

La fórmula de actualización financiera expuesta en el N° 52 es una expresión algébrica genérica, donde la renta anual de la tierra R puede tomar cualquier valor en cada uno de los cinco períodos, constante (idénticos beneficios empresariales en todo el quinquenio), o variable (ganancias diferenciales en cada anualidad). En nuestro caso se trata de rentas variables, tabuladas en las dos series de la página anterior 31 y 29.

En lo que sigue trasladamos, de un volumen de Matemática Financiera, la fórmula del valor actual acumulado de una serie de n rentas constantes R :

$$Ac = R \times a = R \times \frac{1 - F^n}{i}, \text{ siendo:}$$

Ac = Valor presente o suma, acumulada en 1.975, de cinco supuestas rentas constantes R (incógnita por ahora desconocida, y que hemos de averiguar), aportadas por la plantación expropiada a lo largo del quinquenio 1.976-1.980. Ac equivale a los valores A y A' manejados en el N° 52, pero considerando aquí rentas de la tierra constantes, y no variables como en el apartado anterior.

R = Renta anual más probable de "El Chaparral", constante, obtenible en los años 76, 77, 78, 79 y 80. Como las rentas reales son variables, esta renta constante es un parámetro por el momento no conocido, que hemos de determinar por cálculo algebraico.

a = "valor presente unitario" , cuando $R = 1$.

F = "Factor de actualización" = $1/(1+i)^n = (1+i)^{-n}$. Los valores de F , para $i = 3,5\%$ y $n = 5$, se documentan en las tablas financieras del Anejo N° 21 , página 116 . Decimos $i = 3\%$ y 4% .

i = Como ya hemos escrito en el N° 26 , nos remitimos a los tipos de interés más reiteradamente utilizados por los teóricos y profesionales de la valoración de empresas agropecuarias, que son $i = 3\%$ y $i = 4\%$.

n = Guarismo ordinal del año de vencimiento de la última de las rentas R constantes. Como estamos considerando un quinquenio, $n = 5$.

Las cifras del "valor actual unitario" $a = (1-F^n)/i$ (pesetas de Ac cuando $R = 1$) las consultamos en las tablas financieras del Anejo N^o 21, página 116, y son:

$$\text{Para } n = 5 \text{ y } i = 0,03, \quad a = 4,579707.$$

$$\text{Para } n = 5 \text{ y } i = 0,04, \quad a' = 4,451822.$$

$$\text{Para } i = 0,03, \quad Ac = A = 116.773$$

$$\text{Para } i = 0,04, \quad Ac' = A' = 112.597$$

Recordemos que la igualdad de partida para hallar la incógnita R o renta de la tierra anual y constante era:

$$Ac = R \times a.$$

Ahora ya no queda más que despejar R en las sendas ecuaciones anteriores, una para cada valor de i :

$$R = Ac/a.$$

$$\begin{aligned} \text{Para } i = 0,03, \quad R &= Ac/a = 116.773/4,579707 = \\ &= R = 25.496 \text{ Pts/Ha/Año.} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Para } i = 0,04, \quad R' &= Ac'/a' = 112.597/4,451822 = \\ &= R' = 25.291 \text{ Pts/Ha/Año.} \end{aligned}$$

A través de este prolijo método hemos determinado la renta media anual más probable de la heredad expropiada, referida a la media década 1.976-1.980, y que asciende a 25.496 pesetas por hectárea y año si elegimos un tanto de actualización del 3%, y a 25.291 Pts/Ha/Año para una tasa del 3%.

Como resulta más conveniente trabajar con un solo número, para fijarlo hallamos la media aritmética simple R'' de el par de valores R y R' :

$$R'' = (R + R')/2 = (25.496 + 25.291)/2 = 25.393.$$

Hemos advenido así (¡ya era hora!) al importe monetario de la renta anual media de "El Chaparral" adscribible a 1.975 (momento al que ha de referirse la valoración, como dijámos en el N^o 22), y que supone la cantidad de 25.393 pesetas por hectárea.

Repetimos que este sistema de cálculo de la renta agraria no lo hemos adoptado arbitrariamente, sino en base a que es de rutinaria aplicación por las Administraciones expropiantes y por los más solventes y modernos libros y artículos sobre tasación de fundos rústicos.

Lo obtenemos (V) por capitalización de la renta media de la tierra (R'') tan trabajosamente calculada en el Nº 53.

La capitalización como todo el mundo sabe consiste en determinar cuál es el valor V de un bien, que produce una cierta renta neta anual R'', si el tanto de rendimiento o rentabilidad es del i % .

