

INFORME

**Valor del suelo rústico para aprovechamientos
energéticos en Galicia**

Departamento de Economía Aplicada
Escola Politécnica Superior
LUGO
Universidad de Santiago de Compostela

CONTENIDO:

- 1.- Destinatario del informe.**
- 2.- Disposiciones legales que condicionan e informan esta materia y bibliografía consultada.**
- 3.- Consideraciones generales, justificación y objeto.**
- 4.- Encuadramiento político.**
- 5.- Aspectos socioeconómicos para el medio rural.**
- 6.- Clase urbanística de suelo.**
- 7.- Valor empírico.**
- 8.- Valor residual.**
- 9.- Valor por repercusión..**
- 10.- Valor por comparación.**
- 11.- Valor por capitalización.**
- 12.- Valor unitario propuesto (resumen).**

1.- Destinatario del presente informe de valoración:

El presente estudio de valor se efectúa por encargo de UNIONS AGRARIAS.

2.- Disposiciones legales que condicionan e informan esta materia y bibliografía consultada:

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (TRLR).

Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (DOG 31-12-2002), modificada pola Lei 15/2004 (DOG 31-12-2004) y la Lei 6/2008 (DOG 30-06-2008) (LOUGA).

Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia (DOG 18-07-2008).

Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para finalidades financieras (BOE 09-04-2003), con sus modificaciones posteriores.

Lei 3/2007, do 9 de abril, de prevención e defensa contra os incendios forestais de Galicia (LIFGA) (DOG 17-04-2007).

Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural (BOE 14-12-2007), en consonancia con lo dispuesto en el Reglamento (CE) 1698/2005.

Lei 7/2007, do 21 de maio, de medidas administrativas e tributarias para a conservación da superficie agraria útil e do Banco de Terras de Galicia (BANTEGAL) (DOG 31-05-2007).

Decreto 242 /2007 de 13 de decembro, polo que se desenrola o aproveitamento da enerxía eólica en Galicia.

Decreto 80/2000 de 23 de marzo, regulador dos plans e proxectos sectoriais de incidencia supramunicipal.

BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA:

-Material didáctico elaborado por este Departamento de Economía Aplicada.

-Valoración Agraria. Concepto, métodos y aplicaciones. Ediciones Mundi Prensa. R. Alonso y M.T. Iruretagoyena.

-Valoración Agraria. Teoría y Práctica. Ediciones Mundi Prensa. Vicente Caballer.

-Valoración Agraria. Ediciones Mundi Prensa. F. Ruiz García.

-Manual de Valoraciones Inmobiliarias. Editorial Ariel. Joseph Roca Cladera.

-Valoración Agrícola y Catastro. Espasa-Calpe. Zacarías Salazar.

-Valoración de Fincas y Predios. Editorial COSAT. Tomás Santi Juárez.

-Valoración Agraria. Casos prácticos. Editorial Mundi Prensa. N. Guadalajara.

3.- Consideraciones generales, justificación y objeto:

Desde finales del siglo pasado apareció sobre el medio rural un nuevo destino del suelo: mediante su cubrición con determinados aparatajes y merced a sus características naturales es susceptible de producción de energía eléctrica, bajo las modalidades de energía eólica o fotovoltaica.

Los usos no agrarios del suelo rústico siempre han supuesto una notable elevación de su valor medio unitario de mercado por encima de su valor ordinario, principalmente originados por lo que hay en el subsuelo (rocas, calizas, pizarras, arenas, minerales, etc.) o por razón de su emplazamiento vinculado a determinados nuevos usos comerciales, de servicios, de equipamientos comunitarios u otros equivalentes.

Conforme a lo establecido en la normativa urbanística tanto estatal como autonómica, no se puede construir una nueva clase de suelo al estudiar el suelo rústico dedicado a la producción de energía eólica, pero es evidente que la característica relevante de estos terrenos es su aptitud para una determinada producción no agraria, para la que no tiene capacidad el suelo urbano. A efectos prácticos y valorativos este suelo es asimilable a la categoría de suelo (urbano) de uso industrial en base a las instalaciones que precisa, a sus sistemas de producción, transformación, conexión y venta.

