

Diciembre 2018



**EXPROPIACIONES POR FALTA DE  
ADHESIÓN EN EL ÁMBITO DE LA UA1  
DEL P.P. PU-Eg1  
El Esparragal, Murcia**

Documento para aprobación inicial.v3

PROMOTORES  
JUNTA DE COMPENSACIÓN  
DE LA UA1 DEL SECTOR P.P. PU-Eg1



**PROYECTO DE EXPROPIACIONES  
POR FALTA DE ADHESIÓN A LA J.C.  
EN EL ÁMBITO DE LA  
U.A. 1 DEL PLAN PARCIAL PU-Eg1  
EI ESPARRAGAL, MURCIA**

**PROMOTOR: Junta de Compensación de la UA 1 del P.P. PU-Eg1**

**Documento para Aprobación Inicial - diciembre 2018 (v3)  
Expediente: 018GC16**

## CONTENIDO DE LA MEMORIA

0.	ANTECEDENTES .....	4
0.1.	Informe municipal del Servicio Técnico de Gestión Urbanística de 17 de diciembre de 2018 .....	5
1.	MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	7
1.1.	Falta de adhesión a la Junta de compensación. Legitimación de la expropiación. Procedimiento a seguir por tasación conjunta .....	7
2.	RELACIÓN DE BIENES A EXPROPIAR Y FECHA DE VALORACIÓN. ....	9
2.1.	Relación de fincas a ocupar, referencias catastrales y superficies. ....	9
2.2.	Fichas descriptivas de las fincas a expropiar. Titularidad.....	10
2.3.	Elementos y conceptos indemnizables. ....	18
2.4.	Fecha a la que debe entenderse referida la valoración. ....	18
3.	LEGISLACIÓN APLICABLE Y REGLAS DE VALORACIÓN.....	19
3.1.	Normativa de valoración aplicable. Situación básica de suelo rural. ....	19
3.2.	Justificación de la ausencia de indemnizaciones por pérdida de facultad de participar en la actuación de nueva urbanización.....	19
3.3.	Reglas de valoración de suelo rural.....	21
4.	CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS DE VALORACIÓN .....	26
4.1.	VALORACIÓN DEL SUELO.....	26
4.1.1.	CALCULO DE LA RENTA POTENCIAL.....	26
4.1.2.	PRECIO MEDIO .....	26
4.1.3.	DATOS DE PRODUCCIÓN.....	28
4.1.4.	COSTES DE PRODUCCIÓN Y RENDIMIENTOS ECONOMICOS.....	30
4.1.5.	TASA DE CAPITALIZACIÓN CONSIDERADA:.....	33
4.1.6.	Justificación de ser suelo de Imposible explotación.....	34
4.1.7.	CAPITALIZACION DE LA RENTA POTENCIAL DEL CULTIVO: .....	35
4.1.8.	COEFICIENTE CORRECTOR POR LOCALIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD ....	36
4.1.9.	CALCULO DEL COEFICIENTE FL ESPECIFICO PARA ESTE SUELO.....	38
4.1.10.	VALOR FINAL DEL SUELO RUSTICO .....	40
4.2.	VALORACIÓN DE PLANTACIONES.....	40
4.3.	VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES EN SUELO RURAL.....	41
4.4.	Criterios de valoración de indemnización por desalojo de viviendas.....	43
4.5.	MODULOS DE VALORACION DEL SUELO. ....	44
4.6.	MÓDULOS DE VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES. ....	44
4.7.	MÓDULOS DE VALORACIÓN DE PLANTACIONES.....	45
4.8.	MÓDULOS DE VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES POR DESALOJO DE VIVIENDAS. ....	45
5.	Resumen de las valoraciones de expropiación. ....	47

6.	ANEXOS .....	49
6.1.	ANEXO nº1: Levantamiento Topográfico parcelario.....	50
6.2.	ANEXO nº2: Fichas de valoración de las indemnizaciones.....	51
6.3.	ANEXO nº4: Consultas de datos catastrales de las parcelas.....	52
7.	INDICE DE PLANOS Y FICHAS.....	53

## **PROYECTO DE EXPROPIACIONES POR FALTA DE ADHESIÓN A LA J.C. EN EL ÁMBITO DE LA U.A. 1 DEL PLAN PARCIAL PU-Eg1**

### **0. ANTECEDENTES**

El Plan Especial de ordenación del Sector PU-EG1 “Regulación y urbanización del área residencial espontánea al oeste de Cantalares. Esparragal” fue aprobado definitivamente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de día 18 de diciembre de 2008, publicándose en el Boletín Oficial de la Región del día 5 de noviembre de 2009.

Posteriormente se tramitó expediente para dividir la Unidad de Actuación Única delimitada en dos unidades de actuación, 1 y 2.

La unidad de actuación 1 que nos ocupa se desarrolla por Sistema de Compensación. Los propietarios de fincas que disponían de más del 50 % del suelo de la unidad presentaron Programa de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación que fueron aprobados definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal del día 23 de junio de 2017, publicándose en el Boletín Oficial de la Región el día 25 de julio de 2017.

Seguidamente se otorgó escritura de Constitución de la Junta de Compensación el día 27 de noviembre de 2017, siendo aprobada la Constitución de la junta de Compensación por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal del día 25 de mayo de 2018, ordenando inscribir a la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y otorgando la condición de urbanizador a la Junta de Compensación.

### **0.1. Informe municipal del Servicio Técnico de Gestión Urbanística de 17 de diciembre de 2018**

Con fecha 17 de diciembre de 2018, el citado Servicio Técnico de Gestión Urbanística emite informe desfavorable para la aprobación inicial indicando una serie de deficiencias, listadas en el punto 10 de dicho informe, “Observaciones” que se pretende subsanar con la edición de este “documento para aprobación inicial diciembre de 2018 (v3)”

a. Deficiencias advertidas en la memoria:

(1) Se hace referencia en la memoria al art. 23 (Valoración en suelo rural) que se corresponde con el articulado de la legislación anterior (Ptos 3.3, 4.2, y 4.3)

(i) Se corrigen las referencias erróneas al art, 23 del RDL 2/2008 derogado, sustituyéndolos por la referencia y articulado correcto de la ley vigente art. 36 RDL 7/2015.

(2) En el punto 4.1.7, Si bien la operación está correctamente aplicada, la tasa de capitalización en tanto por uno es errónea. (1,68%, es 0,0168 y no 0,00168)

(i) Se corrige el error material en la tasa de capitalización. No afecta al valor de cálculo.

(3) En el punto 4.8 El desahucio esta incorrectamente calculado, ya que se ha adoptado para un año, aunque debe ser para una cuantía de 5 anualidades (pág. 2 del informe de fecha 22/11/2016 para la actualización de criterios para la indemnización por desalojo.

(i) Se corrige el error de cálculo multiplicando por 5 anualidades la cuantía previamente establecida.

b. Deficiencias advertidas en los planos:

(1) No son legibles los puntos de referencia de las coordenadas UTM en el plano topográfico.

(i) Se corrige la escala de la numeración UTM a fin de hacerla legible.

(2) En las fichas de las parcelas a expropiar. El valor de la indemnización a recibir está incompleto. (Se cuantifica con una “X”)

(i) Se incorporan a las fichas de parcelas los valores resultantes de las indemnizaciones.

Subsanadas las deficiencias descritas se edita este ejemplar para su aprobación inicial.

## **1. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **1.1. Falta de adhesión a la Junta de compensación. Legitimación de la expropiación. Procedimiento a seguir por tasación conjunta**

Como se ha indicado, los titulares de las fincas 3,4,5,6,9,10,11 y 12 no se han adherido a la Junta de Compensación a pesar de haber sido requeridos para ello en los distintos momentos del proceso de aprobación de los Estatutos y de aprobación de la constitución de la Junta de Compensación.

Los titulares de dichas fincas no se adhirieron a la Junta de Compensación tras la notificación de la aprobación inicial de Programa de Actuación y Estatutos que realizó el Ayuntamiento de Murcia ni tras la aprobación definitiva de ambos documentos. Tampoco otorgaron la escritura de constitución de la Junta a pesar de haber sido citados para su otorgamiento y finalmente no se han adherido una vez que el Ayuntamiento les ha notificado la aprobación de la constitución de la Junta de Compensación.

*El artículo 208.2 de la Ley 13/2015 establece que en el caso de los propietarios no adheridos sus fincas eran expropiadas en beneficio de la Junta de Compensación.*

*El artículo 43.1 del Real Decreto 7/2015, del Texto Refundido de la Ley del suelo Estatal, dispone que el justiprecio de los bienes y derechos se fijará conforme a los criterios de valoración de esta Ley, mediante expediente individualizado o con el procedimiento de tasación conjunta.*

En este caso tratándose de varias fincas en la misma unidad de actuación se considera adecuado aplicar el procedimiento de tasación conjunta.

Igualmente, *el artículo 201 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978, permite la aplicación del procedimiento de tasación conjunta.*

El siguiente *artículo 202 de dicha Reglamento* dispone el contenido del Proyecto de Expropiación por tasación conjunta y el procedimiento de aprobación del mismo,

teniendo en cuenta que en la aplicación del *artículo 222.5 de la Ley 13/2015* la aprobación del Proyecto debe corresponder al Ayuntamiento de Murcia.

Por último, procede indicar que en aplicación de lo dispuesto *en el artículo 21 del Real Decreto Estatal 1093/97*, en estos supuestos la finca o fincas de resultado que correspondan por subrogación real a las fincas iniciales objeto de expropiación deben inscribirse a favor de la Junta de Compensación, en concepto de beneficiaria de dicha expropiación, sin perjuicio de los derechos de los propietarios en orden a la determinación del justiprecio.

## 2. RELACIÓN DE BIENES A EXPROPIAR Y FECHA DE VALORACIÓN.

Como se ha indicado anteriormente del conjunto de fincas que integran la Unidad de Actuación de referencia, las fincas que debe ser objeto de expropiación, con indicación de su número y titular, Son las siguientes.

### 2.1. Relación de fincas a ocupar, referencias catastrales y superficies.

Seguidamente se incorpora una relación de todas las fincas de la unidad, distinguiendo las fincas que deben ser objeto de expropiación, con indicación de su referencia catastral, descripción, título de adquisición, datos de inscripción registral y catastral, y superficies.

Por no haber aportado todos los títulos de propiedad se desconocen de momento algunos títulos de adquisición, datos de inscripción registral y el estado de cargas, por lo que los titulares de dichas fincas deben ser requeridos en el proceso expropiatorio para que aporten sus respectivos títulos de propiedad.

Tabla 1 Cuadro de fincas iniciales inscritas en el ámbito de la UA 1 del PP PU-Eg1

Finca inicial nº	Referencia catastral nº	Finca registral nº	Superficie registral de finca (m²)	Superficie catastral (m²)	Superficie de finca según medición (m²)	Superficie frente a camino (m²)	Adherido
1	5929804XH6152N0001HD	6752	89,19	88,00	129,11	0,00	Si
2	5929803XH6152N0001UD	6698	14.855,76	14.828,00	14.892,08	704,59	Si
3	5929802XH6152N0001ZD			2.082,00	2.092,67	361,99	No
4	5929801XH6152N0001SD			862,00	740,65	110,80	No
5	6031812XH6163S0002RB			4.088,00	4.134,47	675,74	No
6	6031811XH6163S0001JL			4.202,00	4.220,10	151,97	No
7	6031810XH6163S0001IL	6757	4.472,00	4.270,00	4.199,76	86,75	Si
8	6031809XH6163S0001EL	6759	4.472,00	4.270,00	4.099,66	71,59	Si
9	6031804XH6163S0001RL			1.561,00	53,45	13,78	No
10	6031803XH6163S0001KL			1.572,00	174,87	15,45	No
11	6031802XH6163S0001OL			837,00	70,94	0,00	No
12	6031801XH6163S0001ML			692,79	26,30	1,28	No
<b>TOTAL</b>			<b>23888,95</b>	<b>39352,79</b>	<b>34834,06</b>	<b>2193,94</b>	

## 2.2. Fichas descriptivas de las fincas a expropiar. Titularidad.

A continuación, se incorporan las fichas descriptivas de las fincas a expropiar por la Junta de Compensación.

- **FINCA 3.**

- Titular: Josehp Gallager Hugh
- Descripción: Finca comprendida en la unidad de actuación I del Sector PU-EG1 que tiene una superficie conforme a medición topográfica de 2.092,67 m2 y linda al Norte con vial en el extremo norte de la unidad; Este vial que lo separa de la unidad de actuación II; Oeste Finca 4 de Don Valeriano Martínez Martínez y Sur Finca 2 de Profu, S.A.
- Título de adquisición: desconocido
- Datos de inscripción registral: desconocido
- Referencia catastral: 5929802XH6152N0001ZD
- Estado de cargas y arrendamientos: desconocido por cuanto no se dispone del número de finca registral y no se ha podido por tanto solicitar la nota simple. No obstante, se hace referencia a que el titular de la finca presentó en fecha 30 de diciembre de 2016 escrito de alegaciones contra el acuerdo de aprobación inicial de Programa de Actuación y Estatutos manifestó que su vivienda estaba gravada con dos hipotecas. No se tienen más datos sobre dichas hipotecas.
- Construcciones, arbolado e instalaciones:
  - Vivienda unifamiliar aislada
  - Piscina
  - Almacenes y anejos
  - Arbolado de distintos tipos
  - Solados.
  - Vallados de distintas tipologías

- **FINCA 4.**

- Titular: Valeriano Martínez Martínez
- Descripción: Finca comprendida en la Unidad de actuación I del Sector PU-EG1 que tiene una superficie de 740,65 m2 y linda al Norte con vial situado en el extremo norte de la unidad; Este, Finca 3 de Don Josehp Gallagher Hugh; Oeste límite oeste de la unidad; Sur Finca 2 de Profu, S.A
- Título de adquisición: desconocido
- Datos de inscripción registral: desconocido
- Referencia catastral: 5929801XH6152N0001SD
- Estado de cargas y arrendamientos: desconocido
- Construcciones, arbolado e instalaciones:
  - Vallados de malla simple torsión (tipo ciclón)

- **FINCA 5.**

- Titular: Álvaro Martínez Abarca Artiz
- Descripción: Finca comprendida en la unidad de actuación I del Sector PU-EG1 que tiene una superficie conforme a medición topográfica de 4.134,47 m2 y linda al Norte las parcelas 10, 11 y12 de la unidad; Al Sur con el vial que es lindero sur de la UA; al Oeste con la finca nº2 de Profu, S.A. vial mediante, y al este con la finca inicial nº6 de la UA.
- Título de adquisición: desconocido
- Datos de inscripción registral: desconocido
- Referencia catastral: 6031812XH6163S0002RB
- Estado de cargas y arrendamientos: desconocido
- Construcciones, arbolado e instalaciones:
  - Vivienda unifamiliar aislada
  - Piscina
  - Almacenes y anejos
  - Arbolado de distintos tipos
  - Solados.
  - Vallados de distintas tipologías

- **FINCA 6.**

- Titular: Herederos de Francisco Hernández Martínez
- Descripción: Finca comprendida en la Unidad de actuación I del Sector PU-EG1 que tiene una superficie de 4.220,10 m2, lindando al Norte con Fincas nº 9 y 10; Este, Finca 7 de M<sup>a</sup> Del Carmen Sánchez Marín y otros; Oeste, Finca 5 de Don Álvaro Martínez Abarca y Sur, límite sur de la Unidad.
- Título de adquisición: desconocido
- Datos de inscripción registral: desconocido
- Referencia catastral: 6031811XH6163S0001JL
- Estado de cargas y arrendamientos: desconocido
- Construcciones, arbolado e instalaciones: Las descritas en la ficha de valoración del presente proyecto.

- **FINCA 9.**

- Titular: Pedro Borja Gómez
- Descripción: Franja triangular de suelo comprendido en la Unidad de actuación I del Sector PU-EG1, que tiene una superficie de 53,45 m2 y que deberá segregarse de su finca matriz y que linda al Norte con resto de dicha finca matriz; Este Finca nº6 de los Herederos de Francisco Hernández Martínez; Oeste Finca nº 10 camino por medio y Sur la misma Finca 6 de los Herederos del Señor Hernández Martínez.
- Título de adquisición: desconocido
- Datos de Inscripción registral: desconocido
- Referencia catastral: 6031804XH6163S0001RL
- Estado de cargas y arrendamientos: desconocido
- Construcciones, arbolado e instalaciones: Las descritas en la ficha de valoración del presente proyecto.

- **FINCA 10.**

- Titular: Lorenzo Dorado Pérez
- Descripción: Franja de suelo comprendida en la Unidad de actuación I del Sector PU-EG1, que deberá segregarse de la finca matriz, con una superficie de 174,87 m<sup>2</sup>, lindando al Norte con resto de la finca matriz; Este, Finca 9 camino por medio; Oeste Finca nº 11 de Don José Antonio Alcántara Hurtado y Sur Fincas nº 6 de Los Herederos de Francisco Hernández Martínez y nº 5 de Don Álvaro Martínez Abarca.
- Título de adquisición: desconocido
- Datos de Inscripción registral: desconocido
- Datos catastrales: 6031803XH6163S0001KL
- Estado de cargas y arrendamientos: desconocido
- Construcciones, arbolado e instalaciones: Las descritas en la ficha de valoración del presente proyecto.

El titular de esta parcela, en fecha 4/10/2018 ha solicitado su adhesión a la Junta de Compensación.

Dicha adhesión no se ha formalizado a fecha de la redacción del presente documento, por lo que se mantiene su inclusión en el listado de parcelas objeto de expropiación. En el momento que dicha adhesión sea firme, y siempre que se produzca antes de la aprobación definitiva de este proyecto, no habrá objeto para dicha expropiación y se excluirá la citada parcela del proyecto, mediante la rectificación que corresponda

- **FINCA 11.**

- Titular: José Antonio Alcántara Hurtado
- Descripción: Franja de suelo comprendida en la Unidad de actuación I del Sector PU-EG1 que tiene una superficie de 70,94 m<sup>2</sup>, que deberá segregarse de la finca matriz, lindando al Norte con resto de dicha finca matriz; Este, Finca 10 de Don Lorenzo Dorado Pérez; Oeste, Finca 12 de Don Lorenzo Sánchez López y Sur, Finca 5 de Don Álvaro Martínez Abarca.
- Título de adquisición: desconocido
- Datos de Inscripción registral: desconocido
- Datos catastrales: 6031802XH6163S0001OL
- Estado de cargas y arrendamientos: desconocido
- Construcciones, arbolado e instalaciones: Las descritas en la ficha de valoración del presente proyecto.

- **FINCA 12.**

- Titular: Lorenzo Sánchez López
- Descripción: Franja de suelo comprendida en la Unidad de actuación I del Sector PU-EG1, con una superficie de 26,3 m2, que deberá segregarse de la finca matriz, lindando a Norte con resto de dicha finca matriz; Este, Finca 11 de Don José Antonio Alcántara Hurtado; Oeste, como vial y Sur Finca 5 de Don Álvaro Martínez Abarca.
- Título de adquisición: desconocido
- Datos de Inscripción registral: desconocido
- Referencia catastral: 6031801XH6163S0001ML
- Estado de cargas y arrendamientos: desconocido
- Construcciones, arbolado e instalaciones: Las descritas en la ficha de valoración del presente proyecto.

### **2.3. Elementos y conceptos indemnizables.**

Para cada parcela objeto de expropiación se detalla en sus fichas respectivas el detalle de todos los elementos considerados de manera pormenorizada, así como indicación de las indemnizaciones adicionales que pudieran ser de aplicación por desahucio o cese de actividad cuando se ha considerado que son de posible aplicación. Sin embargo, estas últimas no se han valorado económicamente con detalle al no haberse aportado documentación que acredite la procedencia de las mismas, como pudieran ser certificados de empadronamiento o documentación fiscal que acredite los costes de cese o traslado de actividad. Estos apartados se actualizarán con las cuantías correspondientes cuando se disponga de dicha documentación y se acredite su procedencia y valoración.

### **2.4. Fecha a la que debe entenderse referida la valoración.**

La fecha de referencia debe ser la de publicación del Proyecto de Expropiación aprobado Inicialmente (art. 34.2.b RDL 7/2015), por darse la circunstancia de no estar aún aprobado inicialmente este proyecto, se entiende referida provisionalmente a fecha del 23 de julio de 2018, fecha del acuerdo de la Junta de Compensación de iniciar el proceso expropiatorio, y se ajustara en su caso a la fecha definitiva tras la publicación de la aprobación inicial.

### **3. LEGISLACIÓN APLICABLE Y REGLAS DE VALORACIÓN.**

---

#### **3.1. Normativa de valoración aplicable. Situación básica de suelo rural.**

En el momento de redacción del presente proyecto de expropiación la normativa en vigor para la valoración del suelo objeto de expropiación y de las construcciones o instalaciones levantadas sobre el mismo, es la contenida en Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el Real Decreto 1495/2011, de 24 de octubre, de aprobación del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

El artículo 21.2.b del RDL 7/2015 considera que se encuentran en situación básica de suelo rural aquel suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización.

La finca objeto de expropiación se encuentra en una unidad de actuación de suelo urbanizable, donde todavía no se ha aprobado el proyecto de reparcelación ni de urbanización, por lo que no se han ejecutado las obras de urbanización que supondrían el paso a suelo urbanizado.

En consecuencia, las fincas se valorarán con las reglas de valoraciones propias y aplicables a suelo rural.

#### **3.2. Justificación de la ausencia de indemnizaciones por pérdida de facultad de participar en la actuación de nueva urbanización.**

Se ha solicitado a todos los titulares de suelo en el ámbito, la adhesión a la Junta de Compensación, mediante notificantes realizadas, tanto por la junta de compensación, como el propio Ayuntamiento de Murcia.

Sin embargo, no se ha logrado la adhesión formal a la Junta de compensación de ninguna de las parcelas relacionadas, entendiéndose por tanto, que existe una falta de

voluntad expresa de los titulares de las mismas en participar en las actuaciones de nueva urbanización objeto de la Junta de Compensación.

Por tanto no se considera que exista ninguna pérdida de facultad de participar en la actuación de urbanización, sino de una renuncia expresa a la misma, que sería fácilmente accesible con la incorporación formal de dichos titulares a la Junta de Compensación, aportando las fincas reseñadas en el presente proyecto.

### 3.3. Reglas de valoración de suelo rural.

Como se ha explicado en el apartado anterior, debemos aplicar las reglas establecidas en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, publicado en el BOE del 9 de noviembre de 2011 y las disposiciones del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. A estos reglamentos se hace referencia en el procedimiento siguiente.

#### ***“Artículo 21. RDL 7/2015: Situaciones básicas de suelo”***

Conforme a lo indicado en el punto 21.2.b, el suelo objeto de valoración está en situación de suelo rural, *“El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización”* pues no se ha realizado la actuación de urbanización, objeto este de la Junta de compensación de la unidad constituida.

#### ***“Artículo 36. RDL 7/2015: Valoración en el suelo rural”***

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

Por tanto debemos utilizar las reglas de valoración descritas en el capítulo III del RD 1492/2011, valoración en situación de suelo sea rural:

**“capítulo III del RD 1492/2011, valoración en situación de suelo sea rural”**

Del art. 7 del RD 1492/2011, Valoración en situación de suelo rural:

1. Cuando el suelo estuviera en situación de rural, los terrenos se valorarán mediante la **capitalización de la renta** anual real o potencial de la explotación calculada de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de este Reglamento, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración y adoptándose la que sea superior.

