

### EJEMPLO 3. MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS.

Calcular el valor de una finca rústica de secano de la que se conocen los siguientes datos:

	ha	a	ca
Superficie:	30	87	6

Cultivo: trigo

Terreno: Llano con pendiente inferior al 15%

Distancia a la población más cercana: 2.100,00 m

Anchura de camino de acceso: 6,00 m

#### Datos anuales de explotación

	Grano (Kgr/ha)	Paja (Kgr/ha)
Producción media anual de los últimos 5 años	3.900,00	2.650,00

#### Gastos de explotación anual

Mano de obra:	92,00 €/ha
Tratamiento de la tierra:	17,00 €/ha
Cosechadora:	119,00 €/ha
Rastrillaje:	19,00 €/ha
Empacadora de paja:	66,00 €/ha
Transporte de grano:	19,00 €/ha
Transporte de paja:	48,00 €/ha
Semillas:	119,00 €/ha
Abonos y fertilizantes:	14,00 €/ha
Herbicidas y aplicación:	12,00 €/ha
Servicios (agua, energía, limpieza...):	33,00 €/ha
Seguros:	150,00 €/ha
Gestión, administración y varios:	40,00 €/ha
IBI rústico:	60,00 €/ha
Porcentaje del beneficio empresarial:	0,155

	Grano (€/Kgr)	Paja (€/Kgr)	Rastrojo (€/ha)
Precio unitario de venta de la producción	0,30	0,07	15,00

Subvenciones: 160,00 €/ha      Carácter permanente

Estamos ante una explotación agraria con renta anual constante.

#### 1º) Estimación de los flujos de caja.

La renta neta para este tipo de explotaciones se obtiene de aplicar la siguiente fórmula:

$$R_n = (1 - p) \times (I_p - G_E) - G_T$$

$R_n$ : Renta neta

$p$ : Beneficio empresarial sobre el beneficio bruto de la explotación en tanto por uno

$I_p$ : Ingresos potenciales o reales

$G_E$ : Gastos necesarios de la explotación

$G_T$ : Gastos propios de la tierra

Calculamos cada uno de los conceptos arriba expuestos:

#### Ingresos de la explotación agraria ( $I_p$ ).

Los ingresos de la explotación son los siguientes:

$$I_p = \sum (I_c + I_A + S_{ub})$$

$I_c$ : Ingresos de cada cultivo

$I_A$ : Ingresos por actividades

$S_{ub}$ : Subvenciones estables

Cultivo / Actividad	Precio unitario (€/Kgr)	Producción (Kgr/ha)	Ingresos (€/ha)
Grano	0,30	3.900,00	1170
Paja	0,07	2.650,00	185,5
Rastrojo			15,00
Subvenciones			160,00

**$I_p$  (€/ha): 1.530,50**

Gastos necesarios de la explotación (G<sub>e</sub>).

Concepto	Gastos (€/ha)
Mano de obra	92,00
Maquinaria	
Tratamiento de la tierra	17,00
Cosechadora	119,00
Rastrillaje	19,00
Empacadora de paja	66,00
Transporte de grano	19,00
Transporte de paja	48,00
Materias primas	
Semillas	119,00
Abonos y fertilizantes	14,00
Herbicidas y aplicación	12,00
Servicios (agua, energía, limpieza...)	33,00
Seguros	150,00
Gestión, administración y varios	40,00

**G<sub>e</sub> (€/ha): 748,00**

Gastos propios de la tierra (G<sub>r</sub>).

Se trata del IBI rústico.

**G<sub>r</sub> (€/ha): 60,00**

Calculamos la renta neta:

**R<sub>n</sub> (€/ha): 601,21**

2º Estimación del tipo de actualización

Media de los últimos 5 años de la Deuda Pública del Estado más un diferencial a modo de tasa de riesgo

**i: 0,0341**

3º Cálculo del valor de actualización

La fórmula a emplear es la siguiente:

$$VA = \frac{R_n}{i}$$

VA (€/ha): 17.630,87

S<sub>finca</sub> (ha): 30,876

**VA (€): 544.370,59** Sin tener en cuenta la topografía del terreno