todos los pasos de esta Memoria.

Como los "cargos globales" han sido de 24.968 Pts en 1.975, en 1.976 se formarán multiplicando esta cifra por 1,10 , y así sucesivamente hasta conformar la siguiente tabla:

<u>Ejercicio</u>	<u>"Cargos Globales"</u>
1.975	24.968 Pts/Ha/Año
1.976	27.465
1.977	30.211
1.978	33.232
1.979	36.555
1.980	40.210

45 - LA COSECHA DE 1.975

Muchos de los garrotes de "El Chaparral" aparecían "doblados" hasta el suelo (como han podido notar los obreros y empleados de Andaluza de Piritas, S.A. al cruzar diariamente la plantación), y se les ha extraído 4, 5 y hasta 6 "macacos" de manzanilla, lo que representa entre 15 y 20 kilogramos por planta.

No obstante, para calcular los abonos con tesis conservadoras (lo contrario ^{de lo} que venimos haciendo con los gastos), y teniendo en cuenta que hay unas pequeñas zonas que dan a los rios donde los pies no han alcanzado todo el desarrollo y fuerza de los demás (menos de un 10 % del total) (ver Nº 15), y considerando también el fenómeno de la vecería -mucho menor en los garrotes jóvenes-, nos hemos limitado prudentemente a asignar una producción media de tan sólo 7 kilogramos por pie **PLANTADO**.

En las fotografías de la plantación tomadas un par de días antes de la ocupación de la finca (el 10/9/75), que se unen