La capitalización de la renta, real o potencial, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 y siguientes de este Reglamento y en función de la naturaleza de la explotación.

2. Cuando no exista explotación en el suelo rural ni pueda existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración y, por consiguiente, no se pueda determinar una renta real o potencial, se estará a lo dispuesto en el artículo 16 de este Reglamento.

3. El valor del suelo obtenido de acuerdo con lo dispuesto en los dos apartados anteriores podrá ser corregido al alza mediante la aplicación del factor de corrección por localización al valor de capitalización, en los términos establecidos en el artículo 17 de este Reglamento.

4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rural, cuando deban valorarse con independencia del mismo, se tasarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de este Reglamento. Para valorar las plantaciones y sembrados preexistentes a que alude el artículo 45 de la Ley de Expropiación Forzosa se estará a lo dispuesto en el artículo 26 del Reglamento para la aplicación de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, sobre seguros agrarios combinados, aprobado por Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, y la Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo, por la que se aprueba la Norma general de peritación de los daños ocasionados sobre producciones agrícolas.

5. En ninguno de los casos previstos en este artículo, podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún efectivamente realizados.

El art. 8 del RD 1492/2011 establece:

*Se entenderá por renta real, aquella que corresponda a la explotación de suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de la valoración, ya sea la existente debidamente acreditada, o atribuible de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados sobre la base de datos estadísticamente significativos.*

*Se entenderá por renta potencial aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y la normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción.*

Por lo que respecta al cálculo de la renta de la explotación el art. 9 del citado Reglamento establece:

*La renta anual, real o potencial, de la explotación, que podrá estar referida al año natural o al año agrícola o de campaña, se determinará a partir de la información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural. A tal efecto, se considerará la información que sobre la renta de la explotación pueda haber sido acreditada por el propietario o el titular de la misma, y en su defecto, se considerará preferente la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico económicas de la zona.*

*En este caso, la renta anual real o potencial de explotación, se determinará según la siguiente fórmula:*

$$R = I - C$$

*Donde:*

*R = Renta anual real o potencial de la explotación en €/Ha*

*I = Ingresos anuales de la explotación, en €/Ha*

*C = Costes anuales de la explotación, €/Ha*

Por lo que respecta a los criterios generales de capitalización de la renta de la explotación el art.11 del mismo texto establece:

*En la capitalización de la renta real o potencial de la explotación en suelo rural se deberá de considerar en todo caso un escenario ilimitado que contemple la permanencia del suelo rural. Atendiendo a las diferentes clases de explotaciones, carácter cíclico de las mismas y en atención a la naturaleza de determinados recursos que se puedan establecer, se procederá a dividir una duración ilimitada en un número determinado de duraciones limitadas como se prevé en los art.13,14 y 15 del Reglamento. La capitalización de la renta real o potencial de la explotación se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:*

*Cuando se considere una renta de la explotación R, constante a lo largo del tiempo, la expresión a utilizar para calcular el valor de capitalización en euros será:*

$$V = \frac{R}{r}$$

*Donde:*

*R = Renta neta real o potencial*

*r = Tipo de capitalización*

Por el art.12 del Reglamento establece los tipos de capitalización a utilizar que serán los siguientes:

*Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r<sub>1</sub>, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley del Suelo.*

*Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r<sub>2</sub>, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general, r<sub>1</sub>, por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I del Reglamento, según el tipo de cultivo o aprovechamiento.*

Por último el art.16 del Reglamento establece que el supuesto que “*Cuando no existiera explotación en el suelo rural y tampoco pudiera existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración, el valor de bien se determinara capitalizando una renta teórica, R<sub>0</sub> equivalente a la tercera parte de la renta real mínima de la tierra establecida a partir de las distintas estadísticas y estudios*

*publicados por organismos públicos e instituciones de acuerdo con el ámbito territorial en el que se encuentre...”*

Los terrenos objeto de valoración, se encuentran actualmente sin cultivar por lo que su valor debe de calcularse a partir de la renta potencial obtenida de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos, efectivamente implantados sobre la base de datos estadísticamente significativos, que para la zona donde se encuentran ubicados tiene publicada la Consejería de Agricultura y Agua de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, por ser la Administración Pública competente en la materia.

---

## 4. CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS DE VALORACIÓN

---

### 4.1. VALORACIÓN DEL SUELO

El suelo de referencia no ha sido de explotación agrícola por encontrarse en la zona más alta y arbolada de las tierras circundantes, pero los espacios agrícolas colindantes tuvieron y mantienen un uso predominante, de "Cultivo de Cítricos", sin embargo y pese a la ausencia de histórico de cultivos en los suelos a expropiar, por su estado, orografía e importante grado de ocupación por construcciones o infraestructuras incompatibles con la explotación agrícola de las mismas, se ha decidido considerar como uso potencial el de cultivo de cítricos, frente a otras alternativas, como cultivos de huerta u otros, por ser este potencialmente más rentable económicamente, según se desprende del estudio "Resultados Técnico-Economicos de explotaciones de la Región de Murcia", Elaborado por el Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino, en 2009, que en sus conclusiones destaca que la renta disponible es sensiblemente más alta en explotaciones de frutales, incluidos cítricos, que en las explotaciones de horticultura. De esta manera se pretende primar con una mejor valoración global el justiprecio del suelo afectado, respecto de los valores que se obtendrían de ajustarnos al uso concreto que fue predominante en su momento.

#### 4.1.1. CALCULO DE LA RENTA POTENCIAL

De acuerdo con los datos extraídos del "Estudio técnico-económico de los procesos de producción agrícola y de transformación (manipulación y confección) de las principales orientaciones hortofrutícolas de la Región de Murcia" publicados por la Asociación Murciana de Organizaciones de Productores Agrarios (AMOPA) con la colaboración de la Consejería de Agricultura y Agua de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, publicado en 2006, los cultivos de cítricos más comunes en la comarca de la Vega del Segura son:

*Limón Verna, Limón Fino, Mandarino Marisol, Mandarino Fortuna, Naranja Valencia-late, Naranja Navelina y Pomelo Rojo.*

#### 4.1.2. PRECIO MEDIO

Con objeto de obtener el rendimiento económico de la plantación estimada partiremos de los precios medios a origen de la producción de dichos cultivos, y obtendremos el valor medio de los citados cultivos, una vez cuantificado el valor medio de la producción del cultivo de cítricos, este será disminuido con el coste de producción medio obtenido

a partir de los costes de producción de cada uno de los cultivos considerados así como los impuestos de distinta naturaleza y ámbito que podrán ser fijados sobre la explotación en su conjunto o sobre alguno de sus elementos (tal y como establece el art.9.4.f del Reglamento).

Para obtener el precio medio a origen de dichos cítricos nos remitiremos a la estadística agraria que ofrece la Consejería de Agricultura y Agua de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.



**COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA**  
Consejería de Agricultura y Agua

carrrm
Listado de Precios [Volver](#)

GRUPO	PRODUCTO	VARIEDAD	CATEGORIA	CALIBRE	POSICION	MERCADO	UNIDAD	MED (2017)	MED (2016)	MED (2015)
Cítricos	Limón	Fino	Industria		s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,17	0,26	0,15
Cítricos	Limón	Fino	Todo Limón		s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,33	0,49	0,31
Cítricos	Limón	Fino	Un corte		s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,57	0,55	0,75
Cítricos	Limón	Rodrejo	Todo Limón		s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,30	0,00	0,00
Cítricos	Limón	Verna	Industria		s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,20	0,25	0,21
Cítricos	Limón	Verna	Todo Limón		s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,63	1,07	0,00
Cítricos	Mandarina	Clausellina	Afarrase		s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,00	0,00
Cítricos	Mandarina	Clausellina			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,00	0,00
Cítricos	Mandarina	Clemenules			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,24	0,26
Cítricos	Mandarina	Clementinas			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,00	0,00
Cítricos	Mandarina	Clemenvilla	Afarrase		s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,00	0,00
Cítricos	Mandarina	Clemenvilla			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,33	0,29	0,26
Cítricos	Mandarina	Clementinas Tempranas			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,37	0,35	0,34
Cítricos	Mandarina	Clementinas Media Temporada			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,26	0,22	0,18
Cítricos	Mandarina	Ellendale			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,00	0,00
Cítricos	Mandarina	Fortuna			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,41	0,32
Cítricos	Mandarina	Hemandina			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,37	0,35	0,32
Cítricos	Mandarina	Marisol			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,00	0,00
Cítricos	Mandarina	Murcott			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,00	0,00
Cítricos	Mandarina	Orogrande			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,20	0,00	0,18
Cítricos	Mandarina	Oronules	Afarrase		s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,00	0,00
Cítricos	Mandarina	Oronules			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,00	0,50
Cítricos	Mandarina	Ortanique			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,15	0,15
Cítricos	Mandarina	Otras Mandarinas			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,41	0,15	0,30
Cítricos	Mandarina	Satsuma			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,24	0,20	0,25
Cítricos	Naranja	Lane Late			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,25	0,26	0,19
Cítricos	Naranja	Navelina/New Hall			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,22	0,18	0,19
Cítricos	Naranja	Navelate			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,22	0,15
Cítricos	Naranja	Navel Powell			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,33	0,35	0,25
Cítricos	Naranja	Salustiana	Afarrase		s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,00	0,00
Cítricos	Naranja	Salustiana			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,00	0,17
Cítricos	Naranja	Sanguina			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,00	0,00
Cítricos	Naranja	Verna			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,00	0,00
Cítricos	Naranja	Valencia Late			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,31	0,35	0,22
Cítricos	Pomelo	Blanco			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,00	0,00
Cítricos	Pomelo	Rojo			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,21	0,20	0,18

CARM, Estadística Agraria Regional

7.1.2 Nuevo. Base de datos Precios:

<http://caamext.carm.es/esamweb/faces/controladorPrecios.jsp>

Para cuantificar los rendimientos económicos de una plantación de cítricos, debemos de tener en cuenta las fluctuaciones en el precio de venta del producto final de un año a otro dependiendo de la producción y calidad del mismo, haciéndose necesario contemplar una horquilla temporal de al menos 3 años con la finalidad de ajustarnos al precio medio, se ha utilizado para ello la información estadística proporcionada por la CARM para los precios medios de cítricos en los años 2017, 2016, y 2015, a partir de los datos consignados en la estadística agraria que ofrece la Consejería de Agricultura y Agua de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se obtienen los precios medios de venta de los tres últimos años agrupados para los cultivos de cítricos considerados.

Se ha calculado la mediana para cada conjunto de series de precios para cada variedad, eliminando los valores de variedades donde no se dispone de un precio para dicha variedad cada año y por último se han agrupado dichos valores para cada serie de producto.

PRODUCTO	VARIEDAD	PRECIOS MEDIOS			MEDIANA PRODUCTO
		MED (2017)	MED (2016)	MED (2015)	
Limón	Fino	0,33 € / Kg	0,49 € / Kg	0,31 € / Kg	0,28 €
	Verna	0,20 € / Kg	0,25 € / Kg	0,21 € / Kg	
Mandarina	Clemenvilla	0,33 € / Kg	0,29 € / Kg	0,26 € / Kg	0,30 €
	Clementinas Tempranas	0,37 € / Kg	0,35 € / Kg	0,34 € / Kg	
	Clementinas Media Temp.	0,26 € / Kg	0,22 € / Kg	0,18 € / Kg	
	Hernandina	0,37 € / Kg	0,35 € / Kg	0,32 € / Kg	
	Satsuma	0,24 € / Kg	0,20 € / Kg	0,25 € / Kg	
	Otras Mandarinas	0,41 € / Kg	0,15 € / Kg	0,30 € / Kg	
Naranja	Lane Late	0,25 € / Kg	0,26 € / Kg	0,19 € / Kg	0,26 €
	Navel Powell	0,33 € / Kg	0,35 € / Kg	0,25 € / Kg	
	Valencia Late	0,31 € / Kg	0,35 € / Kg	0,22 € / Kg	
Pomelo	Rojo	0,21 € / Kg	0,20 € / Kg	0,18 € / Kg	0,20 €

#### 4.1.3. DATOS DE PRODUCCIÓN

El reparto de producción se ha definido partiendo de los datos estadísticos que publica la CARM de los distintos tipos de cultivo a fin de ponderarlas.



**PRODUCCIÓN DE CULTIVOS LEÑOSOS**  
Toneladas

SERIE HISTORICA

CULTIVO	2008	2009	2010	2011	2012	2013 (*)	2014 (*)	Var. %	Var. %
								Año anterior (3)	Media 5 años anteriores (4)
<b>Cítricos (1, e)</b>									
Limonero	390.000	263.875	402.316	401.953	356.210	450.379	449.993	0%	20%
Mandarino	57.000	56.825	54.258	72.022	71.507	95.602	95.595	0%	36%
Naranja	185.026	150.514	167.292	148.768	144.967	175.374	120.401	-31%	-23%
Naranja amargo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pomelo	22.960	23.330	28.478	31.630	33.280	31.217	31.000	-1%	5%
Otros cítricos (incluye limero)	-	810	610	610	520	581	580	0%	-7%
<b>TOTAL CÍTRICOS</b>	<b>654.986</b>	<b>495.354</b>	<b>652.954</b>	<b>654.983</b>	<b>606.484</b>	<b>753.153</b>	<b>697.569</b>	<b>-7%</b>	<b>10%</b>

Las producciones consideradas para cada tipo de variedad se han agrupado, en función de los tipos de cultivo mayoritarios, descartando variedades minoritarias, estableciendo el porcentaje de reparto asignado para cada variedad de cultivo analizada:

Cultivo	Producción en TM (2016)	Cultivos Considerado	% Reparto
Limónero	533.945	533.945	63,96%
Mandarino	129.000	129.000	15,45%
Naranja	145.421	145.421	17,42%
Pomelo	26.500	26.500	3,17%
Otros	970	Descartado	
<b>SUMA</b>	<b>835.836</b>	<b>834.866</b>	<b>100,00%</b>

Se descartan los cultivos clasificados como "Otros Cítricos y Naranja Amargo por su escaso peso estadístico, y no tener datos específicos de precio de venta o de costes de producción de los mismos.

Las tipologías de producciones consideradas han sido escogidas base a las equivalentes disponibles en "Estudio técnico-económico de los procesos de producción agrícola y de transformación (manipulación y confección) de las principales orientaciones hortofrutícolas de la Región de Murcia" publicados por la Asociación

Murciana de Organizaciones de Productores Agrarios (AMOPA) con la colaboración de la Consejería de Agricultura y Agua de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, adoptando el valor medio para las variedades existentes.

Los datos relativos a la producción final, así como a los costes totales de la producción, se incluyen en el siguiente cuadro y han sido extraídos del citado estudio técnico, publicado el año 2006, pero con referencia a precios de 2005.

ESPECIE Y VARIEDAD COMARCA: VEGA DEL SEGURA	MARCO DE PLANTACION	PRODUCCION FINAL (Kg/HA)	COSTES TOTALES DE PRODUCCION (€/Ha) precios 2005*
LIMONERO VERNA	6X5	32.000,00	7.153,85
LIMONERO FINO	6X5	36.000,00	5.717,25
<b>MEDIA PRODUCTO LIMON</b>		<b>34.000,00</b>	<b>6.435,55</b>
MANDARINO MARISOL	4,25X2,75	29.850,75	7.015,47
MANDARINO AFOURER	6X2,5	36.363,64	4.858,64
<b>MEDIA PRODUCTO MANDARINA</b>		<b>33.107,20</b>	<b>5.937,06</b>
NARANJA VALENCIA-LATE	4X5	44.875,00	5.120,50
NARANJA NAVELINA	6X5	22.727,27	3.981,62
<b>MEDIA PRODUCTO NARANJA</b>		<b>33.801,14</b>	<b>4.551,06</b>
POMELO ROJO	7X6,5	26.470,59	3.744,41
<b>MEDIA PRODUCTO POMELO</b>		<b>26.470,59</b>	<b>3.744,41</b>

Segura,P. García,A. y Constantini,B. (2006) Estudio técnico-económico de los procesos de producción agrícola y de transformación (manipulación y confección) de las principales orientaciones hortofrutícolas de la Región de Murcia, Murcia, Amopa

A partir de los datos de dicho estudio se extraen los valores medios a adoptar para cada uno de los productos considerados en el cultivo potencial de cítricos. Las variedades específicas no son exactamente coincidentes con las elegidas para ponderar el precio, pero si nos permite tener una aproximación razonada a los valores de producción y sus costes.

#### 4.1.4. COSTES DE PRODUCCIÓN Y RENDIMIENTOS ECONOMICOS

Los costes de producción considerados se contemplan en el “Estudio técnico-económico de los procesos de producción agrícola y de transformación (manipulación y confección) de las principales orientaciones hortofrutícolas de la Región de Murcia” publicados por la Asociación Murciana de Organizaciones de Productores Agrarios (AMOPA) con la

colaboración de la Consejería de Agricultura y Agua de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, adoptando el coste medio para las dos variedades existentes, y se encuentran referidos al año 2005, por lo que se han de actualizar mediante el índice correspondiente.

Por consiguiente, los **Costos Totales actualizados** desde julio 2005 a fecha julio de 2018, fecha a la que va referida la valoración, según la variación establecida mediante la actualización de rentas con el IPC general (sistema IPC base 2016) se establecer mediante un incremento del 24,20%

[IN](#) Instituto Nacional de Estadística

[01](#) EI INE    [03](#) Métodos y proyectos    [05](#) Premia    [07](#) Censo electoral  
[02](#) INEbase    [04](#) Formación y empleo    [06](#) Productos y servicios    [08](#) Sede electrónica

Productos y Servicios / El IPC en un clic / ¿Quiere actualizar una renta?

---

**Actualización de rentas con el IPC general (sistema IPC base 2016) para periodos anuales completos.**

Renta actualizada con el IPC General (sistema IPC base 2016) entre Julio de 2005 y Julio de 2018

Renta inicial	Renta actualizada	Tasa de variación
100,00 €	124,20 €	24,2 %

[Imprimir](#)    [Volver](#)

El método utilizado para el cálculo de las tasas de variación del IPC se describe en la metodología Preguntas frecuentes sobre el IPC

© INE 2018 | [Accesibilidad](#) | [Aviso de seguridad](#) | [Aviso legal](#) | [Ayuda](#) | [Dónde encontramos](#)

Sistema estadístico europeo    [Contactar INE](#)

PRODUCTO	% Cultivo	PRODUCCION MEDIA (Kg/HA)	COSTES MEDIOS DE PRODUCCION (€/Ha) Precios 2005*	Coeficiente de Actualización de Precios	COSTES MEDIOS DE PRODUCCION ACTUALIZADO (€/Ha) Precios 2018*
Limón	63,96%	34.000,00	6.435,55	1,242	7.992,95
Mandarina	15,45%	5.937,06	5.937,06	1,242	7.373,82
Naranja	17,42%	33.801,14	4.551,06	1,242	5.652,42
Pomelo	3,17%	26.470,59	3.744,41	1,242	4.650,56

PRODUCTO	% Cultivo	PRODUCCION MEDIA (Kg/HA)	PRECIO MEDIOS DE PRODUCTO 2017-2015 (€/Kg)*	INGRESOS MEDIO (€)	RENDIMIENTO MEDIO 2017-2015 (€/Ha)
Limón	63,96%	34.000,00	0,280	9.520,00 €	1.527,05 €
Mandarina	15,45%	5.937,06	0,295	1.751,43 €	-5.622,39 €
Naranja	17,42%	33.801,14	0,260	8.788,30 €	3.135,88 €
Pomelo	3,17%	26.470,59	0,200	5.294,12 €	643,56 €

	<b>Ingresos</b>	<b>Gastos</b>	<b>Rendimiento Bruto</b>
<b>R<sub>BRUTO</sub></b>	8.058,05 €	7.383,51 €	674,54 €

\* según consta en el Estudio técnico-económico los costes totales incluyen:

- Costes variables: materias primas, riego, maquinaria propia, trabajo, trabajos de otras empresas, seguros agrarios, otros costes variables.
- Costes fijos: capital territorial y capital de explotación.

En el cálculo de estos gastos, no se han incluido los impuestos a los que se hace referencia en el art.9.4.f del Reglamento, se estima por tanto una cuota imponible del **12%**, que es la que corresponde al tipo impositivo que con carácter específico se aplica a pequeñas explotaciones agrícolas acogidas al Régimen Especial de la Agricultura, Ganadería y Pesca, en el IVA (REAGP), y que permite simplificar las obligaciones tributarias, y despreciando cualquier otro coste impositivo (IRPF, Sociedades, etc).

	<b>Ingresos</b>	<b>Gastos</b>	<b>Rendimiento Bruto</b>
<b>R<sub>BRUTO</sub></b>	8.058,05 €	7.383,51 €	674,54 €
	<b>Rendimiento Bruto</b>	<b>Impuestos</b>	<b>Rendimiento Neto</b>
<b>R<sub>NETO</sub></b>	674,54 €	12%	593,59 €

Por tanto, consideraremos un cultivo de cítricos mixto, con los tipos de cultivo principales, y con un rendimiento bruto medio de  $R_{BRUTO} = 674,54 \text{ € / Hectárea}$  antes de impuestos, y con un rendimiento neto medio de  $R_{neto} = 593,59 \text{ € / Hectárea}$  tras impuestos.

**4.1.5. TASA DE CAPITALIZACIÓN CONSIDERADA:**

El art. 10 del RDL 6/2010 de 9 de abril, modifica la disposición adicional séptima del texto refundido de la ley del Suelo, aprobado por el RDL 2/2008 de 20 de junio que queda redactada en los siguientes términos:

*“Para la capitalización de la renta anual o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 23, se utilizara como tipo de capitalización la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.”*

Posteriormente, en la disposición adicional séptima del RDL 7/2015 de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se determina que la tasa de capitalización sea el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las **Obligaciones del Estado a 30 años**, correspondientes a los 3 años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración (2018), por lo que se deberá obtener la media de los valores correspondientes a los años 2017, 2016 y 2015.