Asignando valores ya conocidos, $R'' = 25.393$,
 $i = 3,5 \%$, promedio del 3 % y 4 % (ver Nº 26),
 y V es una incógnita que despejaremos de la ecuación de capitalización:

$$R'' = i \times V \quad ; \quad V = R''/i$$

$$V = R''/i = 25.393/0,035 = 725.514 \text{ Pts/Ha/Año} .$$

Llegamos así a la razonada conclusión de que el valor monetario en 1.975 de la plantación de olivos expropiada por el Ministerio de Industria, calculado por el método analítico (fundamentado en los Nº 23 y 25) consistente en capitalizar al 3,5 % la renta de la tierra media y actualizada del quinquenio 1.976-80, es de 725.514 pesetas por cada hectárea superficial y anualidad.

El bloque de la legalidad español promueve la legitimidad jurídica del criterio estimativo que consiste en otros justiprecios dictados por la Administración Pública en expedientes expropiatorios de bienes comparables.

Tal criterio valorativo encuentra un nutrido basamento jurisprudencial. Algunas de las Sentencias del Tribunal Supremo de la Nación, favorables a tasar los bienes sujetos a expropiación forzosa por cotizaciones unitarias asimilables al justiprecio dictaminado por la Administración en la expropiación de otros bienes similares, son de fechas: 15 FEB 1.918, 2 DIC 1.925, 16 ABRIL 1.959, 15 JUN 1.959, 9 OCT 1.959, 7 NOV 1.960, 26 DIC 1.960, 10 MAR 1.961, 19 MAYO 1.961, 13 JUN 1.961, 7 OCT 1.961, 13 NOV 1.961, 14 NOV 1.961, 11 DIC 1.961, 22 SEP 1.962, 17 OCT 1.962, 2 ABRIL 1.963, 27 ABRIL 1.963, 2 MAYO 63, 26 NOV 1.963, 19 DIC 1.963, 4 FEB 1.963, 4 MARZO 1.963, 28 ABRIL 1.964, y 4 JULIO 1.968.

A este respecto el Ministerio de Obras Públicas ha expropiado hace ya tiempo una serie de tierras para la flamante Autopista Sevilla-Huelva, en los términos municipales de Sanlúcar la Mayor y Huévar. Gracias a una investigación personal emprendida por los titulares de "El Chaparral" por medio de conversaciones con propietarios agrícolas expropiados en Sanlúcar, han averiguado que la Administración liquida justiprecios de olivares de verdeo, en su acepción exclusivamente rústica (sin el menor plus de valor por implicaciones urbanísticas), comprendidos entre 400.000 y 450.000 pesetas la hectárea.

A un colega y amigo, directivo de la Cooperativa Aceitunera de Sanlúcar la Mayor, le señalaron por sus olivos justiprecio de 425.000 Pts/Hectárea.

A un conocido propietario de una plantación de melocotones de la circunscripción de Sanlúcar le han asignado un justiprecio de 500.000 Pts/Ha.

Por su propia cuenta el Agente Oficial de la Propiedad Inmobiliaria D. José María Jiménez Gómez-Rull, miembro número 44 del Colegio Oficial de Sevilla, testifica en su Certificación de fecha 20 de Octubre de 1.975 consultable en el Anejo Nº 17, página 103, que tiene constancia de que Obras Públicas viene liquidando los olivares alejados de población afectados por el trazado de la Autopista que conecta Sevilla con la capital onubense a justiprecios que oscilan entre 400.000 y 430.000 pesetas la hectárea, en la zona de Sanlúcar y Huévar.

De esta manera disponemos de unos cuantos justiprecios de olivares enclavados en idéntica comarca a la que pertenece la finca expropiada (recuérdese que "Chaparral y Dueñas" se extiende en el territorio del Municipio de Sanlúcar la Mayor): 400.000, 425.000, 430.000 y 450.000 pesetas por hectárea. La media aritmética de estos 4 justiprecios es de $1.705.000/4 = 425.125\text{pts}/\text{Ha}$.

Pero estas fincas expropiadas en Sanlúcar-Huévar son por descontado olivares de verdeo de los clásicos y tradicionales en Sevilla, con árboles caducos, leñosos y de porte alto, bastante dispersos (con la densidad típica de unos 90 olivos por hectárea), por lo que cada olivo se ha venido a pagar a unas $425.125/90 = 4.723 \text{ Pts}/\text{Olivo}$.