El valor de estos terrenos no se origina desde el momento en que, tras la autorización administrativa, se redacta y ejecuta un proyecto de parque eólico, sino porque unos determinados terrenos tienen aptitud para producir energía eólica, lo que puede dar lugar a que se inicie una tramitación de autorización, proyecto, instalación, producción, etc. Nos hallamos inequívocamente ante una característica intrínseca del suelo, que no viene de fuera de la finca por actuaciones públicas o privadas que directa o indirectamente benefician a un terreno; en este sentido habrá de montarse un esquema valorativo con carácter objetivo.

Nos hallamos en la situación de aclarar la cuestión de si los propietarios del suelo rústico deben percibir de modo razonable en la nueva capacidad productiva no agraria una indemnización acorde con su uso y destino, por encima del simple valor agrario.

Así como el suelo urbano se retribuye en función de su edificabilidad y el suelo rústico en función de su productividad, este nuevo suelo para usos energéticos, en la utópica situación de negociar su compraventa, deberá alcanzar valores que retribuyan su característica intrínseca de aptitud para una productividad determinada. Dado que la producción final en unidades monetarias es superior a la simplemente agraria y el suelo es esencial para la

obtención del rendimiento, es preciso que el parámetro del valor suelo alcance el protagonismo que le corresponde.

Es inadmisibles el criterio de las empresas eólicas de valorar los terrenos únicamente en función de su cultivo como suelo rústico, pues tras la tramitación del proyecto y sus autorizaciones el suelo rústico afectado se recalifica normalmente en suelo rústico de protección de infraestructuras, perdiendo su protección ordinaria o la especial agraria o forestal. La revalorización de los terrenos no se debe a la ejecución de un proyecto sino a la aptitud de los terrenos para producir energía eólica de modo rentable.

OBJETO DE ESTE INFORME: determinar justificadamente el valor medio mínimo unitario del suelo apto para instalar sobre él instalaciones de energía eólica en Galicia.

4.- Encuadramiento político:

El hecho de que los terrenos aptos para implantar sistemas de producción de energía eólica y fotovoltaica sean siempre de naturaleza rústica hace preciso que el poder político intervenga, una vez más en beneficio del sector primario agrario, y dicte normativa que garantice una participación razonable del sector en estas “producciones” y evite que sea “despachado” retribuyendo el suelo a simples valores agrarios, cuando este suelo no tiene esta finalidad.

Además es frecuente que la titularidad de estos suelos, aparte de la titularidad individual, corresponda a comunidades propietarias de Montes Veciñais en Man Común y, de este modo, adquiere relevancia la trascendencia en el medio rural gallego que estas actuaciones traen consigo.

Por otro lado, las políticas de desarrollo rural emprendidas desde la normativa comunitaria y estatal, ya referenciadas, tienen como objetivos mejorar el nivel de la población con elevación del bienestar y dotación de servicios públicos básicos y conservar y mejorar el patrimonio y los recursos naturales y culturales mediante su utilización compatible con el desarrollo sostenible, aparte de las prioridades:

- Mejora de la competitividad de los sectores agrario y silvícola.
- Mejora del medio ambiente y del entorno natural.
- Mejora de la calidad de vida en las zonas rurales y fomento de la diversificación de la economía rural.
- Desarrollar la capacidad local de creación de empleo y diversificación.
- Garantizar la coherencia de la programación.
- Complementariedad entre los instrumentos comunitarios.

Estas actividades de producción energética dentro del suelo rústico no llevan aparejada la creación de empleo, pues son gestionadas de modo centralizado con un número bajo de personal especializado. Carecen de repercusión socioeconómica sobre el medio rural de su ubicación, siendo su única participación la aportación de suelo, por lo que debe producirse una participación económica, al menos por la vía del valor de elemento que aporta.

La retribución suficiente y equitativa del suelo debe garantizarse mediante norma similar a otras que intervienen en beneficio del medio rural, tal como la de desarrollo rural, la concentración parcelaria, la de Banco de Terras de Galicia, la de constitución y funcionamiento de la UXFOR (unidades de xestión forestal), que tienen por objeto la mejora de la calidad de vida, la fijación de la población, la mejora de la viabilidad de las explotaciones, etc. Los protagonistas del medio rural no pueden ser marginados de un beneficio importante que viene proporcionado, en principio, por las características naturales del suelo rústico.