1.2 ESPAÑA. INDICADORES FINANCIEROS. SERIES DIARIAS

27-Septiembre-2018 08:13:35

	Datos anuales (mes de diciembre)			Datos mensuales						Datos semanales		Datos diarios						
	2015	2016	2017	Abr 18	May 18	Jun 18	Jul 18	Ago 18	Sep 18	Semana del 14-Sep-18	Semana del 21-Sep-18	18-Sep-18	19-Sep-18	20-Sep-18	21-Sep-18	24-Sep-18	25-Sep-18	26-Sep-18
	Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)																	
Rentabilidad letras a 12 meses . . . . .	-0,03	-0,24	-0,41	-0,42	-0,36	-0,35	-0,39	-0,39	-0,37	-0,37	-0,37	-0,36	-0,36	-0,36	-0,37	-0,37	-0,36	-0,36
Rentabilidad bonos a 3 años . . . . .	0,23	0,04	-0,10	-0,15	-0,05	-0,05	-0,13	-0,06	0,00	-0,02	0,02	0,06	0,02	0,07	0,06	0,04	0,04	0,03
Rentabilidad bonos a 5 años . . . . .	0,70	0,35	0,31	0,20	0,41	0,41	0,33	0,40	0,48	0,45	0,50	0,49	0,51	0,52	0,50	0,48	0,52	0,56
Rentabilidad obligaciones a 10 años . . . . .	1,69	1,44	1,44	1,22	1,39	1,37	1,32	1,37	1,44	1,42	1,45	1,43	1,47	1,48	1,47	1,49	1,47	1,48
Volatilidad histórica a 3 meses . . . . .																		
de las obligaciones a 10 años . . . . .	15,25	10,45	7,55	6,15	6,34	7,79	7,94	7,51	5,88	6,04	4,90	4,88	4,65	4,95	4,83	4,88	4,88	4,73
Rentabilidad obligaciones a 15 años . . . . .	2,23	1,87	1,90	1,74	1,89	1,91	1,84	1,90	1,97	1,98	1,98	1,97	1,97	2,00	1,99	1,98	2,00	1,98
Rentabilidad obligaciones a 30 años . . . . .	2,85	2,74	2,68	2,22	2,59	2,53	2,48	2,53	2,59	2,61	2,59	2,61	2,62	2,62	2,62	2,62	2,62	2,60
Rentabilidad acumulada Deuda Pública . . . . .	1,96	4,41	2,06	3,13	0,23	2,65	3,01	2,40	1,75	2,30	1,60	2,28	2,28	2,24	1,60	1,95	2,00	1,75
Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REUTERS)																		
España . . . . .	1,11	1,14	1,10	0,70	0,87	0,97	0,97	1,07	1,06	1,06	1,04	1,05	1,05	1,03	1,06	1,03	1,00	0,98
Reino Unido . . . . .	1,29	1,10	0,89	0,90	0,91	0,93	0,93	0,96	1,09	1,07	1,10	1,09	1,12	1,12	1,12	1,10	1,10	1,08
Estados Unidos . . . . .	1,96	2,21	2,07	2,34	2,48	2,53	2,56	2,58	2,58	2,56	2,59	2,56	2,60	2,61	2,63	2,62	2,59	2,58
Tipo de interés a 10 años del bono alemán . . . . .	0,59	0,30	0,35	0,55	0,52	0,40	0,34	0,37	0,43	0,41	0,47	0,46	0,48	0,50	0,47	0,50	0,54	0,53
Expectativas de tipos de interés Futuros bono 10 años primer vencimiento . . . . .	137,91	144,80	143,98	148,31	148,03	145,90	145,75	145,32	139,80	140,61	137,08	137,02	137,37	136,56	137,37	137,37	136,90	136,60
Mercado de renta fija privada en euros Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo																		
3 meses . . . . .	1,10	1,16	1,16	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
12 meses . . . . .	1,15	1,22	1,23	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3 años . . . . .	1,83	1,88	1,95	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
10 años . . . . .	1,70	1,70	1,74	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Rentabilidad obligaciones a 30 años . . . . | 2,85 | 2,74 | 2,68 |



Según consta en el boletín estadístico del Banco de España,

- en 2017: 2,68 %
- en 2016: 2,74 %
- en 2015: 2,85 %
- Valor Promedio de los datos anuales: 2,756%

El art 12.b del reglamento establece que cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, el tipo de capitalización a utilizar será el resultado de multiplicar la tasa anterior por el coeficiente corrector **0,61** incluido en el Anexo I del Reglamento de valoraciones para el cultivo de frutales cítricos.

Por lo tanto, la tasa de capitalización será:

$$r = 2,756 \times 0,61 = \mathbf{1,682}$$

#### **4.1.6. JUSTIFICACIÓN DE SER SUELO DE IMPOSIBLE EXPLOTACIÓN.**

Como se ha expuesto en los antecedentes, los suelos objeto de expropiación no están en explotación actualmente, y tampoco puede existir dicha posibilidad, dichos suelos en el momento de la valoración son de imposible explotación.

Por superficie, las parcelas a expropiar son de muy escasa entidad, teniendo con superficies afectas por la expropiación, muy inferiores a las necesarias para una labor de explotación agrícola básica. La unidad mínima de cultivo para la comarca del Rio Segura es de 0,2 ha. con cultivos de regadío. Además, la geometría de las mismas tampoco reúne las condiciones mínimas, pues la mayoría de estas parcelas (a excepción de las parcelas nº 3 y nº5) son los restos de otras parcelas mayores, al estar parcialmente inscritas en la unidad de actuación, por lo que geométricamente son pequeños espacios intersticiales entre la UA 1 del PP Pu-Eg1 y otras parcelas mayoritariamente exteriores a la UA, fruto de recortes de las parcelas principales.

Por ultimo las parcelas 3 y 5 que serían las únicas que reunirían las condiciones geométricas básicas para plantear una explotación agrícola (aún sin tener la superficie suficiente) no disponen de la capa de suelo apta necesaria para el cultivo, ya que se

encuentran edificadas con viviendas, pérgolas, piscinas, distintos anejos, arbolado ornamental de gran porte, y otros elementos propios de un uso residencial que impiden que hoy se pudiera considerar su explotación agrícola sin una labores previas de demolición, vaciado y reposición de la capa de suelo original, labores estas del todo inviables.

Sin embargo, siguiendo el criterio técnico municipal, no se va a aplicar lo indicado en el art. 16 del RD 1492/2011, ya que se considera que los condicionantes expuestos no son condiciones naturales del terreno.

#### 4.1.7. CAPITALIZACION DE LA RENTA POTENCIAL DEL CULTIVO:

$R_{NETO} = \text{Ingresos} - \text{Gastos} - \text{Impuestos (12\% de } R_{BRUTO})$

Como se ha explicado previamente, consideramos para este tipo de cultivos una fiscalidad equivalente al 12% del rendimiento bruto, con lo que el rendimiento neto será el 88% restante,

$$R_{NETO} = 0,88 \times R_{BRUTO} = 0,88 \times 669,35 = \mathbf{593,59 \text{ €/ Ha.}}$$

$$R_0 = \frac{1}{3} * R_{neto} = 197,84 \text{ € / Ha}^*$$

\*1/3 de la renta real mínima según art 16.

El suelo objeto de valoración no se considera de imposible explotación, por lo que no es de aplicación el art. 16.

Utilizaremos el valor  $R_{NETO} = 593,59 \text{ €/Ha.}$  y la Capitalización  $r = 0,00168$

$$V = \frac{R}{r} = \frac{593,59}{0,0168} = 11.766,75 \text{ €/Ha.}$$

ESTADO	TASA DE CAPITALIZACIÓN	RENDIMIENTO NETO €/Ha	VALOR SUELO €/Ha	VALOR SUELO €/m <sup>2</sup>
SUELO RURAL	0,0168 %	593,59	35.299,94	3,53

Tal y como se ha expuesto para obtener el valor del suelo se ha aplicado la Orden ECO/805/2003, respecto a los datos sobre producción, precios y gastos incluidos en el proyecto son datos oficiales publicados por la CARM.

El terreno se debe considerar suelo rústico, y el método valorativo aplicable es el de capitalización de las rentas.

#### 4.1.8. COEFICIENTE CORRECTOR POR LOCALIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

De acuerdo con lo establecido en el artículo 17 del Reglamento en el valor final del suelo deberá de tenerse en cuenta la localización espacial concreta de los terrenos a valorar, y aplicar cuando corresponda un factor global de corrección al valor de capitalización obtenido, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V \times F_L$$

$V_f$  = Valor final del suelo, en €

$V$  = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en €

$F_L$  = Factor global de localización =  $U_1 \times U_2 \times U_3$

$U_1$  = FACTOR POR ACCESIBILIDAD A NÚCLEOS DE POBLACIÓN

$$u_1 = 1 + \left[ P_1 + \frac{P_2}{3} \right] * \frac{1}{1.000.000}$$

$P_1$  = nº de habitantes de los núcleos de población situados a menos 4Km de distancia media a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

$P_2$  = nº de habitantes de los núcleos de población situados a más 4Km y menos de 40Km de distancia media a vuelo de pájaro, o 50 minutos de trayecto utilizando los medios de transporte habituales en condiciones normales.

$U_2$  = FACTOR POR PROXIMIDAD A CENTROS DE COMUNICACIONES, Y DE TRANSPORTES, A PUERTOS DE MAR, AEROPUERTOS, ESTACIONES DE FERROCARRIL, AREAS DE INTERMODALIDAD, GRANDES COMPLEJOS URBANIZADOS, DE USO TERCIARIO, PRODUCTIVO O COMERCIAL RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD QUE SE DESARROLLA EN LA EXPLOTACION.

$$u_2 = 1,6 - 0,01 * d$$

d = distancia km desde el terreno a valorar utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso será > a 60Km.

$U_3$  FACTOR POR UBICACIÓN EN ENTORNOS DE SINGULAR VALOR AMBIENTAL O PAISAJÍSTICO

$$u_3 = 1,1 + 0.1 * (p + t)$$

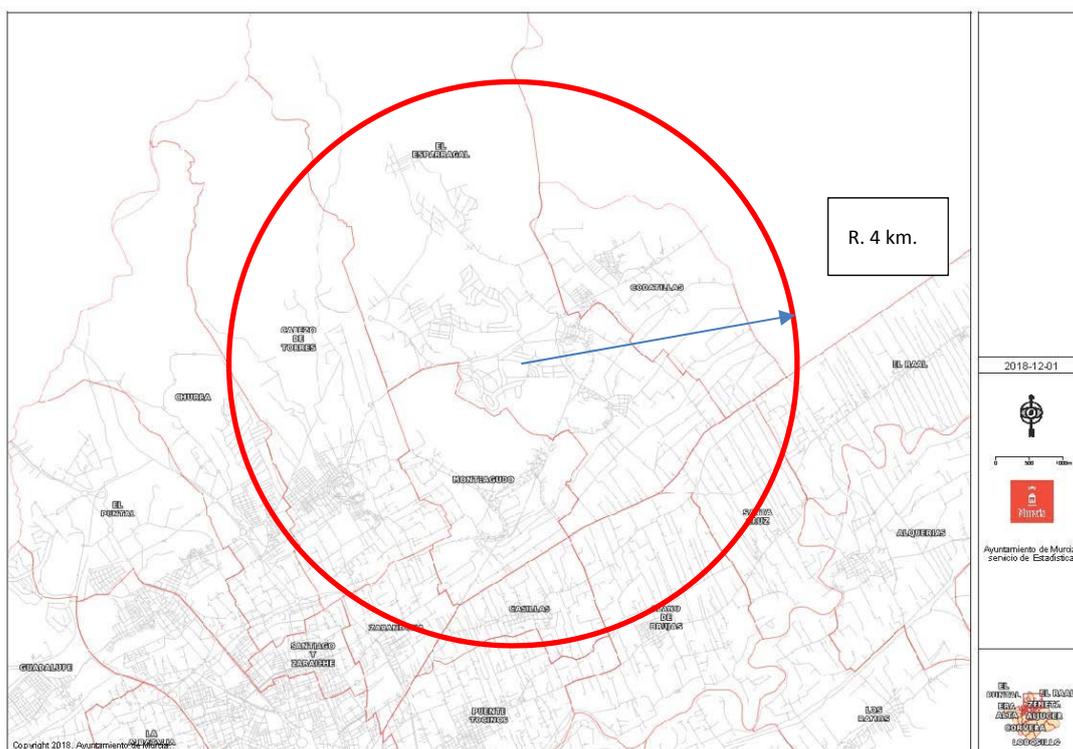
p = coef. de ponderación según calidad ambiental o paisajística (entre 0 y 2)

t = coef. de ponderación según el régimen de usos y actividades (entre 0 y 7)

#### 4.1.9. CALCULO DEL COEFICIENTE FL ESPECIFICO PARA ESTE SUELO

##### Calculo de U1

$$U_1 = 1 + [P_1 + P_2/3] * 1/1.000.000$$



##### 1 : Pedanías a menos de 4 km.

$P_1 \approx 443.243$  Habitantes, s/ Padrón 2017, población en rango de 4 km.

$P_2 \approx 1.464.847 - 441.003 = 1.023.844$  Habitantes s/ Padrón 2017, población en rango de 40 km.

$$U_1 = 1,78$$

Nota: El ámbito estricto de 4 km solo incluye las Pedanías de El Esparragal (7.068 hab.), Cobatillas (2.461 hab.), Churra (7.066 hab), Monteagudo (3.831 hab.), Zarandona (6.669 hab.), y Cabezo de Torres (12.375 hab.), sumando aproximadamente 32.000 hab. Pero se ha optado como criterio de esta tasación el incluir la población completa del municipio, sito en dicho rango, ya que el

rango en cuestión roza el casco urbano consolidado de la ciudad de Murcia, donde se concentra la mayor densidad de población del municipio y para evitar así minorar excesivamente la tasación. El mismo criterio se ha seguido para el rango de población en el ámbito de 40 km. ampliando la población hasta incluir el resto de la población de la Región de Murcia, pues, aunque algunos municipios de la región como Caravaca, Lorca o Águilas se encuentren fuera del citado ámbito, si entrarían áreas de la Vega Baja de Alicante, con densidades de población similares.

**Calculo de U2**  $U_2=1,6-0,01*d$

d = Distancia a Autovia A-7, polígono Terciario Nueva Condomina, Polígonos industriales, así como espacios de suelo urbano consolidado de la Ciudad de Murcia inferior a 1000 m.

$$U2 = 1,60 \text{ (máximo)}$$

**Calculo de U3**  $U_3=1,1+0,1*(p+t)$

p = calidad ambiental o paisajística (0 - 2) = 0

t = usos y actividades (0 - 7) = 0

El coeficiente U3 no sería de aplicación por tratarse de terrenos sin de protección por legislación aplicable, ni se trata de terrenos incluidos en la red Natura 2000, ni se trata de terrenos con usos o actividades diferentes al agropecuario (sin consideración de expectativas urbanísticas), pero se adopta un valor de 1,1 por entender esta tasación que existe una componente paisajística valorable, aun no estar estrictamente comprendido el ámbito en los espacios señalados.

$$U3 = 1,10$$

### **Calculo de FL**

$$FL = U1 \times U2 \times U3 = 1,74 * 1,60 * 1,10 = \mathbf{3,133}$$

Por lo que, atendiendo al hecho evidente de la buena situación de los terrenos a valorar, utilizaremos el valor superior calculado de:

$$FL = \mathbf{3,133}$$

Factor de localización situado muy por encima del máximo habitual de FL=2, pero que se entiende debidamente justificado.

#### **4.1.10. VALOR FINAL DEL SUELO RUSTICO**

<b>VALOR FINAL DEL SUELO MEDIANTE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS</b>			
<b>ESTADO</b>	<b>VALOR DEL SUELO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTA (€/m<sup>2</sup>)</b>  <b>Art. 15 Rgto.</b>	<b>FACTOR DE LOCALIZACIÓN (FL)</b>  <b>Art. 17 Rgto.</b>	<b>VALOR FINAL DEL SUELO (€/m<sup>2</sup>)</b>  <b>Art. 17 Rgto.</b>
<b>SUELO RURAL</b>	<b>3,53</b>	<b>3,133</b>	<b>11,06</b>

El Valor final resultante de suelo rural en se fija en:

$$Vf = \mathbf{11,06 \text{ €/m}^2}$$

#### **4.2. VALORACIÓN DE PLANTACIONES**

**“Artículo 36.c RDL 7/2015. Valoración en el suelo rural.”**

*c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.*

Los terrenos objeto de expropiación carecen de cultivos que deban de ser indemnizados.

Se han considerado el valor ornamental del arbolado existente en las parcelas, distinguiendo únicamente entre arboles de gran porte, de pequeño porte y tratamientos ajardinados en parcela.

Respecto al método de valoración, éste es diferente a los otros métodos habituales de comparación, reemplazamiento o actualización.

No se determina su precio porque no hay mercado para este tipo de bienes y además tampoco es posible determinar su valor en función de su renta.

Se estable una valoraciónalzada de la afección basada en componentes de significación simbólica, paisajística, histórica, estética o de bienestar.

#### **4.3. VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES EN SUELO RURAL**

***“Artículo 36.b RDL 7/2015. Valoración en el suelo rural.”***

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

Además el art.5 del RDL 1492/2011 establece que las edificaciones para ser valoradas deben necesariamente de ajustarse a la legalidad, deben de depreciarse por antigüedad y estado de conservación, además se añadirá una depreciación si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación.

Según el art. 18 del Rgto:

*Cuando se trate de edificaciones, construcciones e instalaciones que son compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, su valoración se realizará de acuerdo con la siguiente expresión:*

-

$$V = V_R - (V_R - V_F) \times \beta$$

V = Valor de la edificación, construcción o instalación en €

V<sub>R</sub> = Valor de reposición bruto en €

V<sub>F</sub> = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en €

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación (según la tabla del Anexo II)

*El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución de la obra en la fecha a la que debe de entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.*

*El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10% del valor de reposición bruto.*

*El coeficiente corrector β, por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II.*

Cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$F_a = F_c + (F_r - F_c) \times i$$

F<sub>a</sub> = fecha de antigüedad a efectos de cálculo

F<sub>c</sub> = fecha de construcción o implantación

F<sub>r</sub> = fecha de reforma o rehabilitación

$i$  = coeficiente que contempla el tipo de reforma, adopta un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

Por lo que respecta a los costes de construcción según los diferentes usos considerados se han adoptado los valores del PEM establecidos en los módulos del COAMU y la CARM publicados como referencia para el cálculo de costes de construcción, incrementados en los gastos correspondientes según el art.18.2 del Reglamento.

#### **4.4. Criterios de valoración de indemnización por desalojo de viviendas.**

Se establecen los criterios expresados en la resolución aprobada por el Ayuntamiento de Murcia el 16 de enero de 2017, teniendo en cuenta los factores:

- Situación de la vivienda
- Calidad del ocupante
- Características de la vivienda
- Condiciones personales

Se establece una cuantía indemnizatoria equivalente a 5 anualidades, conforme los criterios expuestos en el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre por la que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por ser la ámbito más proteccionista hacia los usuarios de las viviendas.

#### 4.5. MODULOS DE VALORACION DEL SUELO.

Conforme lo establecido en el apartado anterior respecto a los criterios generales, se calculan los módulos de valoración específicos para este proyecto.

El Valor final resultante de suelo rural en se fija en:

$$Vf = 11,06 \text{ €/m}^2$$

#### 4.6. MÓDULOS DE VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES.

Tomamos como referencia estadística inicial los módulos publicados en la base de precios del ICIO de Murcia o precios publicados por la CARM en el portal de Precios Murcia de la consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transporte, para los distintos elementos constructivos valorados.

- Vivienda unifamiliar aislada. Módulo ICIO. Ar1= 496,75 € / m<sup>2</sup>t
- Almacenes en unifamiliar aislada. Módulo ICIO.Ar3a= 248,35 € / m<sup>2</sup>t
- Instalaciones en unifamiliar aislada. Módulo ICIO.Ar3i= 248,35 € / m<sup>2</sup>t
- Marquesina. Módulo ICIO.N5= 124,15 € / m<sup>2</sup>t
- Muro de bloques, revestido y pintado. Módulo CARM = 220,00 € / ml.
- Muro de bloque sin revestir. Módulo CARM = 59,47 € / ml.
- Vallado de malla ciclón. Módulo CARM = 15,58 € / ml.
- Vallado de enrejado metálico. Módulo CARM = 78,05 € / ml.
- Solado exterior. Módulo CARM = 40,86 € / m<sup>2</sup>

A estos valores se les ha aplicado los gastos necesarios, y los coeficientes correctores por calidad, antigüedad y estado de conservación en cada caso particular considerados.

#### 4.7. MÓDULOS DE VALORACIÓN DE PLANTACIONES.

Como se ha explicado en el apartado 4.3 solo se considera el valor ornamental del arbolado y las plantaciones. Sin embargo, se ha de destacar que dicho valor ornamental es sensiblemente superior al que resultaría de una valoración atendiendo al rendimiento forestal de dicho arbolado o plantaciones.

La gran mayoría del arbolado consiste en coníferas de distinta edad y algunos frutales aislados.

Se establece una cuantía alzada por indemnización unitaria de:

- Árbol de gran porte. 200,00 € / Ud.
- Árbol de pequeño porte. 75,00 € / Ud.
- Ajardinados en parcela. 20,00 € / m<sup>2</sup>

#### 4.8. MÓDULOS DE VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES POR DESALOJO DE VIVIENDAS.

1º) Por situación de la vivienda (El Esparragal) con ámbito territorial de precio máximo superior B coef. 2,08 \* MBR: 758 incluyendo su correspondiente plaza de garaje.

$$VPP = ((758 \times 2,08) \times 90 + (758 \times 2,08 \times 0.60) \times 25) / 112,50$$

$$VPP = 1.471,53 \text{ €/m}^2 \text{ construido.}$$

VL= Promedio €/m<sup>2</sup>t de los últimos 4 trimestre de valor tasado vivienda de hasta cinco años de antigüedad según los datos publicados para Murcia por el ministerio de fomento. (Ponderado cada valor por el nº de tasaciones realizadas para cada trimestre)

Trimestre	Municipio	Valor tasado	Nº de tasaciones
		Hasta cinco años de antigüedad	Hasta cinco años de antigüedad
4T2017	Murcia	1.196,40 €	83
1T2018	Murcia	1.277,90 €	46
2T2018	Murcia	1.269,70 €	36
3T2018	Murcia	1.145,40 €	26

191

VL Promedio 1.222,90 €

$$VL = 1.222,90 \text{ €/m}^2 \text{ construido.}$$

$$Cr = VL/VPP \text{ (Coeficiente de regularización)} = 1.222,90/1.471,53 = 0,83$$

$$Cr = 0,83$$

Por tanto el precio legal máximo de VPP correspondiente al AREA B (El Esparragal) corregido, para una vivienda de 90 m2 seria:  $1.471,53 \times 90 \times 0,83 = 109.923,29 \text{ €}$

2º) Modulo Base de Indemnización. Por calidad del ocupante de la vivienda.

1. Propietario: Renta anual del 5,5% del precio legal máximo de VPP en su correspondiente área corregido con coeficiente de regularización (Cr).

**6.045,78 €**

2. Inquilino: Renta anual del 4,5% del precio legal máximo de VPP en su correspondiente área corregido con coeficiente de regularización (Cr).

**4.946,55 €**

3º) Coeficientes correctores en función de las características de la vivienda.

1. Por Calidad de la construcción.  $C_{cal}$  Alta: 1,05; Normal: 1,00; Baja: 0,95.
2. Por estado de conservación.  $C_{con}$  Bueno: 1,00; Regular: 0,90; Malo: 0,80.
3. Por superficie construida de la vivienda. EL vinculado  $>20m^2 +0,05$ 
  - a.  $S > 112,50 m^2$   $C_{sup}$ : 1,05.
  - b.  $70,00 < S < 112,5$   $C_{sup}$ : 1,00.
  - c.  $S < 70,00 m^2$   $C_{sup}$ : 1,05.

4º) Coeficientes correctores en función de las condiciones personales.

1. Por los años de residencia en la vivienda.
  - a. Entre 0 y 5 años  $C_{año}$ : 0,50.
  - b. Entre 5 y 10 años  $C_{año}$ : 0,75.
  - c. Entre 10 y 20 años  $C_{año}$ : 1,00.
  - d. Más de 20 años  $C_{año}$ : 1,10.
2. Por el nº de miembros de la Unidad Familiar. Minusvalía +0,10
  - a. Entre 1 y 2 Miembros.  $C_{año}$ : 0,90.
  - b. Entre 3 y 4 Miembros.  $C_{año}$ : 1,00.
  - c. Más de 5 Miembros.  $C_{año}$ : 1,05.