En "El Chaparral" Andaluza de Piritas, S.A. se incauta de una moderna y extremadamente productiva plantación con olivos jóvenes que dan fuertes cosechas a raíz del suelo, muy próximos y vigorosos, todo lo cual implica mucha mayor productividad física y menores costes unitarios de cultivo que los olivares viejos expropiados para la Autopista (léanse a este respecto los Nº 15, 18, 34, 47 de la presente Memoria). En consecuencia y en buena lógica valorativa, para homologar en comparación válida los olivares adultos de la Autopista con la plantación intensiva de "El Chaparral", se hace necesario introducir un factor corrector del valor de los olivos viejos expropiados en Sanlúcar-Huévar, que con mucha prudencia estimamos en un 15 % de plusvalor, a añadir al justiprecio medio de Obras Públicas, con lo que un pie manzanillo que floreciera en una joven plantación intensiva atravesada por la autovía Sevilla-Huelva, legítimamente podemos decir que hubiera sido pagada a un justiprecio aproximado de $4.723 \times 1,15 = 5.431 \text{ Pts}/\text{Pie}$. Insistimos en el nivel muy comedido y conservador de este índice corrector del 15 %. Cualquier agrónomo experimentado sabe que la diferencia unitaria entre ambos tipos de valor es ciertamente y sin duda alguna superior a un 15 %, pero en aras a la mesura valorativa preferimos quedarnos cortos a exponernos a sobrepasar el valor real.

(Ver páginas 42 y 42/A).

Pero por otra parte la expropiación de las tierras de la Autopista se ha llevado a cabo con anterioridad a la de "El Chaparral", con lo que ambos justiprecios no son monetariamente homogéneos por estar expresados en dinero de distinto poder adquisitivo, lo que hace imposible su válida comparación económica, a no ser que los justiprecios de Obras Públicas se modifiquen con el índice de aumento del coste de la vida señalado por el I.N.E. para el tiempo transcurrido entre los momentos a que jurídicamente hay que referir los justiprecios de la Autopista y de "El Chaparral" (12 Septiembre 1975). Como desconocemos el momento cronológico de la evaluación de los terrenos absorbidos por la Autopista, no estamos en condiciones de calcular científicamente la cuantía de este coeficiente de depuración inflacionista. Volvemos a poner en el tapete la tantas veces aludida templanza valorativa, y pasamos a suponer que entre ambas referencias temporales los precios por el coste de la vida se han elevado tan sólo en un modestísimo 5%. Piénsese en lo pequeño que resulta este índice incremental recordando que con las recientes tasas de inflación anuales reconocidas por el I.N.E., un 5% de aumento correspondería a poco más de un trimestre, lapso de tiempo con toda seguridad inferior al de referencia de las dos expropiaciones. (Ver Nº 79).

Así pues, y en base a todas estas fundadas argumentaciones, el justiprecio que sienta precedente jurídico al que hay que fijar al "Chaparral", basado en previas expropiaciones forzosas en Sanlúcar y Huelva para el asentamiento de la Autopista Sevilla-Huelva, es de $5.431 \times 1,05 = 5.702$ Pts/Pie. de garrotal manzanillo.

Como en "El Chaparral" crecen unos 30 olivos adultos y 111 garrotes manzanillos en cada hectárea (ver Nº 17), el valor a asignar a la unidad superficial de aquella plantación en virtud del criterio apreciativo basado en otros justiprecios es de $111 \times 5.702 + 1,05 \times 4.723^{30} = 632.922 + 148.774 = 781.696$ pesetas por hectárea. (4.723 era el justiprecio medio del árbol adulto del 5º párrafo de la página anterior, que no hay que rectificar con el multiplicador 1,15 por no tratarse de garrotes nuevos).

Los datos expropiatorios correspondientes a la Autopista Sevilla-Huelva pueden ser examinados en la sede de la 8ª Zona de Obras Públicas de la Jefatura de Sevilla.

El Instituto Nacional de Urbanización ha expropiado el territorio del Area de Actuación "La Cartuja" de San Jerónimo, Santiponce, Camas, San Juan de Aznalfarache y Sevilla, cuyos justiprecios han de referirse al día 14 de Diciembre de 1.971, fecha de publicación en el B.O.E. del Decreto 3003/71 de 25 de Noviembre, y expediente paradigma de precisión técnica y sólida documentación informativa aportadas por el Ministerio de la Vivienda, generosidad de datos emitidos por la persona jurídica expropiante que debería ser imitada por otras Administraciones.

Para tierras meramente agrícolas, sin la menor implicación de carácter urbanístico, el I.N.U.R. a los siguientes "valores iniciales" en terminología de la Ley del Suelo, a los que se añadirían determinados plusones por proximidad a poblaciones y grado de urbanización: estos justiprecios, que repetimos valoran estrictamente las cualidades agronómicas de las tierras de cultivo expropiadas, son:

Naranjales:	789.102	Pts/Ha
Melocotonanes:	670.836	,,
Olivares:	406.133	,,

El precio solicitado a la Administración en las alegaciones de los olivaderos afectados fue de 613.100 Pts/Ha.