Esta intervención normativa es precisa porque se trata de tutelar al sector primario agrario, la parte más débil y vulnerable en las relaciones económicas con otros sectores productivos.

Podría ser de interés en el medio rural que los titulares de suelo apto para instalaciones eólicas, prioritariamente si son entidades colectivas agrarias, dispongan de estas opciones alternativas:

-Compraventa: bien vendan de modo negociado los terrenos por un valor en función del uso potencial. El valor a adoptar es objeto del presente estudio.

-Aportación de capital: bien aporten el suelo en calidad de aportación de capital a la sociedad promotora del parque eólico. Importe mínimo: 4% sobre valor del suelo + valor de las instalaciones. Importe que se propone es el razonado en el método de repercusión: **13%** sobre el valor final (inversiones + suelo).

-Arrendamiento: bien decidan opten por suscribir un contrato de arrendamiento del suelo mientras funcionen las instalaciones a precio proporcional a los rendimientos. Las empresas del sector en sus estudios económicos imputan un mínimo de 1 euro por metro cuadrado en concepto de alquiler de los terrenos. Importe de la renta anual, deducido del valor de capitalización que más adelante se expone: **13.700 €/Ha.**

5.- Aspectos socioeconómicos para el medio rural:

En las zonas rurales donde se ubique un parque eólico no se producen efectos favorables sociales (empleo, formación, fijación de población, actividades complementarias, proveedores, etc.), ni económicos (reinversión de beneficios, fomento del empleo, gestión empresarial, asesoría, fiscalización, infraestructuras comunitarias, etc.), ni tributarios (excepto en la tributación local).

El efecto más impactante sobre el medio es la agresión paisajística y posible agresión a alguna masa forestal, aparte de los posibles efectos sobre la fauna o contaminación sonora.

Por otro lado, los beneficios de la actividad tributan al erario público. La prestación tributaria se cumple en el domicilio social de la entidad titular del parque eólico, que, en numerosos casos, se halla fuera de Galicia y del municipio de desarrollo de la actividad, por lo que la Comunidad Autónoma de Galicia ni la entidad local que ubica la actividad no participan en su cuota sobre los tributos estatales, establecida en el sistema tributario.

Esta situación aparece de idéntico modo para la energía hidráulica, producciones cementeras y otras grandes producciones cuyos titulares tienen su domicilio social fuera de esta comunidad, dando lugar a nuevos tributos autonómicos evitables si se territorializara el beneficio tributable.

6.- Clase urbanística de suelo:

Los terrenos que sustentan instalaciones de energía eólica o son susceptibles de ello reúnen las características del *suelo en situación rural*, como dispone el Texto refundido de la Ley del Suelo. No son suelo urbano porque no disponen de los servicios urbanísticos ni dispondrán de ellos cuando se adecúen para este tipo de producción, porque no las precisa tampoco. Para finalidad expropiatoria estos terrenos su valor se establecerá mediante el método de capitalización en función de su rendimiento real o potencial y puede aplicarse al resultado un coeficiente máximo de 2.

Así mismo, conforme a la normativa urbanística gallega, tengan los ayuntamientos aprobado o no el Plan Xeral de Ordenación Municipal adaptado a la Ley vigente, estos terrenos tienen las características de *suelo rústico*, que se encuadrará normalmente dentro de alguna de las categorías de suelo rústico de protección ordinaria o especial por razones forestales, paisajísticas, de espacios naturales protegidos, agroganaderas, etc., circunstancias que conllevan la tramitación específica de un procedimiento de autorización del proyecto de

instalación que será supervisado por las administraciones sustantivas y medioambiental competentes.

Dentro del exponiendo 1 de este informe está expuesta la característica de estos terrenos como más asimilable a la de suelo (urbano) industrial a efectos valorativos, pero previsiblemente calificado el suelo como rústico en los planeamientos municipales, en los apartados siguientes se detallan los distintos métodos y criterios de determinación de su valor unitario.

La tramitación administrativa previa a la instalación real de las aeroturbinas consiste, sustancialmente, en la recalificación del suelo (de naturaleza rústica hasta entonces) en base a un proyecto sectorial para cada parque eólico a aprobar por la Consellería de Política Territorial, tras la concesión y autorización de la Consellería de Industria; todo ello con la evaluación positiva de la Consellería de Medio Ambiente previamente a las autorizaciones administrativas de inicio y ejecución de las obras.