5º) Distribución por conceptos de la indemnización: En la cantidad total quedan incluidos todos los conceptos que conlleva dicho desalojo.

- a. Traslado de muebles y nuevos contratos. 10%.
- b. Extinción del arrendamiento o uso de la vivienda. 25%
- c. Desahucio. 65%

## 5. Resumen de las valoraciones de expropiación.

Conforme con los valores unitarios descritos en los apartados anteriores, y para cada parcela se obtienen:

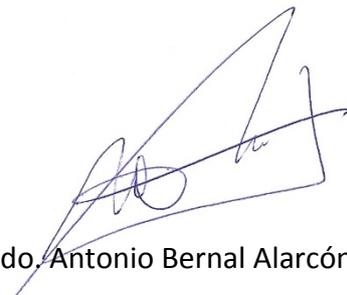
### RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>SOLICITANTE:</b>	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1
<b>FINALIDAD:</b>	VALORACION DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA

### RESUMEN DE VALORACIONES

nº de finca y titular	Superficie afecta / justiprecio suelo	Indemnización Construcciones	Indemnización Plantaciones	Otros conceptos Indemnizables	Total
<b>Finca inicial nº3</b>	2.092,67 m²				
JOSEHP GALLAGER HUGH	23.144,93 €	92.855,71 €	3.065,00 €	44.359,11 €	<b>163.424,75 €</b>
<b>Finca inicial nº4</b>	740,65 m²				
VALERIANO MARTÍNEZ MARTÍNEZ	8.191,59 €	1.932,80 €		506,22 €	<b>10.630,61 €</b>
<b>Finca inicial nº5</b>	4.134,47 m²				
ALVARO MARTÍNEZ ABARCA ART	45.727,24 €	210.465,64 €	13.560,00 €	58.193,47 €	<b>327.946,35 €</b>
<b>Finca inicial nº6</b>	4.220,10 m²				
HEREDEROS DE FRANCISCO HERNÁNDEZ MARTÍNEZ	46.674,31 €	2.150,28 €	2.375,00 €	2.559,98 €	<b>53.759,57 €</b>
<b>Finca inicial nº9</b>	53,45 m²				
PEDRO BORJA GÓMEZ	591,16 €	550,40 €	200,00 €	67,08 €	<b>1.408,63 €</b>
<b>Finca inicial nº10</b>	174,87 m²				
LORENZO DORADO PÉREZ	1.934,06 €	339,02 €	450,00 €	136,15 €	<b>2.859,24 €</b>
<b>Finca inicial nº11</b>	70,94 m²				
JOSE ANTONIO ALCÁNTARA HURTADO	784,60 €	191,62 €	150,00 €	56,31 €	<b>1.182,53 €</b>
<b>Finca inicial nº12</b>	26,30 m²				
LORENZO SÁNCHEZ LÓPEZ	290,88 €	2.588,10 €		143,95 €	<b>3.022,93 €</b>
	11.513,45 m²	311.073,57 €	19.800,00 €	106.022,26 €	
	127.338,76 €				
	11,06 €/m²				
<b>TOTAL INDEMNIZACIONES</b>					<b>564.234,61 €</b>

En Murcia, a 17 de diciembre de 2018



Fdo. Antonio Bernal Alarcón  
Ingeniero Técnico Agrícola



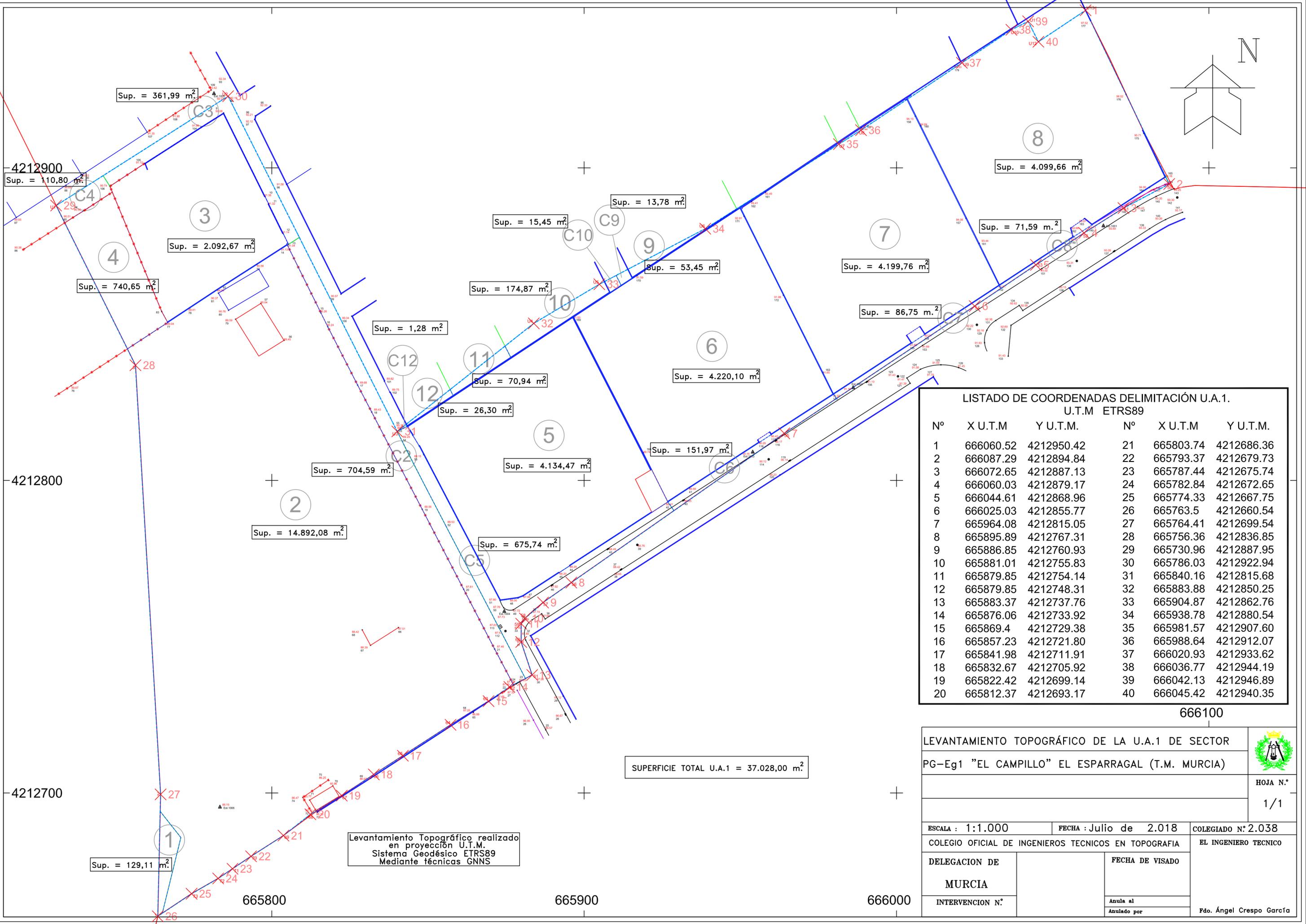
Fdo. Federico Antonio Martínez Jenkins  
Arquitecto Técnico



Fdo. M<sup>a</sup> Esther Morillas Fernández  
Abogada

## 6. ANEXOS

## **6.1. ANEXO nº1: Levantamiento Topográfico parcelario.**



LISTADO DE COORDENADAS DELIMITACIÓN U.A.1.  
U.T.M ETRS89

Nº	X U.T.M	Y U.T.M.	Nº	X U.T.M	Y U.T.M.
1	666060.52	4212950.42	21	665803.74	4212686.36
2	666087.29	4212894.84	22	665793.37	4212679.73
3	666072.65	4212887.13	23	665787.44	4212675.74
4	666060.03	4212879.17	24	665782.84	4212672.65
5	666044.61	4212868.96	25	665774.33	4212667.75
6	666025.03	4212855.77	26	665763.5	4212660.54
7	665964.08	4212815.05	27	665764.41	4212699.54
8	665895.89	4212767.31	28	665756.36	4212836.85
9	665886.85	4212760.93	29	665730.96	4212887.95
10	665881.01	4212755.83	30	665786.03	4212922.94
11	665879.85	4212754.14	31	665840.16	4212815.68
12	665879.85	4212748.31	32	665883.88	4212850.25
13	665883.37	4212737.76	33	665904.87	4212862.76
14	665876.06	4212733.92	34	665938.78	4212880.54
15	665869.4	4212729.38	35	665981.57	4212907.60
16	665857.23	4212721.80	36	665988.64	4212912.07
17	665841.98	4212711.91	37	666020.93	4212933.62
18	665832.67	4212705.92	38	666036.77	4212944.19
19	665822.42	4212699.14	39	666042.13	4212946.89
20	665812.37	4212693.17	40	666045.42	4212940.35

666100

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LA U.A.1 DE SECTOR  
PG-Eg1 "EL CAMPILLO" EL ESPARRAGAL (T.M. MURCIA)



HOJA N.º  
1/1

ESCALA : 1:1.000	FECHA : Julio de 2.018	COLEGIADO N.º 2.038
COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TECNICOS EN TOPOGRAFIA		EL INGENIERO TECNICO
DELEGACION DE MURCIA	FECHA DE VISADO	Fdo. Ángel Crespo García
INTERVENCION N.º	Anula al	
	Anulado por	

Levantamiento Topográfico realizado  
en proyección U.T.M.  
Sistema Geodésico ETRS89  
Mediante técnicas GNSS

SUPERFICIE TOTAL U.A.1 = 37.028,00 m²

## **6.2. ANEXO nº2: Fichas de valoración de las indemnizaciones.**

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>SOLICITANTE:</b>	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1
<b>FINALIDAD:</b>	VALORACION DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA

**RESUMEN DE VALORACIONES**

nº de finca y titular	Superficie afecta / justiprecio suelo	Indemnización Construcciones	Indemnización Plantaciones	Otros conceptos Indemnizables	Total
<b>Finca inicial nº3</b>	2.092,67 m²				
JOSEHP GALLAGER HUGH	23.144,93 €	92.855,71 €	3.065,00 €	44.359,11 €	<b>163.424,75 €</b>
<b>Finca inicial nº4</b>	740,65 m²				
VALERIANO MARTÍNEZ MARTÍNEZ	8.191,59 €	1.932,80 €		506,22 €	<b>10.630,61 €</b>
<b>Finca inicial nº5</b>	4.134,47 m²				
ALVARO MARTÍNEZ ABARCA ARTIZ	45.727,24 €	210.465,64 €	13.560,00 €	58.193,47 €	<b>327.946,35 €</b>
<b>Finca inicial nº6</b>	4.220,10 m²				
HEREDEROS DE FRANCISCO HERNÁNDEZ MARTÍNEZ	46.674,31 €	2.150,28 €	2.375,00 €	2.559,98 €	<b>53.759,57 €</b>
<b>Finca inicial nº9</b>	53,45 m²				
PEDRO BORJA GÓMEZ	591,16 €	550,40 €	200,00 €	67,08 €	<b>1.408,63 €</b>
<b>Finca inicial nº10</b>	174,87 m²				
LORENZO DORADO PÉREZ	1.934,06 €	339,02 €	450,00 €	136,15 €	<b>2.859,24 €</b>
<b>Finca inicial nº11</b>	70,94 m²				
JOSÉ ANTONIO ALCÁNTARA HURTADO	784,60 €	191,62 €	150,00 €	56,31 €	<b>1.182,53 €</b>
<b>Finca inicial nº12</b>	26,30 m²				
LORENZO SÁNCHEZ LÓPEZ	290,88 €	2.588,10 €		143,95 €	<b>3.022,93 €</b>
	11.513,45 m²	311.073,57 €	19.800,00 €	106.022,26 €	
	127.338,76 €				
	11,06 €/m²				
				<b>TOTAL INDEMNIZACIONES</b>	<b>564.234,61 €</b>

NOTA METODOLOGICA: Estas valoraciones se han realizado mediante el metodo valorativo especificado en el reglamento de valoraciones de la ley del suelo s/RD 1492/2011, utilizando los modulos de referencia de la ordenanza reguladora del Impuesto sobre construcciones , instalaciones y obras en vigor, en aquellos casos en el concepto es asimilable con la descripción del ICIO o utilizando el Banco de precios de la CARM en los otros casos. Se ha atendido con la debida precision y rigurosidad los distintos usos y tipologias que integran la construcción y sus anejos, asi como los tratamientos de parcela y espacios mancomunados, cerramientos exteriores, etc. a fin de constituir una valoracion individualizada y detallada del objeto de tasacion.

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº3**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	5929802XH6152N0001ZD
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	JOSEHP GALLAGER HUGH

<b>SOLICITANTE:</b>	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1
<b>FINALIDAD:</b>	VALORACION DE INDEMNIZACIONES POR EXPROPIACIÓN FORZOSA

<b>IDENTIFICACION Y LOCALIZACIÓN</b>				
<b>DOMICILIO TRIBUTARIO:</b>	DS ALTO ATALAYAS SUELO 30163 MURCIA (ESPARRAGAL) (MURCIA)			
<b>USO LOCAL PRINCIPAL:</b>	Residencial			
<b>Nº DE VIVIENDAS:</b>	1			

<b>COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN</b>				
<b>DATOS DISPONIBLES</b>	Realizada visita y fotografías el 05 de Julio de 2018		Levantamiento Topografico Parcelario	
	No se aprecian servidumbres visibles		Consulta Descriptiva y Grafica Catastral	

<b>DESCRIPCION DEL SUELO</b>				
En situacion de Suelo Urbanizable Sectorizado (Sector PE PU-EG1)				
<b>SUPERFICIE CATASTRAL:</b>	2.082,00 m²		<b>SUPERFICIE EXPROPIADA:</b>	2.092,67 m²

<b>ELEMENTOS INCOMPATIBLES</b>				
	Vivienda		Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques	
	Piscina		Reja de acero	
	Anejo		Solado exterior	
	Marquesina		Tratamiento ajardinado de parcela	
	Muro de bloques revestido y pintado		Arbol de gran porte	
	Muro de bloques sin revestir		Arbol de pequeño porte	

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº3**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	5929802XH6152N0001ZD
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	JOSEHP GALLAGER HUGH

<b>SOLICITANTE:</b>	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1
<b>FINALIDAD:</b>	VALORACION DE INDEMNIZACIONES POR EXPROPIACIÓN FORZOSA

**CONCEPTO 1: Vivienda unifamiliar aislada**

DESCRIPCIÓN	
<b>ELEMENTO</b>	Vivienda unifamiliar aislada
<b>CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	<b>Sistema estructural:</b> Hormigón armado
	<b>Cimentación:</b> Zapatas de hormigón armado
	<b>Fachada:</b> Doble hoja revestida y pintada
	<b>Carpintería:</b> Madera / Aluminio + cerrajería
	<b>Cubierta:</b> Inclínada de teja cerámica
	<b>Pintura:</b> Gotelé
	<b>Solados y Alicatados:</b> Comercial
	<b>Instalación eléctrica:</b> Si. (Grado E. Normal)
<b>Fontanería:</b> Cobre y PVC	

**COSTE DE REPOSICION CORREGIDO POR ANTIGUEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION**

CONCEPTO 1						Vivienda unifamiliar aislada					
USO	Residencial	Mr	Ag	K	PRECIO (€/m²)						
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Unifamiliar aislada	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)							
MEDICIÓN	SC: 132,00 m²t	ICIO	Murcia (Esparragal)	5							
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	Ar1	496,75 €/m²t	1,00	1,00	496,75						
GASTOS GENERALES	13%				64,58						
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%				29,81						
<b>Suma Presupuesto Estimado de Contrata (PEC)</b>					<b>591,14</b>						
HONORARIOS PROFESIONALES	8% del P.E.M.				39,74						
TASAS	5% del P.E.M.				24,84						
NOTARIA Y REGISTRO	3% del P.E.M.				14,90						
CONTROL, OCT Y SEGUROS	4% del P.E.M.				19,87						

Gastos necesarios= 99,35

Valor de Reposición (Vr)= **690,49 €/ml**

Valor al final de la vida útil (maximo 10%) (Vf)= 69,05 €/ml

**Coefficiente (a)** corrector por antigüedad art.18 RD

Año de construcción: 1981

Vida útil (anexo III) 100

Años completos: 37 antigüedad (a) 0,37

**Coefficiente (C)** corrector por estado de conservación s/Art.18 RD

bueno conservación (c) 1,00

**Coefficiente (β)** corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD

**(β)=1-(1-(a+a²)/2)\*c= 0,253450**

Valor de la edificación u instalación (V) = Vr-(Vr-Vf)\*β= **532,99 €/ml**

**VALOR DE INDEMNIZACION 70.354,68 €**

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº3**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	5929802XH6152N0001ZD
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	JOSEHP GALLAGER HUGH

<b>SOLICITANTE:</b>	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1
<b>FINALIDAD:</b>	VALORACION DE INDEMNIZACIONES POR EXPROPIACIÓN FORZOSA

**CONCEPTO 2: Piscina**

DESCRIPCIÓN	
<b>ELEMENTO</b>	Piscina
<b>CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	<b>Sistema estructural:</b> Muro de hormigón armado
	<b>Alicatados:</b> Gresite
	<b>Instalación:</b> Bombeo y filtración
	<b>Instalación eléctrica:</b> Si
	<b>Fontanería:</b> Si

**COSTE DE REPOSICION CORREGIDO POR ANTIGUEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION**

CONCEPTO 2					
Piscina					
USO	Deportivo /ocio	Mr	Ag	K	PRECIO (€/m²)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)	
MEDICIÓN	SC: 42,00 m²	ICIO	Murcia (Esparragal)	5	
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL	Ar3i	248,35 €/m2	1,00	1,00	248,35
GASTOS GENERALES	13%				32,29
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%				14,90
Suma Presupuesto Estimado de Contrata (PEC)					295,54
HONORARIOS PROFESIONALES	8% del P.E.M.				19,87
TASAS	5% del P.E.M.				12,42

Gastos necesarios= 32,29

Valor de Reposicion (Vr)= **327,83 €/m2**

Valor al final de la vida util (maximo 10%) (Vf)= 32,78 €/m2

**Coefficiente (a)** corrector por antigüedad art.18 RD Año de construcción: 1981 (s/ Val. previa)  
 Vida útil (anexo III) 40 Años completos: 36 antigüedad (a) 0,90  
**Coefficiente (C)** corrector por estado de conservación s/Art.18 RD bueno conservación (c) 1,00

**Coefficiente (β)** corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD **(β)=1-(1-(a+a²)/2)\*c= 0,855000**

Valor de la edificación (V) = Vr-(Vr-Vf)\*β= **75,56 €/m2**

**VALOR DE INDEMNIZACION 3.173,52 €**

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº3**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	5929802XH6152N0001ZD
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	JOSEHP GALLAGER HUGH

<b>SOLICITANTE:</b>	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1
<b>FINALIDAD:</b>	VALORACION DE INDEMNIZACIONES POR EXPROPIACIÓN FORZOSA

**CONCEPTO 3: Anejo**

DESCRIPCIÓN	
<b>ELEMENTO</b>	Anejo
<b>CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	<b>Sistema estructural:</b> Hormigón armado/muros carga
	<b>Cimentación:</b> Losa de hormigón
	<b>Fachada:</b> Hoja simple revestida y pintada
	<b>Carpintería:</b> Madera/aluminio
	<b>Cubierta:</b> Inclínada de teja cerámica / chapa grecada
	<b>Pintura:</b> Si
	<b>Solados:</b> Según uso
	<b>Instalación eléctrica:</b> Si
	<b>Fontanería:</b> Cobre y PVC

**COSTE DE REPOSICION CORREGIDO POR ANTIGUEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION**

CONCEPTO 3		Anejo				PRECIO (€/m²)
USO	Almacén/no residencia	Mr	Ag	K		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Aislado	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)		
MEDICIÓN	SC: 12,00 m²t	ICIO	Murcia (Esparragal)	5		
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL	Ar3a	248,35 €/m²t	1,00	1,00	248,35	
GASTOS GENERALES	13%				32,29	
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%				14,90	
Suma Presupuesto Estimado de Contrata (PEC)					295,54	
HONORARIOS PROFESIONALES	8% del P.E.M.				19,87	
TASAS	5% del P.E.M.				12,42	

Gastos necesarios= 32,29

Valor de Reposicion (Vr)= **327,83 €/m2**

Valor al final de la vida util (maximo 10%) (Vf)= 32,78 €/m2

**Coficiente (a)** corrector por antigüedad art.18 RD      Año de construcción: 1981      (s/ Val. previa)

Vida útil (anexo III) 100      Años completos: 36      antigüedad (a) 0,36

**Coficiente (C)** corrector por estado de conservación s/Art.18 RD      Regular      conservación (c) 0,85

**Coficiente (β)** corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD      **(β)=1-(1-(a+a²)/2)\*c= 0,358080**

Valor de la edificación (V) = Vr-(Vr-Vf)\*β= **222,18 €/m2**

**VALOR DE INDEMNIZACION 2.666,16 €**

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº3**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	5929802XH6152N0001ZD
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	JOSEHP GALLAGER HUGH

<b>SOLICITANTE:</b>	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1
<b>FINALIDAD:</b>	VALORACION DE INDEMNIZACIONES POR EXPROPIACIÓN FORZOSA

**CONCEPTO 5: Muro de bloques revestido y pintado**

DESCRIPCIÓN									
<b>ELEMENTO</b>	Muro de bloques revestido y pintado								
<b>CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>Sistema estructural:</b></td> <td>Muro autoportante con pilastras rigidizadores</td> </tr> <tr> <td><b>Cimentación:</b></td> <td>Zapata corrida de hormigón</td> </tr> <tr> <td><b>Fachada:</b></td> <td>Muro de bloque de hormigón revestido y pintado</td> </tr> <tr> <td><b>Pintura:</b></td> <td>Si</td> </tr> </table>	<b>Sistema estructural:</b>	Muro autoportante con pilastras rigidizadores	<b>Cimentación:</b>	Zapata corrida de hormigón	<b>Fachada:</b>	Muro de bloque de hormigón revestido y pintado	<b>Pintura:</b>	Si
<b>Sistema estructural:</b>	Muro autoportante con pilastras rigidizadores								
<b>Cimentación:</b>	Zapata corrida de hormigón								
<b>Fachada:</b>	Muro de bloque de hormigón revestido y pintado								
<b>Pintura:</b>	Si								

**COSTE DE REPOSICION CORREGIDO POR ANTIGUEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION**

CONCEPTO 5						Muro de bloques revestido y pintado					
USO	Cerramiento parcela		Mr	Ag	K	PRECIO (€/m²)					
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-		(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)						
MEDICIÓN	SC: 81,00 ml		CARM	Murcia (Esparragal)	5						
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL			220,00 €/ml	1,00	1,00	220,00					
GASTOS GENERALES	13%					28,60					
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%					13,20					
						Suma Presupuesto Estimado de Contrata (PEC)					261,80
TASAS	5% del P.E.M.					11,00					

Gastos necesarios=	11,00
Valor de Reparación (Vr)=	<b>272,80 €/m2</b>
Valor al final de la vida útil (maximo 10%) (Vf)=	27,28 €/m2