Entre el 14 de Diciembre de 1.971 y el 12 de Septiembre de 1.975 han transcurrido casi cuatro años en los que "ha llovido mucho" desde el punto de vista monetario debido a la presión inflacionista. Para que los justiprecios de "La Cartuja" resulten homologados con el de "El Chaparral" y así sea válida su intercomparación, hay que multiplicar los primeros por el índice del crecimiento del coste de la vida entre ambas fechas señalado por el Instituto Nacional de Estadística, que es igual a 1,395 para el período 1.971-1.974 como se pone de manifiesto en el Anejo Nº 20, página 110. (No disponemos aún de los datos que ilustran el incremento del coste de la vida hasta Septiembre de 1.975). (Ver Nº 79, página 59).

Por otra parte los olivares descritos en el expediente de "La Cartuja" son los tradicionales de unos 90 pies por hectárea, con arbolado de altos troncos, por lo que, refiriendonos a las argumentaciones expuestas en el Nº 55, 2ª Hoja, 6º Párrafo, el valor del párrafo anterior se debe multiplicar por 1,15 (así añadimos un 15% de valor, por la mejor calidad y productividad de los garrotes).

El valor agronómico y monetariamente corregido del justiprecio fijado por la Administración a los predios de olivar en "La Cartuja" es pues de
 $406.133/90 \times 1,15 \times 1,395 \times 111 + 406.133/90 \times 1,395 \times 30 = 4.512,58 \times 1,395 \times (1,15 \times 111 + 30) = 6.295,05 \times 157,65 = 992.414$ Pts/Hectárea. (111 y 30 eran las densidades parciales en "El Chaparral" en garrotes y en olivos adultos por hectárea según el Nº 17, y 406.133/90 el justiprecio no corregido asignado a cada pie adulto en "La Cartuja", que es de 4.512,58 Pts/Pie). (Ver páginas 42 y 42/A).

En el Anejo Nº 18, página 105, situamos los documentos acreditativos de los justiprecios de "La Cartuja", fotocopiados del oportuno expediente.

En el Anejo Nº 19, página 109, justificamos un justiprecio pagado al 20/7/70 por finca rústica en Tocina, de 320.800 Pts/Ha, que multiplicado por 1,510 (coeficiente depurador de la inflación 1.970-74) se convierte en 484.408 pesetas por hectárea de tierra. (Ver Nº 79).

56/A - VALOR POR PRECIOS EN LA ZONA GENIL-CABRA

En el Anejo Nº 19/A ,página 109/A ,se fotocopia el Decreto 3100/1.975 de 31 de Octubre publicado en el B.O.E. Nº 285 de 27/11/75, sobre cosechas medias y precios de tierras y olivares de almazara en la provincia de Córdoba y en la zona La Carlota-Ecája, señalados por el IRYDA para el "Plan General de Transformación de la Zona Genil-Cabra de Córdoba y Sevilla".

La Administración ha señalado un precio comprendido entre 750.000 y 650.000 pesetas por hectárea a olivares de molino en secano y en tierras de clase primera o segunda, con una densidad mínima de 80 árboles por hectárea.

Igualmente ha fijado oficialmente precios situados entre 400.000 y 285.000 pesetas la hectárea a fincas de olivar de almazara en suelo de secano de 3ª clase, con densidad de 80 a 100 Pies/Ha.

De esta manera en el Plan de Transformación el poder público ha dictado unos precios por transferencia de titularidad de tierras que lógicamente están perfectamente fundamentados desde el punto de vista agrológico y del mercado de rústica, y que como es natural constituyen una referencia y precedente del máximo peso y solvencia jurídica y técnica en lo que se refiere a las cotizaciones corrientes que rigen en la actualidad para fincas agrícolas. Por lo tanto, a los efectos de la presente valoración, los precios de Genil-Cabra deben ser un tope mínimo no rebasable, por haber sido aportados tras fundada elaboración por un Organismo oficial de la Administración Central del Estado, inmejorable referencia a efectos de la evaluación de bienes y servicios económicos, que sienta un precedente legal de carácter fehaciente en cuanto a los precios de cesión que deben tener hoy día tierras análogas.

Estos precios, emitidos por la Autoridad competente para ello, llegan hasta las 750.000 pesetas, tres cuartos de millón por una hectárea, lo que representa unas ¡ 7.500 ! pesetas por olivo.

Dichas cotizaciones por otra parte se adscriben a tierras de una calidad que llega a ser hasta de 3ª clase, con la densidad clásica de los olivares de molino tradicionales y de copa alta.

Teniendo en cuenta que "El Chaparral" es una moderna plantación intensiva, no dedicada a almazara sino a la aceituna de mesa de superior prestigio y valor de mercado, y un garrotal manzanillo además de la mayor cualificación agronómica, su precio de ninguna manera debe ni puede ser inferior a las 750.000 pesetas que dispone el aludido Decreto para tierras de 1ª y 2ª clase y olivos de variedad aceitista. Con esta sólida base legislativa la finca expropiada