Hasta estos momentos, finalizada la tramitación administrativa anterior, es normal encontrar estos suelos recalificados como *suelo rústico de protección de infraestructuras* por la Administración urbanística (CPTOP en Galicia), por lo tanto los titulares de los suelos a ocupar también son dueños de suelos no simplemente agrarios.

La realidad socioeconómica y las novedades tecnológicas en materia de energías renovables exige que, en aplicación de la facultad reglamentaria establecida en la normativa urbanística gallega (LOUGA), se cree una nueva categoría de suelo rústico, desenganchándola de la de protección de infraestructuras como de modo operativo se realizó hasta ahora, que podría denominarse *suelo rústico energético*, *suelo rústico para energías renovables* o aquél que sea expresivo del uso potencial de estos suelos y que comprenda no sólo el aprovechamiento eólico sino todos los energéticos posibles como el solar, hidráulico, etc.

Puede afirmarse que estos suelos tendrán un valor similar, con independencia de su ubicación concreta (provincia, municipio, parroquia, lugar), dado que su característica determinante es la aptitud para instalar maquinaria de producción de energía eólica, siendo todos los terrenos con aptitud productiva intrínseca equivalente, pasando a segundo término otras características (emplazamiento concreto, pendiente, acceso, uso actual, potencial productivo agrario, distancia a núcleos poblados, otros servicios disponibles, etc.). Por lo tanto, es razonable establecer un valor tipo y estandarizado común para Galicia.

7.- Valor empírico:

Este criterio de valoración, también conocido como de “leal saber y entender”, está basado en un profundo conocimiento profesional de los movimientos ordinarios y previsibles de mercado como consecuencia de una dilatada experiencia profesional por titulados con conocimientos sobre valoración inmobiliaria e incluso por prácticos.

Aparte de la experiencia profesional de los intervinientes en este informe, se han consultado a 6 profesionales con experiencia en el ejercicio profesional libre, en valoraciones con finalidad tributaria y valoración expropiatoria. Es una situación nueva, ha aparecido una demanda distinta de suelo para un aprovechamiento con rendimientos esperados altos e inimaginable hasta hace pocos años. Han considerado que debe moverse en umbral mínimo de suelos rústicos para urbanizaciones de baja intensidad. Como resultado de la controversia se han concluido que los valores unitarios que deberían oscilar en torno a 30 euros por metro cuadrado, dado que debería retribuirse suficientemente la inexcusable aportación de las características específicas de estos terrenos para una determinada aptitud para la producción energética; consecuentemente se adopta en este apartado el valor medio entre el mínimo y el máximo, que asciende a **30,00 €/m²** del tipo de suelo que estudiamos.

8.- Valor por el método residual:

Mediante este método de valoración se obtiene el valor del suelo ocupado y anexo a construcciones, instalaciones y obras partiendo de los valores conocidos del valor de la edificación con sus terrenos (normalmente a valor medio de mercado) y del valor de reposición de las edificaciones, o sea, de la fórmula:

Valor del suelo = Valor de la edificación – Valor de la construcción.

A los efectos de este informe (determinar el valor del suelo por unidad de superficie), tras reelaborar los datos suministrados por empresas del sector (valor en venta de 2.234.500 euros por cada megavatio de potencia instalada, coste de 2.000.000 para cada aeroturbina, superficie previsible media en torno a 10.000 metros cuadrados a ocupar por cada aerogenerador), se reconducen para obtener los resultados a la fórmula anterior de:

Valor unitario del suelo = 234,50 €/m² en venta (suelo + instalación) – 200 €/m² (coste reposición instalaciones) = **34,50 €/m²**.

9.- Valor por repercusión:

Con este término se alude a la repercusión que supone el valor del suelo conocido sobre el valor final de la construcción, obra o instalación que se planea

El llamado valor de repercusión del suelo, que para suelos urbanos nunca es inferior al 20% del valor de la edificación y para suelos sin aprovechamiento edificatorio intensivo nunca es inferior al 10%, podremos adoptarlo en no menos de un 30% más del aprovechamiento edificatorio no intensivo, dada la fuerte vinculación del suelo al uso y sin que alcance la intensidad de los suelos urbanos residenciales, por lo tanto debe fijarse en el porcentaje del 13%. En base al anterior parámetro de 234,50 €/m² (adoptado de modo inverso) obtenemos el valor unitario de suelo de 30,48 €/m².