**Coefficiente (a)** corrector por antigüedad art.18 RD      Año de construcción: 1997      (s/ Val. previa)

Vida útil (anexo III) 40      Años completos: 20      antigüedad (a) 0,50

**Coefficiente (C)** corrector por estado de conservación s/Art.18 RD      bueno      conservación (c) 1,00

**Coefficiente (β)** corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD      **(β)=1-(1-(a+a²)/2)\*c=** 0,375000

Valor de la edificación (V) = Vr-(Vr-Vf)\*β= 180,73 €/m2

**VALOR DE INDEMNIZACION 14.639,13 €**

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº3**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACIÓN</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	5929802XH6152N0001ZD
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	JOSEHP GALLAGER HUGH

<b>SOLICITANTE:</b>	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1
<b>FINALIDAD:</b>	VALORACION DE INDEMNIZACIONES POR EXPROPIACIÓN FORZOSA

**CONCEPTO 6: Muro de bloques sin revestir**

DESCRIPCIÓN	
<b>ELEMENTO</b>	Muro de bloques sin revestir
<b>CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	<b>Sistema estructural:</b> Muro autoportante
	<b>Cimentación:</b> Zapata corrida de hormigón
	<b>Fachada:</b> Muro de bloque de hormigón
	<b>Pintura:</b> No

**COSTE DE REPOSICION CORREGIDO POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION**

CONCEPTO 6					
Muro de bloques sin revestir					
USO	Mr	Ag	K	PRECIO (€/m²)	
Cerramiento parcela	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-	Murcia (Esparragal)	5		
MEDICIÓN	SC: 30,00 ml	CARM	5		
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL	59,47 €/ml	1,00	1,00	59,47	
GASTOS GENERALES	13%			7,73	
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%			3,57	
Suma Presupuesto Estimado de Contrata (PEC)				70,77	
TASAS	5% del P.E.M.			2,97	

Gastos necesarios=	2,97
Valor de Reposicion (Vr)=	<b>73,74 €/m2</b>
Valor al final de la vida util (maximo 10%) (Vf)=	7,37 €/m2

**Coefficiente (a)** corrector por antigüedad art.18 RD  
 Año de construcción: 1981 (s/ Val. previa)  
 Vida útil (anexo III) 40 Años completos: 36 antigüedad (a) 0,90

**Coefficiente (C)** corrector por estado de conservación s/Art.18 RD  
 Regular conservación (c) 0,85

**Coefficiente (β)** corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD  
 $(\beta) = 1 - (1 - (a + a^2) / 2) * c =$  0,876750

Valor de la edificación (V) = Vr - (Vr - Vf) \* β = 15,55 €/m2

**VALOR DE INDEMNIZACION 466,50 €**

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº3**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACIÓN</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	5929802XH6152N0001ZD
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	JOSEHP GALLAGER HUGH

<b>SOLICITANTE:</b>	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1
<b>FINALIDAD:</b>	VALORACION DE INDEMNIZACIONES POR EXPROPIACIÓN FORZOSA

**CONCEPTO 7: Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques**

DESCRIPCIÓN		
<b>ELEMENTO</b>	Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques	
<b>CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	<b>Sistema estructural:</b>	Murete de fabrica de bloques de 1 m de altura y postes de acero cada 3 metros.
	<b>Cimentación:</b>	Zapata corrida
	<b>Cerramiento:</b>	Malla de simple torsion

**COSTE DE REPOSICION CORREGIDO POR ANTIGUEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION**

CONCEPTO 7					
Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques					
USO	Cerramiento parcela	Mr	Ag	K	PRECIO (€/m²)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)	
MEDICIÓN	SC: 151,00 ml	CARM	Murcia (Esparragal)	5	
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL		15,58 €/ml	1,00	1,00	15,58
GASTOS GENERALES	13%				2,03
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%				0,93
Suma Presupuesto Estimado de Contrata (PEC)					18,54
TASAS	5% del P.E.M.				0,78

Gastos necesarios=	0,78
Valor de Reparación (Vr)=	<b>19,32 €/m2</b>
Valor al final de la vida útil (máximo 10%) (Vf)=	1,93 €/m2

**Coefficiente (a)** corrector por antigüedad art.18 RD      Año de construcción: 1981      (s/ Val. previa)  
 Vida útil (anexo III) 40      Años completos: 36      antigüedad (a) 0,90  
**Coefficiente (C)** corrector por estado de conservación s/Art.18 RD      Regular      conservación (c) 0,85

**Coefficiente (β)** corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD      **(β)=1-(1-(a+a²)/2)\*c=** **0,876750**

Valor de la edificación (V) = Vr-(Vr-Vf)\*β= **4,08 €/m2**

**VALOR DE INDEMNIZACION 616,08 €**

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº3**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	5929802XH6152N0001ZD
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	JOSEHP GALLAGER HUGH

<b>SOLICITANTE:</b>	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1
<b>FINALIDAD:</b>	VALORACION DE INDEMNIZACIONES POR EXPROPIACIÓN FORZOSA

**CONCEPTO 8: Reja de acero**

DESCRIPCIÓN	
<b>ELEMENTO</b>	Reja de acero
<b>CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	<b>Sistema estructural:</b> Anclado a muro adyacente. Separación s<20cm.
	<b>Cerramiento:</b> Chapa de acero pintada

**COSTE DE REPOSICION CORREGIDO POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION**

CONCEPTO 8					
Reja de acero					
USO	Cerramiento parcela	Mr	Ag	K	PRECIO (€/m²)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)	
MEDICIÓN	SC: 5,00 ml	CARM	Murcia (Esparragal)	5	
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL		78,05 €/ml	1,00	1,00	78,05
GASTOS GENERALES	13%				10,15
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%				4,68
Suma Presupuesto Estimado de Contrata (PEC)					92,88
TASAS	5% del P.E.M.				3,90

Gastos necesarios= 3,90  
 Valor de Reposicion (Vr)= **96,78 €/m2**  
 Valor al final de la vida util (maximo 10%) (Vf)= 9,68 €/m2

**Coefficiente (a)** corrector por antigüedad art.18 RD      Año de construcción: 1997      (s/ Val. previa)  
 Vida útil (anexo III) 40      Años completos: 20      antigüedad (a) 0,50  
**Coefficiente (C)** corrector por estado de conservación s/Art.18 RD      bueno      conservación (c) 1,00

**Coefficiente (β)** corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD      **(β)=1-(1-(a+a²)/2)\*c=** **0,375000**

Valor de la edificación (V) = Vr-(Vr-Vf)\*β= **64,12 €/m2**

**VALOR DE INDEMNIZACION 320,60 €**

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº3**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	5929802XH6152N0001ZD
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	JOSEHP GALLAGER HUGH

<b>SOLICITANTE:</b>	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1
<b>FINALIDAD:</b>	VALORACION DE INDEMNIZACIONES POR EXPROPIACIÓN FORZOSA

**CONCEPTO 9: Solado Exterior**

DESCRIPCIÓN	
<b>ELEMENTO</b>	Solado Exterior
<b>CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	<b>Composición:</b> Solado de hormigón con base de zahorra compactada.
	<b>Acabado:</b> Fratado/solado/cesped artificial

**COSTE DE REPOSICION CORREGIDO POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION**

CONCEPTO 9	Solado Exterior				PRECIO (€/m²)
USO	Espacios libres	Mr	Ag	K	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)	
MEDICIÓN	SC: 53,00 m²	CARM	Murcia (Esparragal)	5	
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL		40,86 €/m²	1,00	1,00	40,86
GASTOS GENERALES	13%				5,31
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%				2,45

Suma Presupuesto Estimado de Contrata (PEC) **48,62**

TASAS	5% del P.E.M.				2,04
-------	---------------	--	--	--	------

Gastos necesarios= 2,04

Valor de Reposicion (Vr)= **50,66 €/m2**

Valor al final de la vida util (maximo 10%) (Vf)= 5,07 €/m2

**Coefficiente (a)** corrector por antigüedad art.18 RD

Vida útil (anexo III)

40

Años completos:

Año de construcción:

1981

(s/ Val. previa)

antigüedad (a)

0,90

**Coefficiente (C)** corrector por estado de conservación s/Art.18 RD

bueno

conservación (c)

1,00

**Coefficiente (β)** corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD

**(β)**=1-(1-(a+a²)/2)\*c= **0,855000**

Valor de la edificación (V) = Vr-(Vr-Vf)\*β= **11,68 €/m2**

**VALOR DE INDEMNIZACION 619,04 €**

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº3**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	5929802XH6152N0001ZD
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	JOSEHP GALLAGER HUGH

<b>SOLICITANTE:</b>	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1
<b>FINALIDAD:</b>	VALORACION DE INDEMNIZACIONES POR EXPROPIACIÓN FORZOSA

**CONCEPTOS 10, 11 Y 12: VALORACIÓN DE PLANTACIONES**

<b>CONCEPTOS 10, 11 y 12</b>		Indemnización por desaparición de cultivos (art. 1.6.1. decreto 42/2004 de 14 Mayo 2004 del BORM)			
Tipo	Ud. o Superficie	Valor Unitario	Estado de producción		Total
<b>CONCEPTO 10:</b> Tratamiento ajardinado de parcela	37,00 m2	20	Ornamental	1	<b>740</b>
<b>CONCEPTO 11:</b> Arbol de gran porte (tipo 1)	9 ud	200	Ornamental	1	<b>1800</b>
<b>CONCEPTO 12:</b> Arbol de pequeño porte (tipo 2)	7 ud	75	Ornamental	1	<b>525</b>

**VALOR DE INDEMNIZACION 2.325,00 €**

**CONCEPTO 13: INDEMNIZACIÓN POR DESAUCIO**

<b>CONCEPTO 13</b>		Indemnización por desaucio			
Prevaloración de la indemnización por desconocerse si concurren los supuestos específicos para dicha indemnización.					
Modulo base PROPIETARIO	Cal.de la vivienda	Sup de la vivienda	Estado de conserv.	Años de residencia	nº Miembros
6.045,78 €	1,00	1,10	1,00	1,10	1,00

**VALOR DE INDEMNIZACION 36.576,98 €**

**CONCEPTO 14: JUSTIPRECIO POR SUELO EXPROPIADO**

<b>CONCEPTO 14</b>		Justiprecio por suelo expropiado			
Superficie afectada por la expropiación	2.092,67 m <sup>2</sup>	<b>Vf :</b>	11,06 €/m <sup>2</sup>	Justiprecio	23.144,93 €

Valores **Vf** obtenidos según anexo de calculo de la memoria de expropiación

**VALOR DE INDEMNIZACION 23.144,93 €**

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº3**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	5929802XH6152N0001ZD
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	JOSEHP GALLAGER HUGH

<b>SOLICITANTE:</b>	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1
<b>FINALIDAD:</b>	VALORACION DE INDEMNIZACIONES POR EXPROPIACIÓN FORZOSA

**RESUMEN DE VALORACIONES**

<b>CONCEPTO 1</b>	Vivienda unifamiliar aislada	70.354,68 €
<b>CONCEPTO 2</b>	Piscina	3.173,52 €
<b>CONCEPTO 3</b>	Anejo	2.666,16 €
<b>CONCEPTO 5</b>	Muro de bloques revestido y pintado	14.639,13 €
<b>CONCEPTO 6</b>	Muro de bloques sin revestir	466,50 €
<b>CONCEPTO 7</b>	Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques	616,08 €
<b>CONCEPTO 8</b>	Reja de acero	320,60 €
<b>CONCEPTO 9</b>	Solado Exterior	619,04 €
<b>CONCEPTO 10</b>	Tratamiento ajardinado de parcela	740,00 €
<b>CONCEPTO 11</b>	Árbol de gran porte	1.800,00 €
<b>CONCEPTO 12</b>	Árbol de pequeño porte	525,00 €
<b>CONCEPTO 13</b>	Indemnización por deshaucio*	36.576,98 €
<b>CONCEPTO 14</b>	Justiprecio por suelo expropiado	23.144,93 €
<b>Valoración Indemnizaciones SUMA</b>		<b>155.642,62 €</b>
<b>CONCEPTO 15</b>	5% Premio de afección	7.782,13 €

**TOTAL INDEMNIZACION 163.424,75 €**

NOTA METODOLOGICA: Estas valoraciones se han realizado mediante el metodo valorativo especificado en el reglamento de valoraciones de la ley del suelo s/RD 1492/2011, utilizando los modulos de referencia de la ordenanza reguladora del Impuesto sobre construcciones , instalaciones y obras en vigor, en aquellos casos en el concepto es asimilable con la descripción del ICIO o utilizando el Banco de precios de la CARM en los otros casos. Se ha atendido con la debida precision y rigurosidad los distintos usos y tipologias que integran la construcción y sus anejos, así como los tratamientos de parcela y espacios mancomunados, cerramientos exteriores, etc. a fin de constituir una valoración individualizada y detallada del objeto de tasación.

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº4**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	5929801XH6152N0001SD
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	VALERIANO MARTÍNEZ MARTÍNEZ

<b>SOLICITANTE:</b>	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1
<b>FINALIDAD:</b>	VALORACION DE INDEMNIZACIONES POR EXPROPIACIÓN FORZOSA

<b>IDENTIFICACION Y LOCALIZACIÓN</b>					
<b>DOMICILIO TRIBUTARIO:</b>	DS ALTO ATALAYAS SUELO 30163 MURCIA (ESPARRAGAL) (MURCIA)				
<b>USO LOCAL PRINCIPAL:</b>	Suelo sin edif.				
<b>Nº DE VIVIENDAS:</b>	0				

<b>COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN</b>					
<b>DATOS DISPONIBLES</b>	Realizada visita y fotografías el 05 de Julio de 2018			Levantamiento Topografico Parcelario	
	No se aprecian servidumbres visibles			Consulta Descriptiva y Grafica Catastral	

<b>DESCRIPCION DEL SUELO</b>					
En situacion de Suelo Urbanizable Sectorizado (Sector PE PU-EG1)					

<b>SUPERFICIE CATASTRAL:</b>	862,00 m²	<b>SUPERFICIE EXPROPIADA:</b>	740,65 m²		
------------------------------	-----------	-------------------------------	-----------	--	--

<b>ELEMENTOS INCOMPATIBLES</b>					
--------------------------------	--	--	--	--	--

	Vivienda	Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques			
	Piscina		Reja de acero		
	Anejo		Solado exterior		
	Marquesina	Tratamiento ajardinado de parcela			
	Muro de bloques revestido y pintado		Arbol de gran porte		
	Muro de bloques sin revestir		Arbol de pequeño porte		


**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº4**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	5929801XH6152N0001SD
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	VALERIANO MARTÍNEZ MARTÍNEZ

**CONCEPTO 7: Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques**

DESCRIPCIÓN	
<b>ELEMENTO</b>	Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques
<b>CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	<b>Sistema estructural:</b> Murete de fabrica de bloques de 1 m de altura y postes de acero cada 3 metros.
	<b>Cimentación:</b> Zapata corrida
	<b>Cerramiento:</b> Malla de simple torsion

**COSTE DE REPOSICION CORREGIDO POR ANTIGUEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION**

CONCEPTO 7						Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques					
USO	Cerramiento parcela		Mr	Ag	K	PRECIO (€/m²)					
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-		(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)						
MEDICIÓN	SC: 151,00 ml		Carm	Murcia (Esparragal)	5						
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL	UVT010		15,58 €/ml	1,00	1,00	15,58					
GASTOS GENERALES	13%					2,03					
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%					0,93					
						Suma Presupuesto Estimado de Contrata (PEC)					18,54

TASAS	5% del P.E.M.					0,78					
-------	---------------	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--

Gastos necesarios= 0,78

Valor de Reposicion (Vr)= **19,32 €/m2**

Valor al final de la vida util (maximo 10%) (Vf)= 1,93 €/m2

**Coefficiente (a)** corrector por antigüedad art.18 RD      Año de construcción: 1997      (s/ Val. previa)

Vida útil (anexo III) 40      Años completos: 20      antigüedad (a) 0,50

**Coefficiente (C)** corrector por estado de conservación s/Art.18 RD      bueno      conservación ( c) 1,00

**Coefficiente (β)** corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD      **(β)=1-(1-(a+a²)/2)\*c= 0,375000**

Valor de la edificación (V) = Vr-(Vr-Vf)\*β= **12,80 €/m2**

**VALOR DE INDEMNIZACION 1.932,80 €**

**CONCEPTO 14: JUSTIPRECIO POR SUELO EXPROPIADO**

CONCEPTO 14						Justiprecio por suelo expropiado					
Superficie afectada por la expropiación	740,65 m²	Vf :	11,06 €/m²	Justiprecio	8.191,59 €						

Valores Vf obtenidos según anexo de calculo de la memoria de expropiación

**VALOR DE INDEMNIZACION 8.191,59 €**

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº4**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	5929801XH6152N0001SD
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	VALERIANO MARTÍNEZ MARTÍNEZ

**RESUMEN DE VALORACIONES**

<b>CONCEPTO 7</b>	Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques	1.932,80 €
<b>CONCEPTO 14</b>	Justiprecio por suelo expropiado	8.191,59 €
<b>Valoración Indemnizaciones SUMA</b>		<b>10.124,39 €</b>
<b>CONCEPTO 15</b>	5% Premio de afección	506,22 €

**TOTAL INDEMNIZACION 10.630,61 €**

NOTA METODOLOGICA: Estas valoraciones se han realizado mediante el metodo valorativo especificado en el reglamento de valoraciones de la ley del suelo s/RD 1492/2011, utilizando los modulos de referencia de la ordenanza reguladora del Impuesto sobre construcciones , instalaciones y obras en vigor, en aquellos casos en el concepto es asimilable con la descripción del ICIO o utilizando el Banco de precios de la CARM en los otros casos. Se ha atendido con la debida precision y rigurosidad los distintos usos y tipologias que integran la construcción y sus anejos, asi como los tratamientos de parcela y espacios mancomunados, cerramientos exteriores, etc. a fin de constituir una valoracion individualizada y detallada del objeto de tasacion.

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº5**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	6031812XH6163S0002RB
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	ALVARO MARTÍNEZ ABARCA ARTIZ

<b>SOLICITANTE:</b>	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1
<b>FINALIDAD:</b>	VALORACION DE INDEMNIZACIONES POR EXPROPIACIÓN FORZOSA

<b>IDENTIFICACION Y LOCALIZACIÓN</b>				
<b>DOMICILIO TRIBUTARIO:</b>	DS ALTO ATALAYAS 10 Es:1 Pl:00 Pt:0C TODOS 30163 MURCIA (ESPARRAGAL)			
<b>USO LOCAL PRINCIPAL:</b>	Residencial			
<b>Nº DE VIVIENDAS:</b>	1			

<b>COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN</b>				
<b>DATOS DISPONIBLES</b>	Realizada visita y fotografías el 05 de Julio de 2018	Levantamiento Topografico Parcelario		
	No se aprecian servidumbres visibles	Consulta Descriptiva y Grafica Catastral		

**DESCRIPCION DEL SUELO**

En situacion de Suelo Urbanizable Sectorizado (Sector PE PU-EG1)

<b>SUPERFICIE CATASTRAL:</b>	4.088,00 m <sup>2</sup>	<b>SUPERFICIE EXPROPIADA:</b>	4.134,47 m <sup>2</sup>
------------------------------	-------------------------	-------------------------------	-------------------------

**ELEMENTOS INCOMPATIBLES**

Vivienda		Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques	
Piscina		Reja de acero	
Anejo		Solado exterior	
Marquesina		Tratamiento ajardinado de parcela	
Muro de bloques revestido y pintado		Arbol de gran porte	
Muro de bloques sin revestir		Arbol de pequeño porte	

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº5**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	6031812XH6163S0002RB
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	ALVARO MARTÍNEZ ABARCA ARTIZ

**CONCEPTO 1: Vivienda unifamiliar aislada**

**DESCRIPCIÓN**

<b>ELEMENTO</b>	Vivienda unifamiliar aislada	
<b>CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	<b>Sistema estructural:</b>	Hormigón armado
	<b>Cimentación:</b>	Zapatas de hormigón armado
	<b>Fachada:</b>	Doble hoja revestida y pintada
	<b>Carpintería:</b>	Madera en blanco/ Aluminio + Cerrajería
	<b>Cubierta:</b>	Inclinada de teja cerámica
	<b>Pintura:</b>	Gotelé
	<b>Solados:</b>	Terrazo
	<b>Alicatados:</b>	Comercial
	<b>Instalación eléctrica:</b>	Si. (Grado E. Normal)
	<b>Fontanería:</b>	Cobre y PVC

**COSTE DE REPOSICION CORREGIDO POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION**

<b>CONCEPTO 1</b>	Vivienda unifamiliar aislada				
USO	Residencial	<b>Mr</b>	<b>Ag</b>	<b>K</b>	<b>PRECIO (€/m²)</b>
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Unifamiliar aislada	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)	
MEDICIÓN	SC: 238,00 m²t	ICIO	Murcia (Esparragal)	5	
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	Ar1	496,75 €/m²t	1,00	1,00	496,75
GASTOS GENERALES	13%				64,58
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%				29,81
Suma Presupuesto Estimado de Contrata (PEC)					<b>591,14</b>

HONORARIOS PROFESIONALES	8% del P.E.M.	39,74
TASAS	5% del P.E.M.	24,84
NOTARIA Y REGISTRO	3% del P.E.M.	14,90
CONTROL, OCT Y SEGUROS	4% del P.E.M.	19,87
Gastos necesarios=		<b>99,35</b>

Valor de Reposición (Vr)= **690,49 €/ml**

Valor al final de la vida útil (maximo 10%) (Vf)= **69,05 €/ml**

**Coefficiente (a)** corrector por antigüedad art.18 RD

Año de construcción: 1989

Vida útil (anexo III)

100

Años completos:

29

antigüedad (a)

0,29

**Coefficiente (C)** corrector por estado de conservación s/Art.18 RD

bueno

conservación (c)

1,00

**Coefficiente (β)** corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD

**(β)=1-(1-(a+a²)/2)\*c=** **0,187050**

Valor de la edificación u instalación (V) = Vr-(Vr-Vf)\*β= **574,25 €/ml**

**VALOR DE INDEMNIZACION 136.671,50 €**

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº5**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	6031812XH6163S0002RB
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	ALVARO MARTÍNEZ ABARCA ARTIZ

**CONCEPTO 2: Piscina**

DESCRIPCIÓN	
<b>ELEMENTO</b>	Piscina
<b>CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	<b>Sistema estructural:</b> Muro de hormigón armado
	<b>Alicatados:</b> Gresite
	<b>Instalación:</b> Bombeo y filtración
	<b>Instalación eléctrica:</b> Si
	<b>Fontanería:</b> Si

**COSTE DE REPOSICION CORREGIDO POR ANTIGUEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION**

CONCEPTO 2					
	Piscina				
USO	Deportivo /ocio	<b>Mr</b>	<b>Ag</b>	<b>K</b>	<b>PRECIO (€/m²)</b>
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)	
MEDICIÓN	SC: 45,00 m²	ICIO	Murcia (Esparragal)	5	
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL	Ar3i	248,35 €/m²	1,00	1,00	248,35
GASTOS GENERALES	13%				32,29
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%				14,90
				PEC Suma	295,54

HONORARIOS PROFESIONALES	8% del P.E.M.	19,87
TASAS	5% del P.E.M.	12,42
NOTARIA Y REGISTRO	3% del P.E.M.	7,45
CONTROL, OCT Y SEGUROS	4% del P.E.M.	9,93
	Gastos necesarios=	49,67

Valor de Reposicion (Vr)= 345,21 €/m2

Valor al final de la vida util (maximo 10%) (Vf)= 34,52 €/m2

**Coefficiente (a)** corrector por antigüedad art.18 RD      Año de construcción: 1991      (s/ Val. previa)

Vida útil (anexo III) 40      Años completos: 26      antigüedad (a) 0,65

**Coefficiente (C)** corrector por estado de conservación s/Art.18 RD      bueno      conservación ( c) 1,00

**Coefficiente (β)** corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD      **(β)=1-(1-(a+a²)/2)\*c=** 0,536250

Valor de la edificación (V) = Vr-(Vr-Vf)\*β= 178,60 €/m2

**VALOR DE INDEMNIZACION 8.037,00 €**

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº5**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	6031812XH6163S0002RB
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	ALVARO MARTÍNEZ ABARCA ARTIZ

**CONCEPTO 3: Anejos**

DESCRIPCIÓN	
<b>ELEMENTO</b>	Anejos
<b>CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	<b>Sistema estructural:</b> Hormigón armado/muros carga
	<b>Cimentación:</b> Losa de hormigón
	<b>Fachada:</b> Hoja simple revestida y pintada
	<b>Carpintería:</b> Madera/aluminio
	<b>Cubierta:</b> Inclínada de teja cerámica / chapa grecada
	<b>Pintura:</b> Si
	<b>Solados:</b> Según uso
	<b>Instalación eléctrica:</b> Si
	<b>Fontanería:</b> Cobre y PVC

**COSTE DE REPOSICION CORREGIDO POR ANTIGUEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION**

CONCEPTO 3					
Anejos					
USO	Almacén/no residencia	Mr	Ag	K	PRECIO (€/m²)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Aislado	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)	
MEDICIÓN	SC: 443,00 m²t	ICIO	Murcia (Esparragal)	5	
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL	Ar3a	248,35 €/m²t	1,00	1,00	248,35
GASTOS GENERALES	13%				32,29
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%				14,90
PEC Suma					295,54

HONORARIOS PROFESIONALES	8% del P.E.M.	19,87
TASAS	5% del P.E.M.	12,42
NOTARIA Y REGISTRO	3% del P.E.M.	7,45
CONTROL, OCT Y SEGUROS	4% del P.E.M.	9,93
Gastos necesarios=		49,67

Valor de Reposicion (Vr)= 345,21 €/m2

Valor al final de la vida util (maximo 10%) (Vf)= 34,52 €/m2

**Coefficiente (a)** corrector por antigüedad art.18 RD      Año de construcción: 1981      (s/ Val. previa)

Vida útil (anexo III) 40      Años completos: 36      antigüedad (a) 0,90

**Coefficiente (C)** corrector por estado de conservación s/Art.18 RD      bueno      conservación ( c) 1,00

**Coefficiente (β)** corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD       $(\beta)=1-(1-(a+a^2)/2)^*c=$  0,855000

Valor de la edificación (V) = Vr-(Vr-Vf)\*β= 79,57 €/m2

**VALOR DE INDEMNIZACION 35.249,51 €**

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº5**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	6031812XH6163S0002RB
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	ALVARO MARTÍNEZ ABARCA ARTIZ

**CONCEPTO 4: Marquesina**

**DESCRIPCIÓN**

<b>ELEMENTO</b>	Marquesina	
<b>CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	<b>Sistema estructural:</b>	Metálica
	<b>Fachada:</b>	No procede
	<b>Cubierta:</b>	Chapa grecada o similar

**COSTE DE REPOSICION CORREGIDO POR ANTIGUEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION**

CONCEPTO 4		Marquesina				PRECIO (€/m²)
USO	Sombra / aparcamiento	Mr (modulo de referencia)	Ag (situación)	K (calidad)		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-					
MEDICIÓN	SC: 42,00 m²t	ICIO	Murcia (Esparragal)	5		
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL	N5	124,15 €/m²t	1,00	1,00		124,15
GASTOS GENERALES	13%					16,14
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%					7,45
				PEC Suma		147,74

TASAS	5% del P.E.M.					6,21
					Gastos necesarios=	6,21

Valor de Reposicion (Vr)= 153,95 €/m2

Valor al final de la vida util (maximo 10%) (Vf)= 15,40 €/m2

**Coficiente (a)** corrector por antigüedad art.18 RD

Vida útil (anexo III)

30

Años completos:

Año de construcción:

2017

(s/ Val. previa)

1

antigüedad (a)

0,03

**Coficiente (C)** corrector por estado de conservación s/Art.18 RD

bueno

conservación (c)

1,00

**Coficiente (β)** corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD

**(β)**=1-(1-(a+a²)/2)\*c= 0,017222

Valor de la edificación (V) = Vr-(Vr-Vf)\*β= 151,56 €/m2

**VALOR DE INDEMNIZACION 6.365,52 €**

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº5**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	6031812XH6163S0002RB
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	ALVARO MARTÍNEZ ABARCA ARTIZ

**CONCEPTO 5: Muro de bloques revestido y pintado**

DESCRIPCIÓN	
<b>ELEMENTO</b>	Muro de bloques revestido y pintado
<b>CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	<b>Sistema estructural:</b> Muro autoportante con pilastras rigidizadores
	<b>Cimentación:</b> Zapata corrida de hormigón
	<b>Fachada:</b> Muro de bloque de hormigón revestido y pintado
	<b>Pintura:</b> Si

**COSTE DE REPOSICION CORREGIDO POR ANTIGUEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION**

CONCEPTO 5					
Muro de bloques revestido y pintado					
USO	Cerramiento parcela	Mr	Ag	K	PRECIO (€/m²)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)	
MEDICIÓN	SC: 181,78 ml	ICIO	Murcia (Esparragal)	5	
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL	Ar1	220,00 €/ml	1,00	1,00	220,00
GASTOS GENERALES	13%				28,60
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%				13,20
PEC Suma					261,80

TASAS	5% del P.E.M.	11,00
-------	---------------	-------

Gastos necesarios= 11,00

Valor de Reposicion (Vr)= 272,80 €/m2

Valor al final de la vida util (maximo 10%) (Vf)= 27,28 €/m2

**Coefficiente (a)** corrector por antigüedad art.18 RD      Año de construcción: 1981      (s/ Val. previa)

Vida útil (anexo III) 40      Años completos: 36      antigüedad (a) 0,90

**Coefficiente (C)** corrector por estado de conservación s/Art.18 RD      bueno      conservación (c) 1,00

**Coefficiente (β)** corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD       $(\beta)=1-(1-(a+a^2)/2)^*c=$  0,855000

Valor de la edificación (V) = Vr-(Vr-Vf)\*β= 62,88 €/m2

**VALOR DE INDEMNIZACION 11.430,33 €**

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº5**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	6031812XH6163S0002RB
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	ALVARO MARTÍNEZ ABARCA ARTIZ

**CONCEPTO 6: Muro de bloques sin revestir**

**DESCRIPCIÓN**

<b>ELEMENTO</b>	Muro de bloques sin revestir	
<b>CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	<b>Sistema estructural:</b>	Muro autoportante
	<b>Cimentación:</b>	Zapata corrida de hormigón
	<b>Fachada:</b>	Muro de bloque de hormigón
	<b>Pintura:</b>	No

<b>CONCEPTO 6</b>		Muro de bloques sin revestir			
USO	Cerramiento parcela	Mr	Ag	K	PRECIO (€/m²)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)	
MEDICIÓN	SC: 95,00 ml	ICIO	Murcia (Esparragal)	5	
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL	Ar1	59,47 €/ml	1,00	1,00	59,47
GASTOS GENERALES	13%				7,73
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%				3,57
PEC Suma					70,77

TASAS	5% del P.E.M.	2,97
Gastos necesarios=		2,97

Valor de Reposicion (Vr)= 73,74 €/m2

Valor al final de la vida util (maximo 10%) (Vf)= 7,37 €/m2

**Coefficiente (a)** corrector por antigüedad art.18 RD

Vida útil (anexo III) 40

Año de construcción: 1981 (s/ Val. previa)

Años completos: 36 antigüedad (a) 0,90

**Coefficiente (C)** corrector por estado de conservación s/Art.18 RD

bueno conservación (c) 1,00

**Coefficiente (β)** corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD

**(β)**=1-(1-(a+a²)/2)\*c= 0,855000

Valor de la edificación (V) = Vr-(Vr-Vf)\*β= 17,00 €/m2

**VALOR DE INDEMNIZACION 1.615,00 €**

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº5**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	6031812XH6163S0002RB
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	ALVARO MARTÍNEZ ABARCA ARTIZ

**CONCEPTO 7: Vallado de malla ciclón sobre murete**

**DESCRIPCIÓN**

<b>ELEMENTO</b>	Vallado de malla ciclón sobre murete	
<b>CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	<b>Sistema estructural:</b>	Murete de fabrica de bloques de 1 m de altura y postes de acero cada 3 metros.
	<b>Cimentación:</b>	Zapata corrida
	<b>Cerramiento:</b>	Malla de simple torsion

<b>CONCEPTO 7</b>		Vallado de malla ciclón sobre murete			
USO	Cerramiento parcela	Mr	Ag	K	PRECIO (€/m²)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)	
MEDICIÓN	SC: 446,00 ml	Carm	Murcia (Esparragal)	5	
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL	UVT010	15,58 €/ml	1,00	1,00	15,58
GASTOS GENERALES	13%				2,03
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%				0,93
PEC Suma					18,54

TASAS	5% del P.E.M.				0,78
Gastos necesarios=					0,78

Valor de Reposicion (Vr)= 19,32 €/m2

Valor al final de la vida util (maximo 10%) (Vf)= 1,93 €/m2

**Coefficiente (a)** corrector por antigüedad art.18 RD      Año de construcción: 1981      (s/ Val. previa)

Vida útil (anexo III) 40      Años completos: 36      antigüedad (a) 0,90

**Coefficiente (C)** corrector por estado de conservación s/Art.18 RD      bueno      conservación (c) 1,00

**Coefficiente (β)** corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD      **(β)=1-(1-(a+a²)/2)\*c=** 0,855000

Valor de la edificación (V) = Vr-(Vr-Vf)\*β= 4,45 €/m2

**VALOR DE INDEMNIZACION 1.984,70 €**

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº5**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	6031812XH6163S0002RB
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	ALVARO MARTÍNEZ ABARCA ARTIZ

**CONCEPTO 8: Reja de acero**

**DESCRIPCIÓN**

<b>ELEMENTO</b>	Reja de acero	
<b>CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	<b>Sistema estructural:</b>	Anclado a muro adyacente. Separación s<20cm.
	<b>Cerramiento:</b>	Chapa de acero pintada

<b>CONCEPTO 8</b>		Reja de acero				<b>PRECIO (€/m²)</b>
USO	Cerramiento parcela	<b>Mr</b>	<b>Ag</b>	<b>K</b>		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)		
MEDICIÓN	<b>SC: 12,10 ml</b>	ICIO	Murcia (Esparragal)	5		
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL	Ar1	78,05 €/ml	1,00	1,00	78,05	
GASTOS GENERALES	13%				10,15	
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%				4,68	
				PEC Suma	92,88	

TASAS	5% del P.E.M.	3,90
Gastos necesarios=		3,90

Valor de Reposición (Vr)= 96,78 €/m2

Valor al final de la vida útil (maximo 10%) (Vf)= 9,68 €/m2

**Coefficiente (a)** corrector por antigüedad art.18 RD

Vida útil (anexo III)

40

Años completos:

Año de construcción:

1981

(s/ Val. previa)

36

antigüedad (a)

0,90

**Coefficiente (C)** corrector por estado de conservación s/Art.18 RD

bueno

conservación ( c)

0,85

**Coefficiente (β)** corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD

**(β)**=1-(1-(a+a²)/2)\*c= 0,876750

Valor de la edificación (V) = Vr-(Vr-Vf)\*β= 20,41 €/m2

**VALOR DE INDEMNIZACION 246,96 €**

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº5**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	6031812XH6163S0002RB
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	ALVARO MARTÍNEZ ABARCA ARTIZ

**CONCEPTO 9: Solado Exterior**

**DESCRIPCIÓN**

<b>ELEMENTO</b>	Solado Exterior	
<b>CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	<b>Composición:</b>	Solado de hormigón con base de zahorra compactada.
	<b>Acabado:</b>	Fratado/solado/cesped artificial

<b>CONCEPTO 9</b>	Solado Exterior				
USO	Espacios libres	<b>Mr</b>	<b>Ag</b>	<b>K</b>	<b>PRECIO (€/m²)</b>
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)	
MEDICIÓN	SC: 759,00 m²	ICIO	Murcia (Esparragal)	5	
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL	Ar1	40,86 €/m2	1,00	1,00	40,86
GASTOS GENERALES	13%				5,31
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%				2,45
				PEC Suma	48,62

TASAS	5% del P.E.M.				2,04
				Gastos necesarios=	2,04

Valor de Reposicion (Vr)= 50,66 €/m2

Valor al final de la vida util (maximo 10%) (Vf)= 5,07 €/m2

**Coefficiente (a)** corrector por antigüedad art.18 RD

Vida útil (anexo III)

40

Años completos:

Año de construcción:

1981

(s/ Val. previa)

36

antigüedad (a)

0,90

**Coefficiente (C)** corrector por estado de conservación s/Art.18 RD

bueno

conservación ( c)

1,00

**Coefficiente (β)** corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD

**(β)**=1-(1-(a+a²)/2)\*c= 0,855000

Valor de la edificación (V) = Vr-(Vr-Vf)\*β= 11,68 €/m2

**VALOR DE INDEMNIZACION 8.865,12 €**

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº5**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	6031812XH6163S0002RB
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	ALVARO MARTÍNEZ ABARCA ARTIZ

**CONCEPTOS 10, 11 Y 12: VALORACIÓN DE PLANTACIONES**

Indemnización por desaparición de cultivos (art. 1.6.1. decreto 42/2004 de 14 Mayo 2004 del BORM)					
Tipo	Ud. o Superficie	Valor Unitario	Estado de producción		Total
<b>CONCEPTO 10:</b> Tratamiento ajardinado de parcela	218,00 m2	20	Ornamental	1	<b>4360</b>
<b>CONCEPTO 11:</b> Arbol de gran porte (tipo 1)	43 ud	200	Ornamental	1	<b>8600</b>
<b>CONCEPTO 12:</b> Arbol de pequeño porte (tipo 2)	8 ud	75	Ornamental	1	<b>600</b>

**VALOR DE INDEMNIZACION 13.560,00 €**

**CONCEPTO 13: INDEMNIZACIÓN POR DESAUCIO**

CONCEPTO 13 Indemnización por desauccio					
Prevaloración de la indemnización por desconocerse si concurren los supuestos específicos para dicha indemnización.					
Modulo base PROPIETARIO	Cal.de la vivienda	Sup de la vivienda	Estado de conserv.	Años de residencia	nº Miembros
6.045,78 €	1,00	1,10	1,00	1,10	1,00

**VALOR DE INDEMNIZACION 36.576,98 €**

**CONCEPTO 16: INDEMNIZACIÓN POR CESE / TRASLADO DE ACTIVIDAD**

CONCEPTO 13		Indemnización por desaparición de actividades incompatibles con el planeamiento			
Se valora la indemnización con una cuantía alzada por desconocerse los parametros economicos especificos de la actividad.					

Nota: se ha comunicado al titular de la posibilidad de dicha indemnización, si concurren los supuestos necesarios, solicitandole la documentación económica mínima para poder valorarla. A día de la presente valoración no se ha aportado documentación alguna, por lo que nos es imposible valorarla con más precisión.

**VALOR DE INDEMNIZACION 6.000,00 €**

**CONCEPTO 14: JUSTIPRECIO POR SUELO EXPROPIADO**

CONCEPTO 14 Justiprecio por suelo expropiado					
Superficie afectada por la expropiación	4.134,47 m²	<b>Vf :</b>	11,06 €/m²	Justiprecio	45.727,24 €

Valores Vf obtenidos según anexo de calculo de la memoria de expropiación

**VALOR DE INDEMNIZACION 45.727,24 €**

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº5**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	6031812XH6163S0002RB
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	ALVARO MARTÍNEZ ABARCA ARTIZ

**RESUMEN DE VALORACIONES**

<b>CONCEPTO 1</b>	Vivienda unifamiliar aislada	136.671,50 €
<b>CONCEPTO 2</b>	Piscina	8.037,00 €
<b>CONCEPTO 3</b>	Anejos	35.249,51 €
<b>CONCEPTO 4</b>	Marquesina	6.365,52 €
<b>CONCEPTO 5</b>	Muro de bloques revestido y pintado	11.430,33 €
<b>CONCEPTO 6</b>	Muro de bloques sin revestir	1.615,00 €
<b>CONCEPTO 7</b>	Vallado de malla ciclón sobre murete	1.984,70 €
<b>CONCEPTO 8</b>	Reja de acero	246,96 €
<b>CONCEPTO 9</b>	Solado Exterior	8.865,12 €
<b>CONCEPTO 10</b>	Tratamiento ajardinado de parcela	4.360,00 €
<b>CONCEPTO 11</b>	Árbol de gran porte	8.600,00 €
<b>CONCEPTO 12</b>	Árbol de pequeño porte	600,00 €
<b>CONCEPTO 13</b>	Indemnización por deshaucio	36.576,98 €
<b>CONCEPTO 16</b>	Indemnización por desaparición de actividades incompatibles con el planeamiento	6.000,00 €
<b>CONCEPTO 14</b>	Justiprecio por suelo expropiado	45.727,24 €
<b>Valoración Indemnizaciones SUMA</b>		<b>312.329,85 €</b>
<b>CONCEPTO 15</b>	5% Premio de afección	15.616,49 €

**TOTAL INDEMNIZACION 327.946,35 €**

NOTA METODOLOGICA: Estas valoraciones se han realizado mediante el metodo valorativo especificado en el reglamento de valoraciones de la ley del suelo s/RD 1492/2011, utilizando los modulos de referencia de la ordenanza reguladora del Impuesto sobre construcciones , instalaciones y obras en vigor, en aquellos casos en el concepto es asimilable con la descripción del ICIO o utilizando el Banco de precios de la CARM en los otros casos. Se ha atendido con la debida precision y rigurosidad los distintos usos y tipologias que integran la construcción y sus anejos, asi como los tratamientos de parcela y espacios mancomunados, cerramientos exteriores, etc. a fin de constituir una valoracion individualizada y detallada del objeto de tasacion.

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº6**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	6031811XH6163S0001JL
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	HEREDEROS DE FRANCISCO HERNÁNDEZ MARTÍNEZ

<b>SOLICITANTE:</b>	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1
<b>FINALIDAD:</b>	VALORACION DE INDEMNIZACIONES POR EXPROPIACIÓN FORZOSA

<b>IDENTIFICACION Y LOCALIZACIÓN</b>					
<b>DOMICILIO TRIBUTARIO:</b>	DS ALTO ATALAYAS 97 SUELO 30163 MURCIA (ESPARRAGAL)				
<b>USO LOCAL PRINCIPAL:</b>	Suelo sin edif.				
<b>Nº DE VIVIENDAS:</b>	0				

<b>COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN</b>		
<b>DATOS DISPONIBLES</b>	Realizada visita y fotografías el 05 de Julio de 2018	Levantamiento Topografico Parcelario
	No se aprecian servidumbres visibles	Consulta Descriptiva y Grafica Catastral

<b>DESCRIPCION DEL SUELO</b>			
En situacion de Suelo Urbanizable Sectorizado (Sector PE PU-EG1)			

<b>SUPERFICIE CATASTRAL:</b>	4.202,00 m²	<b>SUPERFICIE EXPROPIADA:</b>	4.220,10 m²
<b>ELEMENTOS INCOMPATIBLES</b>			
	Vivienda	Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques	
	Piscina	Reja de acero	
	Anejo	Solado exterior	
	Marquesina	Tratamiento ajardinado de parcela	
	Muro de bloques revestido y pintado	Arbol de gran porte	
	Muro de bloques sin revestir	Arbol de pequeño porte	


**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº6**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	6031811XH6163S0001JL
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	HEREDEROS DE FRANCISCO HERNÁNDEZ MARTÍNEZ

**CONCEPTO 7: Vallado de malla ciclón sobre murete**

DESCRIPCIÓN	
<b>ELEMENTO</b>	Vallado de malla ciclón sobre murete
<b>CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	<b>Sistema estructural:</b> Murete de fabrica de bloques de 1 m de altura y postes de acero cada 3 metros.
	<b>Cimentación:</b> Zapata corrida
	<b>Cerramiento:</b> Malla de simple torsion

**COSTE DE REPOSICION CORREGIDO POR ANTIGUEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION**

CONCEPTO 7					
Vallado de malla ciclón sobre murete					
USO	Mr	Ag	K	PRECIO (€/m²)	
Cerramiento parcela	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MEDICIÓN				
-	SC: 195,00 ml	Carm	Murcia (Esparragal)	5	
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL		15,58 €/m2	1,00	1,00	15,58
GASTOS GENERALES	13%				2,03
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%				0,93
Suma Presupuesto Estimado de Contrata (PEC)					18,54

TASAS	5% del P.E.M.	0,78
Gastos necesarios=		0,78

Valor de Reposicion (Vr)= 19,32 €/m2

Valor al final de la vida util (maximo 10%) (Vf)= 1,93 €/m2

**Coficiente (a)** corrector por antigüedad art.18 RD      Año de construcción: 1991      (s/ Val. previa)

Vida útil (anexo III) 40      Años completos: 26      antigüedad (a) 0,65

**Coficiente (C)** corrector por estado de conservación s/Art.18 RD      bueno      conservación (c) 1,00

**Coficiente (β)** corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD      **(β)=1-(1-(a+a²)/2)\*c=** 0,536250

Valor de la edificación (V) = Vr-(Vr-Vf)\*β= 10,00 €/m2

**VALOR DE INDEMNIZACION 1.950,00 €**

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº6**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	6031811XH6163S0001JL
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	HEREDEROS DE FRANCISCO HERNÁNDEZ MARTÍNEZ

**CONCEPTO 8: Reja de acero**

DESCRIPCIÓN	
<b>ELEMENTO</b>	Reja de acero
<b>CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	<b>Sistema estructural:</b> Anclado a muro adyacente. Separación s<20cm.
	<b>Cerramiento:</b> Chapa de acero pintada

COSTE DE REPOSICION CORREGIDO POR ANTIGUEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION					
CONCEPTO 8	Reja de acero				
USO	Cerramiento parcela	<b>Mr</b>	<b>Ag</b>	<b>K</b>	<b>PRECIO (€/m²)</b>
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)	
MEDICIÓN	SC: 4,00 ml	Carm	Murcia (Esparragal)	5	
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL		78,05 €/ml	1,00	1,00	78,05
GASTOS GENERALES	13%				10,15
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%				4,68
Suma Presupuesto Estimado de Contrata (PEC)					92,88

TASAS	5% del P.E.M.	3,90
Gastos necesarios=		3,90

Valor de Reposicion (Vr)= 96,78 €/m2

Valor al final de la vida util (maximo 10%) (Vf)= 9,68 €/m2

**Coefficiente (a)** corrector por antigüedad art.18 RD      Año de construcción: 1991 (s/ Val. previa)

Vida útil (anexo III) 40      Años completos: 26      antigüedad (a) 0,65

**Coefficiente (C)** corrector por estado de conservación s/Art.18 RD      bueno      conservación (c) 1,00

**Coefficiente (β)** corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD      **(β)**=1-(1-(a+a²)/2)\*c= 0,536250

Valor de la edificación (V) = Vr-(Vr-Vf)\*β= 50,07 €/m2

<b>VALOR DE INDEMNIZACION</b>	<b>200,28 €</b>
-------------------------------	-----------------

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº6**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	6031811XH6163S0001JL
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	HEREDEROS DE FRANCISCO HERNÁNDEZ MARTÍNEZ

**CONCEPTOS 11 Y 12: VALORACIÓN DE PLANTACIONES**

Indemnización por desaparición de cultivos (art. 1.6.1. decreto 42/2004 de 14 Mayo 2004 del BORM)					
Tipo	Ud. o Superficie	Valor Unitario	Estado de producción		Total
<b>CONCEPTO 11:</b> Arbol de gran porte (tipo 1)	7 ud	200	Ornamental	1	<b>1400</b>
<b>CONCEPTO 12:</b> Arbol de pequeño porte (tipo 2)	13 ud	75	Ornamental	1	<b>975</b>

**VALOR DE INDEMNIZACION 2.375,00 €**

**CONCEPTO 14: JUSTIPRECIO POR SUELO EXPROPIADO**

CONCEPTO 14 Justiprecio por suelo expropiado					
Superficie afectada por la expropiación	4.220,10 m <sup>2</sup>	<b>Vf :</b>	11,06 €/m <sup>2</sup>	Justiprecio	46.674,31 €

Valores Vf obtenidos según anexo de calculo de la memoria de expropiación

**VALOR DE INDEMNIZACION 46.674,31 €**

**RESUMEN DE VALORACIONES**

<b>CONCEPTO 7</b>	Vallado de malla ciclón sobre murete	1.950,00 €
<b>CONCEPTO 8</b>	Reja de acero	200,28 €
<b>CONCEPTO 11</b>	Árbol de gran porte	1.400,00 €
<b>CONCEPTO 12</b>	Árbol de pequeño porte	975,00 €
<b>CONCEPTO 14</b>	Justiprecio por suelo expropiado	46.674,31 €
<b>Valoración Indemnizaciones SUMA</b>		<b>51.199,59 €</b>
<b>CONCEPTO 15</b>	5% Premio de afección	2.559,98 €

**TOTAL INDEMNIZACION 53.759,57 €**

NOTA METODOLOGICA: Estas valoraciones se han realizado mediante el metodo valorativo especificado en el reglamento de valoraciones de la ley del suelo s/RD 1492/2011, utilizando los modulos de referencia de la ordenanza reguladora del Impuesto sobre construcciones , instalaciones y obras en vigor, en aquellos casos en el concepto es asimilable con la descripción del ICIO o utilizando el Banco de precios de la CARM en los otros casos. Se ha atendido con la debida precision y rigurosidad a los distintos usos y tipologias que integran la construcción y sus anejos, asi como los tratamientos de parcela y espacios mancomunados, cerramientos exteriores, etc. a fin de constituir una valoracion individualizada y detallada del objeto de tasacion.