La media entre los 2 valores indicados es de **30,48 €/m²**.

10.- Valor por comparación:

a) *Valor general del suelo rústico*: 1,55 €/m², según la estadística última del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino. Es ostensiblemente similar al manejado por los profesionales de la valoración inmobiliaria agraria, los jurados de expropiación, el BANTEGAL y las administraciones tributarias y entidades locales. Es normal aplicar un coeficiente de acomodación 5 sobre el valor básico cuando se trata de valoraciones de suelo rústico para usos no agrario, por lo que se adopta el valor unitario de 7,75 euros por metro cuadrado. A su vez, el tipo de suelo que manejamos tiene una productividad muy superior a la de cualquier otro suelo rústico para usos no agrarios, como el de prestación de servicios públicos o privados en zona rural, tiene una edificabilidad muy baja o dispone de un tiempo de producción (rocas, minas) limitado un plazo de varios años. Por lo que consideramos adecuado aplicar un coeficiente multiplicador de 3,5 y se obtiene un valor unitario adoptado de **27,12 €/m²**.

b) *Valor del suelo rústico urbanizable para suelo industrial*: esta categoría de suelo hace referencia a las numerosas actuaciones por parte de la administración autonómica y local o a través de sus entes públicos para la creación de suelo industrial mediante la modalidad de parques empresariales en zonas eminentemente rurales, urbanizando suelo rústico (ejemplos de municipios: O Corgo, Outeiro de Rei, Castro de Rei, Begonte, Guitiriz, Baleira, Meira, Portomarín, etc.). Esta clase de suelos es relativamente equivalente a la del suelo que manejamos, pero su valor definitivo lo alcanza cuando se realizan las obras de urbanización, que para nuestros suelos energéticos no son precisos, aunque su productividad es notoriamente superior, por lo que consideramos adecuado adoptar la media entre los valores de suelo sin urbanizar y urbanizado. Los valores medios últimamente manejados para municipios cuya actividad

económica principal es la del sector primario agroforestal o pesquero para suelo urbanizable industrial oscilan en torno a 9 euros por metro cuadrado y una vez efectuadas las obras de urbanización alcanzan un valor que gira en torno a 50 euros por metro cuadrado, según los datos recogidos directamente de las transacciones negociadas. Por lo que adoptamos el valor de **28,00 €/m²**.

c) *Valor del suelo rústico para usos no agrarios*: en la zona rural son conocidos valores satisfechos por entidades privadas industriales a propietarios de suelo rústico, cuyo uso potencial no es el agrario sino que se destina a la extracción de materias primas o para instalación de establecimientos industriales, comerciales o de servicios. Entre los primeros están, sin carácter exhaustivo, canteras, areneras, pizarreras; entre los segundos, gasolineras, instalaciones comerciales o de servicios públicos o privados. En este marco, extraído de los estudios de mercado de la Consellería de Economía e Facenda y del conocimiento directo de operaciones realizadas, se adopta el valor unitario mínimo de 6 euros, pero se estima procedente la aplicación de un coeficiente de acomodación de 1.33, que se deduce de la cualidad de nuestro suelo para la producción de energía eólica con carácter indefinido, al contrario de lo que ocurre con los terrenos para extracción de materias primas, que son limitadas y de corta duración, lo equivaldría a relacionar, por ejemplo, el tiempo de duración de una cantera es de 7-10 años, mientras la aptitud productiva eólica de los suelos es indefinida (para las instalaciones de un parque eólico es de 20 años). En consecuencia, se propone un valor unitario de 7,98 euros por metro cuadrado. En el sector que nos ocupa se han podido conocer durante los últimos años valores reales satisfechos en distintas situaciones, tales como:

-Valores mínimos satisfechos por empresas del sector: 3 euros por m².

-Valor máximo satisfecho por empresas del sector: 75 euros por m², en situación de urgencia de disposición de terrenos.

-Valores mínimos solicitados por expropiados: 12 euros por m².