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº9**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	6031804XH6163S0001RL
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	PEDRO BORJA GÓMEZ

<b>SOLICITANTE:</b>	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1
<b>FINALIDAD:</b>	VALORACION DE INDEMNIZACIONES POR EXPROPIACIÓN FORZOSA

<b>IDENTIFICACION Y LOCALIZACIÓN</b>					
<b>DOMICILIO TRIBUTARIO:</b>	DS ALTO ATALAYAS 92 MURCIA (ESPARRAGAL)				
<b>USO LOCAL PRINCIPAL:</b>	Residencial				
<b>Nº DE VIVIENDAS:</b>	1				

<b>COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN</b>		
<b>DATOS DISPONIBLES</b>	Realizada visita y fotografías el 05 de Julio de 2018	Levantamiento Topografico Parcelario
	No se aprecian servidumbres visibles	Consulta Descriptiva y Grafica Catastral

<b>DESCRIPCION DEL SUELO</b>			
En situacion de Suelo Urbanizable Sectorizado (Sector PE PU-EG1)			

<b>SUPERFICIE CATASTRAL:</b>	1.561,00 m²	<b>SUPERFICIE EXPROPIADA:</b>	53,45 m²
------------------------------	-------------	-------------------------------	----------

<b>ELEMENTOS INCOMPATIBLES</b>				
--------------------------------	--	--	--	--

	Vivienda	Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques		
	Piscina		Reja de acero	
	Anejo		Solado exterior	
	Marquesina	Tratamiento ajardinado de parcela		
	Muro de bloques revestido y pintado	Arbol de gran porte		
	Muro de bloques sin revestir	Arbol de pequeño porte		


**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº9**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	6031804XH6163S0001RL
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	PEDRO BORJA GÓMEZ

**CONCEPTO 7: Vallado de malla ciclón sobre murete**

DESCRIPCIÓN	
<b>ELEMENTO</b>	Vallado de malla ciclón sobre murete
<b>CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	<b>Sistema estructural:</b> Murete de fabrica de bloques de 1 m de altura y postes de acero cada 3 metros.
	<b>Cimentación:</b> Zapata corrida
	<b>Cerramiento:</b> Malla de simple torsion

**COSTE DE REPOSICION CORREGIDO POR ANTIGUEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION**

CONCEPTO 7					
Vallado de malla ciclón sobre murete					
USO	Cerramiento parcela	Mr	Ag	K	PRECIO (€/m²)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)	
MEDICIÓN	SC: 43,00 ml	CARM	Murcia (Esparragal)	5	
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL		15,58 €/ml	1,00	1,00	15,58
GASTOS GENERALES	13%				2,03
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%				0,93
Suma Presupuesto Estimado de Contrata (PEC)					18,54

TASAS	5% del P.E.M.				0,78
-------	---------------	--	--	--	------

Gastos necesarios= 0,78

Valor de Reposicion (Vr)= 19,32 €/m2

Valor al final de la vida util (maximo 10%) (Vf)= 1,93 €/m2

**Coficiente (a)** corrector por antigüedad art.18 RD

Vida útil (anexo III) 40

Año de construcción: 1997 (s/ Val. previa)

Años completos: 20 antigüedad (a) 0,50

**Coficiente (C)** corrector por estado de conservación s/Art.18 RD

bueno conservación (c) 1,00

**Coficiente (β)** corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD

$(\beta) = 1 - (1 - (a + a^2)/2)^c = 0,375000$

Valor de la edificación (V) = Vr - (Vr - Vf) \* β = 12,80 €/m2

**VALOR DE INDEMNIZACION 550,40 €**

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº9**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	6031804XH6163S0001RL
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	PEDRO BORJA GÓMEZ

**CONCEPTO 11: VALORACIÓN DE PLANTACIONES**

Indemnización por desaparición de cultivos (art. 1.6.1. decreto 42/2004 de 14 Mayo 2004 del BORM)					
Tipo	Ud. o Superficie	Valor Unitario	Estado de producción		Total
<b>CONCEPTO 11: Arbol de gran porte (tipo 1)</b>	1 ud	200 ud	Ornamental	1	<b>200</b>

**VALOR DE INDEMNIZACION 200,00 €**

**CONCEPTO 14: JUSTIPRECIO POR SUELO EXPROPIADO**

CONCEPTO 14 Justiprecio por suelo expropiado					
Superficie afectada por la expropiación	53,45 m²	Vf :	11,06 €/m²	Justiprecio	591,16 €

Valores Vf obtenidos según anexo de calculo de la memoria de expropiación

**VALOR DE INDEMNIZACION 591,16 €**

**RESUMEN DE VALORACIONES**

<b>CONCEPTO 7</b>	Vallado de malla ciclón sobre murete	550,40 €
<b>CONCEPTO 11</b>	Árbol de gran porte	200,00 €
<b>CONCEPTO 14</b>	Justiprecio por suelo expropiado	591,16 €
<b>Valoración Indemnizaciones SUMA</b>		<b>1.341,56 €</b>
<b>CONCEPTO 15</b>	5% Premio de afección	67,08 €

**TOTAL INDEMNIZACION 1.408,63 €**

NOTA METODOLOGICA: Estas valoraciones se han realizado mediante el metodo valorativo especificado en el reglamento de valoraciones de la ley del suelo s/RD 1492/2011, utilizando los modulos de referencia de la ordenanza reguladora del Impuesto sobre construcciones , instalaciones y obras en vigor, en aquellos casos en el concepto es asimilable con la descripción del ICIO o utilizando el Banco de precios de la CARM en los otros casos. Se ha atendido con la debida precision y rigurosidad a los distintos usos y tipologias que integran la construcción y sus anejos, asi como los tratamientos de parcela y espacios mancomunados, cerramientos exteriores, etc. a fin de constituir una valoracion individualizada y detallada del objeto de tasacion.

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº10**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	6031803XH6163S0001KL
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	LORENZO DORADO PÉREZ

<b>SOLICITANTE:</b>	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1
<b>FINALIDAD:</b>	VALORACION DE INDEMNIZACIONES POR EXPROPIACIÓN FORZOSA

<b>IDENTIFICACION Y LOCALIZACIÓN</b>					
<b>DOMICILIO TRIBUTARIO:</b>	DS ALTO ATALAYAS 93 Es:1 Pl:00 Pt:01 TODOS 30163 MURCIA (ESPARRAGAL)				
<b>USO LOCAL PRINCIPAL:</b>	Residencial				
<b>Nº DE VIVIENDAS:</b>	1				

<b>COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN</b>					
<b>DATOS DISPONIBLES</b>	Realizada visita y fotografías el 05 de Julio de 2018			Levantamiento Topografico Parcelario	
	No se aprecian servidumbres visibles			Consulta Descriptiva y Grafica Catastral	

<b>DESCRIPCION DEL SUELO</b>					
En situacion de Suelo Urbanizable Sectorizado (Sector PE PU-EG1)					

<b>SUPERFICIE CATASTRAL:</b>	1.572,00 m²	<b>SUPERFICIE EXPROPIADA:</b>	174,87 m²		
<b>ELEMENTOS INCOMPATIBLES</b>					
	Vivienda	Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques			
	Piscina		Reja de acero		
	Anejo		Solado exterior		
	Marquesina	Tratamiento ajardinado de parcela			
	Muro de bloques revestido y pintado		Arbol de gran porte		
	Muro de bloques sin revestir		Arbol de pequeño porte		


PROYECTO	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
SITUACION	El Esparragal (Murcia)
REFERENCIA CATASTRAL	6031803XH6163S0001KL
FINCA REGISTRAL	-
TITULAR	LORENZO DORADO PÉREZ

**CONCEPTO 7: Vallado de malla ciclón sobre murete**

DESCRIPCIÓN		
ELEMENTO	Vallado de malla ciclón sobre murete	
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	Sistema estructural:	Murete de fabrica de bloques de 1 m de altura y postes de acero cada 3 metros.
	Cimentación:	Zapata corrida
	Cerramiento:	Malla de simple torsion

**COSTE DE REPOSICION CORREGIDO POR ANTIGUEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION**

CONCEPTO 7	Vallado de malla ciclón sobre murete				
USO	Cerramiento parcela	Mr	Ag	K	PRECIO (€/m²)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)	
MEDICIÓN	SC: 46,00 ml	CARM	Murcia (Esparragal)	5	
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL		15,58 €/ml	1,00	1,00	15,58
GASTOS GENERALES	13%				2,03
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%				0,93
Suma Presupuesto Estimado de Contrata (PEC)					18,54

TASAS	5% del P.E.M.				0,78
Gastos necesarios=					0,78

Valor de Reposicion (Vr)= 19,32 €/m2

Valor al final de la vida util (maximo 10%) (Vf)= 1,93 €/m2

**Coefficiente (a)** corrector por antigüedad art.18 RD

Vida útil (anexo III)

40

Años completos:

Año de construcción:

1997

(s/ Val. previa)

20

antigüedad (a)

0,50

**Coefficiente (C)** corrector por estado de conservación s/Art.18 RD

Deficiente

conservación (c)

0,50

**Coefficiente (β)** corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD

$(\beta) = 1 - (1 - (a + a^2) / 2) * c =$  0,687500

Valor de la edificación (V) = Vr - (Vr - Vf) \* β = 7,37 €/m2

**VALOR DE INDEMNIZACION 339,02 €**

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº10**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	6031803XH6163S0001KL
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	LORENZO DORADO PÉREZ

**CONCEPTO 12: VALORACIÓN DE PLANTACIONES**

Indemnización por desaparición de cultivos (art. 1.6.1. decreto 42/2004 de 14 Mayo 2004 del BORM)					
Tipo	Ud. o Superficie	Valor Unitario	Estado de producción		Total
<b>CONCEPTO 12:</b> Arbol de pequeño porte (tipo 2)	6 ud	75 ud	Ornamental	1	<b>450</b>

**VALOR DE INDEMNIZACION 450,00 €**

**CONCEPTO 14: JUSTIPRECIO POR SUELO EXPROPIADO**

<b>CONCEPTO 14</b> Justiprecio por suelo expropiado				
Superficie afectada por la expropiación	174,87 m <sup>2</sup>	<b>Vf :</b>	11,06 €/m <sup>2</sup>	Justiprecio 1.934,06 €

Valores Vf obtenidos según anexo de calculo de la memoria de expropiación

**VALOR DE INDEMNIZACION 1.934,06 €**

**RESUMEN DE VALORACIONES**

<b>CONCEPTO 7</b>	Vallado de malla ciclón sobre murete	339,02 €
<b>CONCEPTO 12</b>	Árbol de pequeño porte	450,00 €
<b>CONCEPTO 14</b>	Justiprecio por suelo expropiado	1.934,06 €
<b>Valoración Indemnizaciones SUMA</b>		<b>2.723,08 €</b>
<b>CONCEPTO 15</b>	5% Premio de afección	136,15 €

**TOTAL INDEMNIZACION 2.859,24 €**

NOTA METODOLOGICA: Estas valoraciones se han realizado mediante el metodo valorativo especificado en el reglamento de valoraciones de la ley del suelo s/RD 1492/2011, utilizando los modulos de referencia de la ordenanza reguladora del Impuesto sobre construcciones , instalaciones y obras en vigor en el 2014, en aquellos casos en el concepto es asimilable con la descripción del ICIO o utilizando el Banco de precios de la CARM en los otros casos. Se ha atendido con la debida precision y rigurosidad los distintos usos y tipologias que integran la construcción y sus anejos, así como los tratamientos de parcela y espacios mancomunados, cerramientos exteriores, etc.. a fin de constituir una valoracion individualizada y detallada del objeto de tasacion.

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº11**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	6031802XH6163S0001OL
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	JOSÉ ANTONIO ALCÁNTARA HURTADO

<b>SOLICITANTE:</b>	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1
<b>FINALIDAD:</b>	VALORACION DE INDEMNIZACIONES POR EXPROPIACIÓN FORZOSA

<b>IDENTIFICACION Y LOCALIZACIÓN</b>	
<b>DOMICILIO TRIBUTARIO:</b>	DS ALTO ATALAYAS 94 SUELO 30163 MURCIA (ESPARRAGAL)
<b>USO LOCAL PRINCIPAL:</b>	Suelo sin edif.
<b>Nº DE VIVIENDAS:</b>	0

<b>COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN</b>		
<b>DATOS DISPONIBLES</b>	Realizada visita y fotografías el 05 de Julio de 2018	Levantamiento Topografico Parcelario
	No se aprecian servidumbres visibles	Consulta Descriptiva y Grafica Catastral

<b>DESCRIPCION DEL SUELO</b>	
En situacion de Suelo Urbanizable Sectorizado (Sector PE PU-EG1)	

<b>SUPERFICIE CATASTRAL:</b>	837,00 m <sup>2</sup>	<b>SUPERFICIE EXPROPIADA:</b>	70,94 m <sup>2</sup>
------------------------------	-----------------------	-------------------------------	----------------------

<b>ELEMENTOS INCOMPATIBLES</b>				
--------------------------------	--	--	--	--

	Vivienda	Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques		
	Piscina		Reja de acero	
	Anejo		Solado exterior	
	Marquesina	Tratamiento ajardinado de parcela		
	Muro de bloques revestido y pintado	Arbol de gran porte		
	Muro de bloques sin revestir	Arbol de pequeño porte		


**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº11**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	6031802XH6163S0001OL
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	JOSÉ ANTONIO ALCÁNTARA HURTADO

**CONCEPTO 7: Vallado de malla ciclón sobre murete**

**DESCRIPCIÓN**

<b>ELEMENTO</b>	Vallado de malla ciclón sobre murete		
<b>CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	<b>Sistema estructural:</b>	Murete de fabrica de bloques de 1 m de altura y postes de	
	<b>Cimentación:</b>	Zapata corrida	
	<b>Cerramiento:</b>	Malla de simple torsion	

**COSTE DE REPOSICION CORREGIDO POR ANTIGUEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION**

<b>CONCEPTO 7</b>		Vallado de malla ciclón sobre murete			
USO	Cerramiento parcela	<b>Mr</b>	<b>Ag</b>	<b>K</b>	<b>PRECIO (€/m²)</b>
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)	
MEDICIÓN	SC: 26,00 ml	CARM	Murcia (Esparragal)	5	
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL		15,58 €/ml	1,00	1,00	15,58
GASTOS GENERALES	13%				2,03
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%				0,93
Suma Presupuesto Estimado de Contrata (PEC)					18,54

<b>TASAS</b>	5% del P.E.M.				0,78
Gastos necesarios=					0,78

Valor de Reposicion (Vr)= 19,32 €/m2

Valor al final de la vida util (maximo 10%) (Vf)= 1,93 €/m2

**Coefficiente (a)** corrector por antigüedad art.18 RD

Vida útil (anexo III)

40

Años completos:

Año de construcción:

1997

(s/ Val. previa)

20

antigüedad (a)

0,50

**Coefficiente (C)** corrector por estado de conservación s/Art.18 RD

Deficiente

conservación ( c)

0,50

**Coefficiente (β)** corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD

**(β)**=1-(1-(a+a²)/2)\*c= 0,687500

Valor de la edificación (V) = Vr-(Vr-Vf)\*β= 7,37 €/m2

**VALOR DE INDEMNIZACION 191,62 €**

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

Finca inicial nº11

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	6031802XH6163S0001OL
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	JOSÉ ANTONIO ALCÁNTARA HURTADO

**CONCEPTO 12: VALORACIÓN DE PLANTACIONES**

Indemnización por desaparición de cultivos (art. 1.6.1. decreto 42/2004 de 14 Mayo 2004 del BORM)					
Tipo	Ud. o Superficie	Valor Unitario	Estado de producción		Total
<b>CONCEPTO 12:</b> Arbol de pequeño porte (tipo 2)	2 ud	75 ud	Ornamental	1	<b>150</b>

**VALOR DE INDEMNIZACION 150,00 €**

**CONCEPTO 14: JUSTIPRECIO POR SUELO EXPROPIADO**

CONCEPTO 14 Justiprecio por suelo expropiado					
Superficie afectada por la expropiación	70,94 m <sup>2</sup>	Vf :	11,06 €/m <sup>2</sup>	Justiprecio	784,60 €

Valores Vf obtenidos según anexo de calculo de la memoria de expropiación

**VALOR DE INDEMNIZACION 784,60 €**

**RESUMEN DE VALORACIONES**

<b>CONCEPTO 7</b>	Vallado de malla ciclón sobre murete	191,62 €
<b>CONCEPTO 12</b>	Árbol de pequeño porte	150,00 €
<b>CONCEPTO 14</b>	Justiprecio por suelo expropiado	784,60 €
<b>Valoración Indemnizaciones SUMA</b>		<b>1.126,22 €</b>
<b>CONCEPTO 15</b>	5% Premio de afección	56,31 €

**TOTAL INDEMNIZACION 1.182,53 €**

NOTA METODOLOGICA: Estas valoraciones se han realizado mediante el metodo valorativo especificado en el reglamento de valoraciones de la ley del suelo s/RD 1492/2011, utilizando los modulos de referencia de la ordenanza reguladora del Impuesto sobre construcciones , instalaciones y obras en vigor, en aquellos casos en el concepto es asimilable con la descripción del ICIO o utilizando el Banco de precios de la CARM en los otros casos. Se ha atendido con la debida precision y rigurosidad los distintos usos y tipologias que integran la construcción y sus anejos, así como los tratamientos de parcela y espacios mancomunados, cerramientos exteriores, etc. a fin de constituir una valoracion individualizada y detallada del objeto de tasacion.