-Umbral máximo manifestado por expropiados en sus hojas de aprecio: 35 euros por m².

-Valores adoptados por el Xurado de Expropiación de Galicia: 5,50 euros por metro cuadrado.

Estimamos que, ante la anterior dispersión de parámetros, procede una solución drástica, consistente en obtener la media solamente entre el máximo y el mínimo, considerando los valores intermedios como indicativos de una situación pendiente de definir e insegura para los propietarios, puesto que responden a situaciones extremas y opuestas; de todos modos, aplicamos una cautela reductora del 10% para suavizar los extremos, con lo que el resultado es: $\frac{1}{2} (75 + 3) \cdot 90\% = 35,10 \text{ €/m}^2$.

11.- Valor por capitalización:

Hay empresas eólicas en Galicia que retribuyen el arrendamiento del suelo adscrito a sus instalaciones retribuyendo a sus propietarios con el porcentaje del 1,5% durante los 10 primeros años y después del 4% sobre la producción bruta. Los parques vienen teniendo unas 2.350 horas anuales de funcionamiento, en promedio, pero en Galicia las empresas del sector admiten que alcanza las 2.800 horas, al menos, y sus instalaciones disponen de una vida máxima de 30 años. Según el Decreto Eólico de Cataluña son rentables a partir de las 2.100 horas anuales. La superficie a ocupar es variable, incluso las empresas de este sector no manejan el parámetro aerogeneradores por hectárea, pues el número de aeroturbinas depende del flujo del viento, topografía y potencia del aerogenerador.

De los datos logrados de empresas del sector en Galicia, reconducidos al objeto de este estudio, se elaboran, conforme a dos situaciones diferentes, y deducen los siguientes parámetros:

Caso 1:

- Venta bruta por importe de 12.000.000 euros.
- Superficie ocupada para obtener esta venta: 350.000 metros cuadrados.
- Producción bruta por metro cuadrado y año: 34,28 euros.
- Retribución del suelo al 4% (renta de la tierra): 1,37 euros por metro cuadrado.
- Capitalización de este rendimiento, al 5,5% interés legal del dinero (año 2009): 24,91 euros por metro cuadrado.

Caso 2:

Referido a un aerogenerador de 2 MW, que con sus instalaciones principales y complementarias ocupa 8.400 metros cuadrados:

- Ingresos netos por metro cuadrado: 15 euros.
- Retribución del suelo al 13%: 1,95 euros.
- Capitalización al 5,5 interés legal del dinero (año 2009): 35,45 euros por metro cuadrado.

Enjuiciamiento de los dos anteriores resultados: se conocen reiterados informes confeccionados por las empresas frente a terceros por reclamación de daños y perjuicios causados a sus instalaciones y actividades, resultando unos parámetros llamativamente similares a los indicados.

Valor medio de los dos anteriores que es adoptado: **30,18 €/m².**

12.- Valor unitario propuesto (resumen):

Todos los parámetros manejados en los anteriores exponendos y apartados se han manejado con cautela y prudente criterio, es decir, que se les enjuicia como moderados, porque todos los datos investigados y comprobados se han adoptado en este informe a este mismo nivel, aparte de los contactos con la realidad inmobiliaria dada por la experiencia profesional de los autores.

Se obtiene del siguiente cuadro-resumen, que incorpora los valores deducidos dentro de los anteriores apartados, para proponer el correspondiente parámetro como valor medio:

CONCEPTO (referido a sus exponendos)	VALOR €/m ²
7.- Empírico	30,00
8.- Residual	34,50
9.- Repercusión	30,48
10-a.- Comparación general	27,12
10-b.- Industrial	28,00
10-c.- No agrario	35,10
11.- Capitalización	30,18
VALOR MEDIO OBTENIDO	30,77

Por lo que se propone, con carácter de mínimo, para el suelo rústico con aptitud para instalaciones de energía cólica el valor unitario de **TREINTA EUROS Y SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS POR METRO CUADRADO (30,77 €/m²)**.

Todo ello sin perjuicio de agregar otros elementos, tales como valor de las cosechas y producciones, obras, mejoras y otros existentes sobre el terreno, premios de afección y rápida ocupación en caso de expropiación forzosa, daños y perjuicios causados, etc.

Dado en Santiago de Compostela, a fecha de mayo de 2009.