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	6031801XH6163S0001ML
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	LORENZO SÁNCHEZ LÓPEZ

<b>SOLICITANTE:</b>	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1
<b>FINALIDAD:</b>	VALORACION DE INDEMNIZACIONES POR EXPROPIACIÓN FORZOSA

<b>IDENTIFICACION Y LOCALIZACIÓN</b>			
<b>DOMICILIO TRIBUTARIO:</b>	DS ALTO ATALAYAS 95 MURCIA (ESPARRAGAL)		
<b>USO LOCAL PRINCIPAL:</b>	Residencial		
<b>Nº DE VIVIENDAS:</b>	1		

<b>COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN</b>			
<b>DATOS DISPONIBLES</b>	Realizada visita y fotografías el 05 de Julio de 2018	Levantamiento Topografico Parcelario	
	No se aprecian servidumbres visibles	Consulta Descriptiva y Grafica Catastral	

<b>DESCRIPCION DEL SUELO</b>			
En situacion de Suelo Urbanizable Sectorizado (Sector PE PU-EG1)			
<b>SUPERFICIE CATASTRAL:</b>	692,79 m²	<b>SUPERFICIE EXPROPIADA:</b>	26,30 m²
<b>ELEMENTOS INCOMPATIBLES</b>			
	Vivienda	Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques	
	Piscina	Reja de acero	
	Anejo	Solado exterior	
	Marquesina	Tratamiento ajardinado de parcela	
	Muro de bloques revestido y pintado	Arbol de gran porte	
	Muro de bloques sin revestir	Arbol de pequeño porte	

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº12**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	6031801XH6163S0001ML
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	LORENZO SÁNCHEZ LÓPEZ

**CONCEPTO 3: Anejo**

DESCRIPCIÓN	
<b>ELEMENTO</b>	Anejo
<b>CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	<b>Sistema estructural:</b> Hormigón armado/muros carga
	<b>Cimentación:</b> Losa de hormigón
	<b>Fachada:</b> Hoja simple revestida y pintada
	<b>Carpintería:</b> Madera/aluminio
	<b>Cubierta:</b> inclinada de teja cerámica / chapa grecada
	<b>Pintura:</b> Si
	<b>Solados:</b> Según uso
	<b>Instalación eléctrica:</b> Si
<b>Fontanería:</b> Cobre y PVC	

**COSTE DE REPOSICION CORREGIDO POR ANTIGUEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION**

CONCEPTO 3		Anejo				PRECIO (€/m²)
USO	Almacén/no residencia	Mr	Ag	K		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Aislado	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	SC: 10,00 m²t	ICIO	Murcia (Esparragal)	5		
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL	Ar1	248,35 €/m²t	1,00	1,00	248,35	
GASTOS GENERALES	13%				32,29	
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%				14,90	
				PEC Suma	295,54	

HONORARIOS PROFESIONALES	8% del P.E.M.	19,87
TASAS	5% del P.E.M.	12,42
NOTARIA Y REGISTRO	3% del P.E.M.	7,45
CONTROL, OCT Y SEGUROS	4% del P.E.M.	9,93

Gastos necesarios= 49,67

Valor de Reposicion (Vr)= 295,54 €/m2

Valor al final de la vida util (maximo 10%) (Vf)= 29,55 €/m2

**Coefficiente (a)** corrector por antigüedad art.18 RD

Año de construcción: 2010 (s/ Val. previa)

Vida útil (anexo III)

30

Años completos:

7

antigüedad (a)

0,23

**Coefficiente (C)** corrector por estado de conservación s/Art.18 RD

Regular

conservación (c)

0,85

**Coefficiente (β)** corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD

$$(\beta) = 1 - (1 - (a + a^2)/2) * c = 0,272306$$

$$\text{Valor de la edificación (V)} = Vr - (Vr - Vf) * \beta = 223,11 \text{ €/m2}$$

**VALOR DE INDEMNIZACION 2.231,10 €**

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº12**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	6031801XH6163S0001ML
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	LORENZO SÁNCHEZ LÓPEZ

**GASTOS GENERALES: Muro de bloques sin revestir**

DESCRIPCIÓN	
<b>ELEMENTO</b>	Muro de bloques sin revestir
<b>CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	<b>Sistema estructural:</b> Muro autoportante
	<b>Cimentación:</b> Zapata corrida de hormigón
	<b>Fachada:</b> Muro de bloque de hormigón
	<b>Pintura:</b> No

**COSTE DE REPOSICION CORREGIDO POR ANTIGUEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION**

CONCEPTO 6	Muro de bloques sin revestir				PRECIO (€/m²)
USO	Mr	Ag	K		
Cerramiento parcela	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-				
MEDICIÓN	SC: 21,00 ml	CARM	Murcia (Esparragal)	5	
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL	59,47 €/ml	1,00	1,00		59,47
GASTOS GENERALES	13%				7,73
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%				3,57
Suma Presupuesto Estimado de Contrata (PEC)					70,77

TASAS	5% del P.E.M.	2,97
-------	---------------	------

Gastos necesarios= 2,97

Valor de Reposicion (Vr)= 73,74 €/m2

Valor al final de la vida util (maximo 10%) (Vf)= 7,37 €/m2

**Coficiente (a)** corrector por antigüedad art.18 RD

Vida útil (anexo III)

40

Años completos:

36

Año de construcción:

1981

(s/ Val. previa)

antigüedad (a) 0,90

**Coficiente (C)** corrector por estado de conservación s/Art.18 RD

bueno

conservación (c) 1,00

**Coficiente (β)** corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD

**(β)**=1-(1-(a+a²)/2)\*c= 0,855000

Valor de la edificación (V) = Vr-(Vr-Vf)\*β= 17,00 €/m2

**VALOR DE INDEMNIZACION 357,00 €**

**RESUMEN DE INDEMNIZACIONES PARA EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA**

**Finca inicial nº12**

<b>PROYECTO</b>	Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1
<b>SITUACION</b>	El Esparragal (Murcia)
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	6031801XH6163S0001ML
<b>FINCA REGISTRAL</b>	-
<b>TITULAR</b>	LORENZO SÁNCHEZ LÓPEZ

**CONCEPTO 14: JUSTIPRECIO POR SUELO EXPROPIADO**

<b>CONCEPTO 14</b>	Justiprecio por suelo expropiado				
Superficie afectada por la expropiación	26,30 m <sup>2</sup>	Vf :	11,06 €/m <sup>2</sup>	Justiprecio	290,88 €

Valores Vf obtenidos según anexo de calculo de la memoria de expropiación

**VALOR DE INDEMNIZACION 290,88 €**

**RESUMEN DE VALORACIONES**

<b>CONCEPTO 7</b>	Anejo	2.231,10 €
<b>CONCEPTO 12</b>	Muro de bloques sin revestir	357,00 €
<b>CONCEPTO 14</b>	Justiprecio por suelo expropiado	290,88 €
<b>Valoración Indemnizaciones SUMA</b>		<b>2.878,98 €</b>
<b>CONCEPTO 15</b>	5% Premio de afección	143,95 €

**TOTAL INDEMNIZACION 3.022,93 €**

NOTA METODOLOGICA: Estas valoraciones se han realizado mediante el metodo valorativo especificado en el reglamento de valoraciones de la ley del suelo s/RD 1492/2011, utilizando los modulos de referencia de la ordenanza reguladora del Impuesto sobre construcciones , instalaciones y obras en vigor, en aquellos casos en el concepto es asimilable con la descripción del ICIO o utilizando el Banco de precios de la CARM en los otros casos. Se ha atendido con la debida precision y rigurosidad los distintos usos y tipologias que integran la construcción y sus anejos, asi como los tratamientos de parcela y espacios mancomunados, cerramientos exteriores, etc. a fin de constituir una valoracion individualizada y detallada del objeto de tasacion.

### **6.3. ANEXO nº4: Consultas de datos catastrales de las parcelas.**



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA Parcela nº1 DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**5929804XH6152N0001HD**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

[INMUEBLE SUJETO A PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN COLECTIVA CON EFECTOS 2019]

LOCALIZACIÓN

**DS ALTO ATALAYAS Suelo**

**30163 MURCIA [ESPARRAGAL] [MURCIA]**

USO PRINCIPAL

**Suelo sin edif.**

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

**100,00000**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

--

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

**DS ALTO ATALAYAS**

**MURCIA [ESPARRAGAL] [MURCIA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

--

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m<sup>2</sup>]

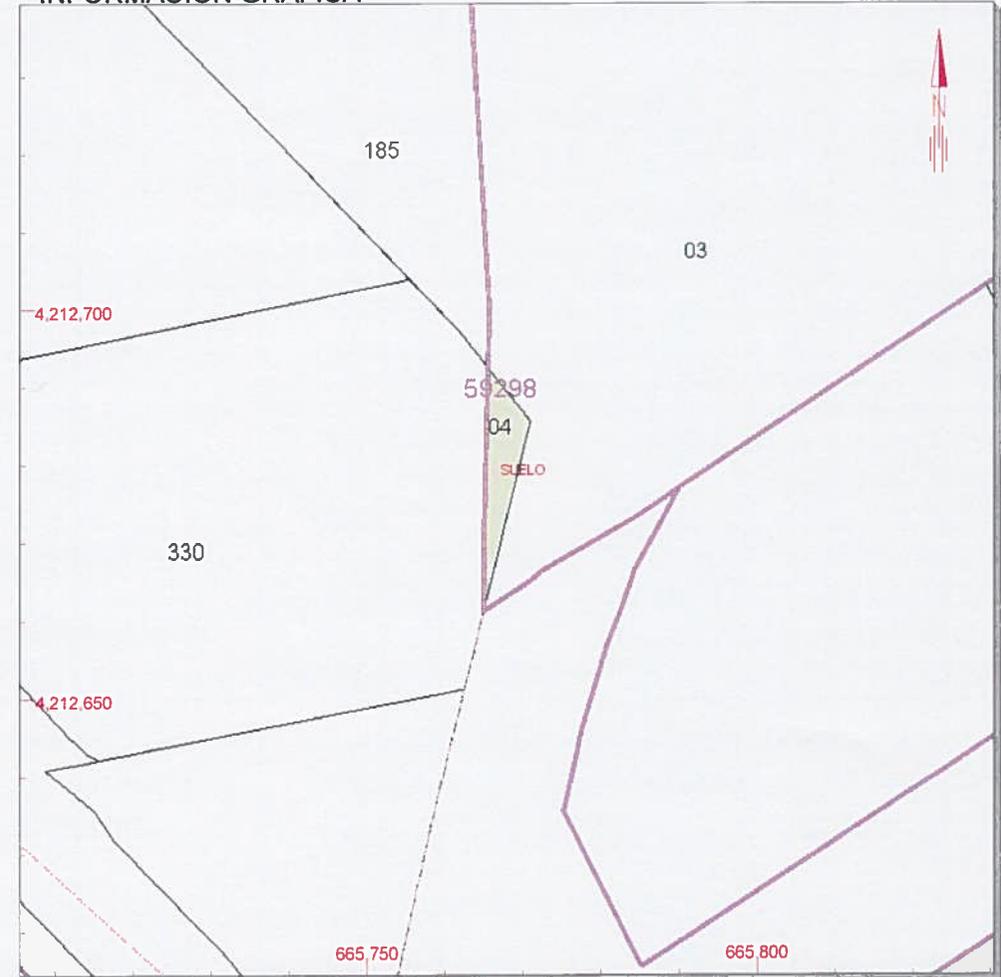
**89**

TIPO DE FINCA

**Suelo sin edificar**

## INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 665.800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Viernes, 28 de Septiembre de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA Parcela nº2 DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**5929803XH6152N0001UD**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

[INMUEBLE SUJETO A PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN COLECTIVA CON EFECTOS 2019]

LOCALIZACIÓN

DS ALTO ATALAYAS Suelo

30163 MURCIA [ESPARRAGAL] [MURCIA]

USO PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

DS ALTO ATALAYAS

MURCIA [ESPARRAGAL] [MURCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

14.844

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

## INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

665.900 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Viernes , 28 de Septiembre de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA Parcela nº3 DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**5929801XH6152N0001SD**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

[INMUEBLE SUJETO A PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN COLECTIVA CON EFECTOS 2019]

LOCALIZACIÓN

DS ALTO ATALAYAS SUELO

30163 MURCIA [ESPARRAGAL] [MURCIA]

USO PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

DS ALTO ATALAYAS

MURCIA [ESPARRAGAL] [MURCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

0

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

770

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

## INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 665.800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Viernes, 28 de Septiembre de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA Parcela nº4 DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**5929802XH6152N0001ZD**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

[INMUEBLE SUJETO A PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN COLECTIVA CON EFECTOS 2019]

LOCALIZACIÓN	
DS ALTO ATALAYAS	
30163 MURCIA [ESPARRAGAL] [MURCIA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1981
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	177

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
DS ALTO ATALAYAS	
MURCIA [ESPARRAGAL] [MURCIA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA
177	2.082 Parcela construida sin división horizontal

## CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
DEPORTIVO				45
VIVIENDA				132

## INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

665.800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Viernes, 28 de Septiembre de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA Parcela nº5 DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**6031812XH6163S0002RB**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

[INMUEBLE SUJETO A PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN COLECTIVA CON EFECTOS 2019]

LOCALIZACIÓN

DS ALTO ATALAYAS 10 Es:1 Pl:00 Pt:0C TODOS

30163 MURCIA [ESPARRAGAL] [MURCIA]

USO PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1989

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

318

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

DS ALTO ATALAYAS 10

MURCIA [ESPARRAGAL] [MURCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

318

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

4.111

TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

## CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	0A	117
ALMACEN	1	00	0B	13
ALMACEN	1	00	0C	125
ALMACEN	1	00	0D	36
DEPORTIVO	1	00	0E	27

## INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

665.900 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Viernes, 28 de Septiembre de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA Parcela nº6 DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**6031811XH6163S0001JL**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

[INMUEBLE SUJETO A PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN COLECTIVA CON EFECTOS 2019]

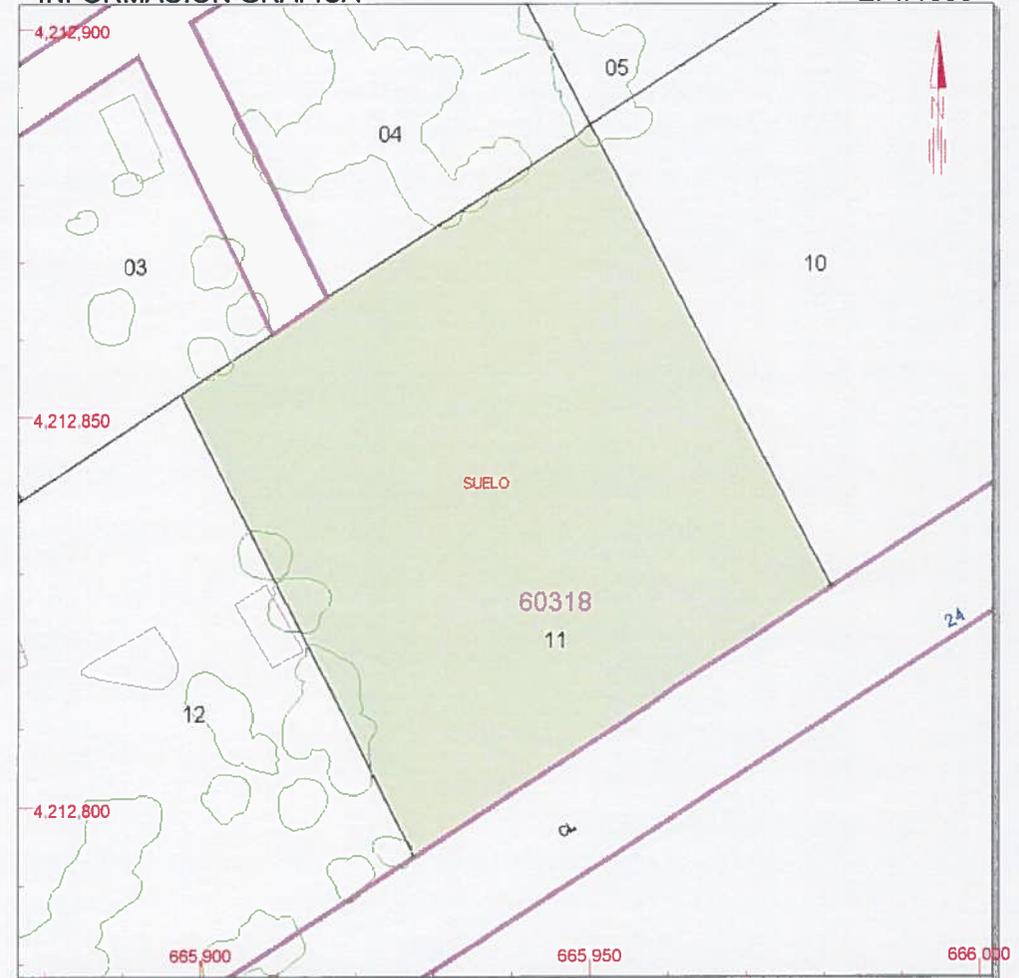
LOCALIZACIÓN	
DS ALTO ATALAYAS 97 SUELO	
30163 MURCIA [ESPARRAGAL] [MURCIA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	--

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
DS ALTO ATALAYAS 97		
MURCIA [ESPARRAGAL] [MURCIA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
0	4.194	Suelo sin edificar

## INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

666.000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 — Limite de Manzana  
 — Limite de Parcela  
 — Limite de Construcciones  
 - - - Mobiliario y aceras  
 ... Limite zona verde  
 — Hidrografía

Viernes , 28 de Septiembre de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA Parcela nº7 DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**6031810XH6163S0001IL**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

[INMUEBLE SUJETO A PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN COLECTIVA CON EFECTOS 2019]

LOCALIZACIÓN

DS ALTO ATALAYAS 98 SUELO

30163 MURCIA [ESPARRAGAL] [MURCIA]

USO PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

DS ALTO ATALAYAS 98

MURCIA [ESPARRAGAL] [MURCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

0

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

4.289

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

## INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 666.050 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Viernes, 28 de Septiembre de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA Parcela nº8 DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**6031809XH6163S0001EL**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

[INMUEBLE SUJETO A PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN COLECTIVA CON EFECTOS 2019]

LOCALIZACIÓN

DS ALTO ATALAYAS 100 SUELO

30163 MURCIA [ESPARRAGAL] [MURCIA]

USO PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,00000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

DS ALTO ATALAYAS 100

MURCIA [ESPARRAGAL] [MURCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

0

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

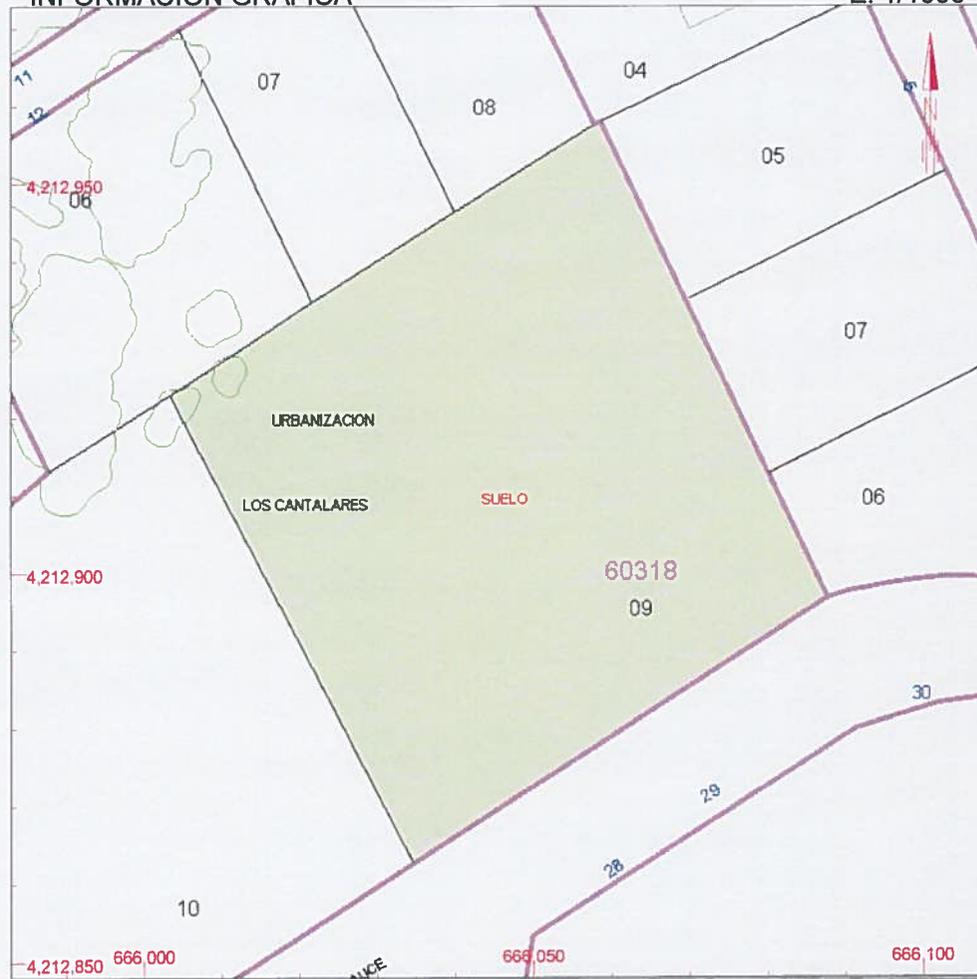
4.338

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

## INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 666,100 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Viernes, 28 de Septiembre de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA Parcela nº9

## DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**6031804XH6163S0001RL**

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

[INMUEBLE SUJETO A PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN COLECTIVA CON EFECTOS 2019]

LOCALIZACIÓN

DS ALTO ATALAYAS 92 Es:1 Pl:00 Pt:01

30163 MURCIA [ESPARRAGAL] [MURCIA]

USO PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1990

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

321

### PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

DS ALTO ATALAYAS 92

MURCIA [ESPARRAGAL] [MURCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

321

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m<sup>2</sup>]

1.562

TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	1	00	03	68
SOPORT. 50%	1	00	04	45
PORCHE 100%	1	00	05	59
VIVIENDA	1	00	01	103
DEPORTIVO	1	00	02	46

### INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

665.950 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Viernes, 28 de Septiembre de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA Parcela nº10 DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**6031803XH6163S0001KL**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

[INMUEBLE SUJETO A PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN COLECTIVA CON EFECTOS 2019]

LOCALIZACIÓN

DS ALTO ATALAYAS 93 Es:1 PI:00 Pt:01 TODOS

30163 MURCIA [ESPARRAGAL] [MURCIA]

USO PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1990

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

84

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

DS ALTO ATALAYAS 93

MURCIA [ESPARRAGAL] [MURCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

84

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m<sup>2</sup>]

1.523

TIPO DE FINCA

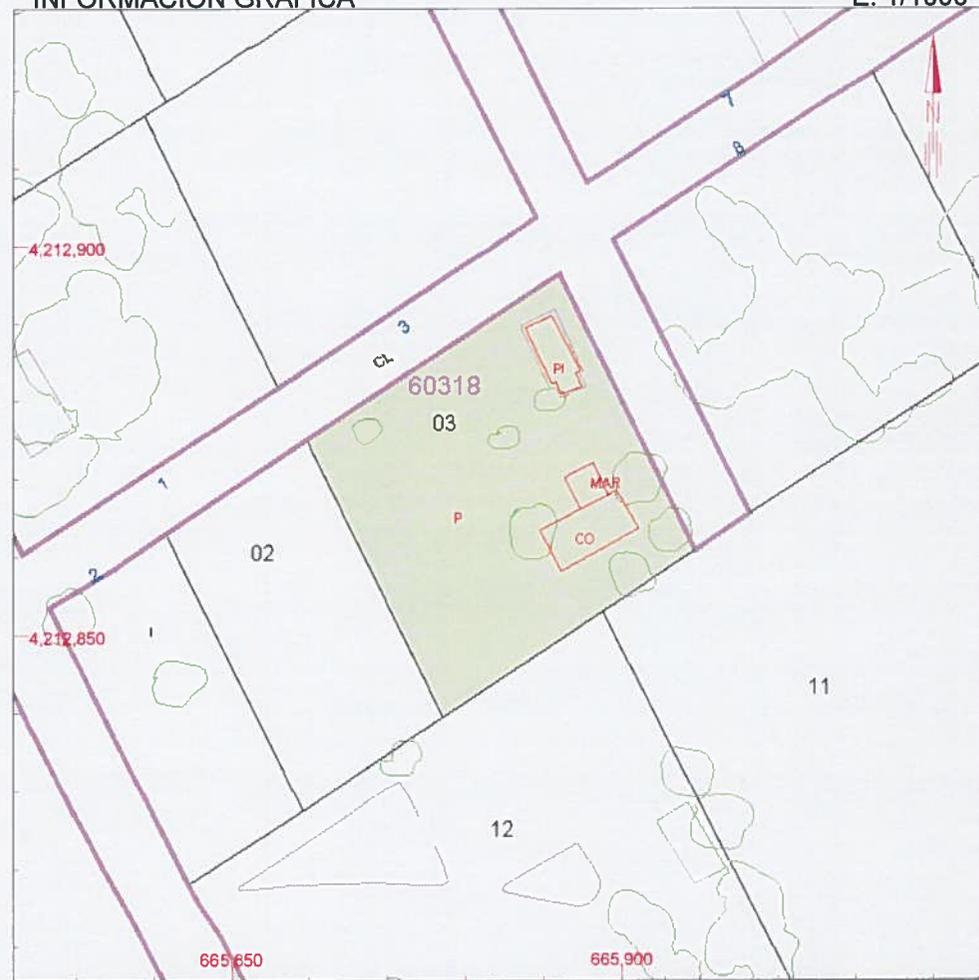
Parcela construida sin división horizontal

## CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	00	01	36
DEPORTIVO	1	00	01	48

## INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 665.900 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Viernes, 28 de Septiembre de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA Parcela nº11 DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**6031802XH6163S0001OL**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

[INMUEBLE SUJETO A PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN COLECTIVA CON EFECTOS 2019]

LOCALIZACIÓN

DS ALTO ATALAYAS 94 SUELO

30163 MURCIA [ESPARRAGAL] [MURCIA]

USO PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

--

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

DS ALTO ATALAYAS 94

MURCIA [ESPARRAGAL] [MURCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

0

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m<sup>2</sup>]

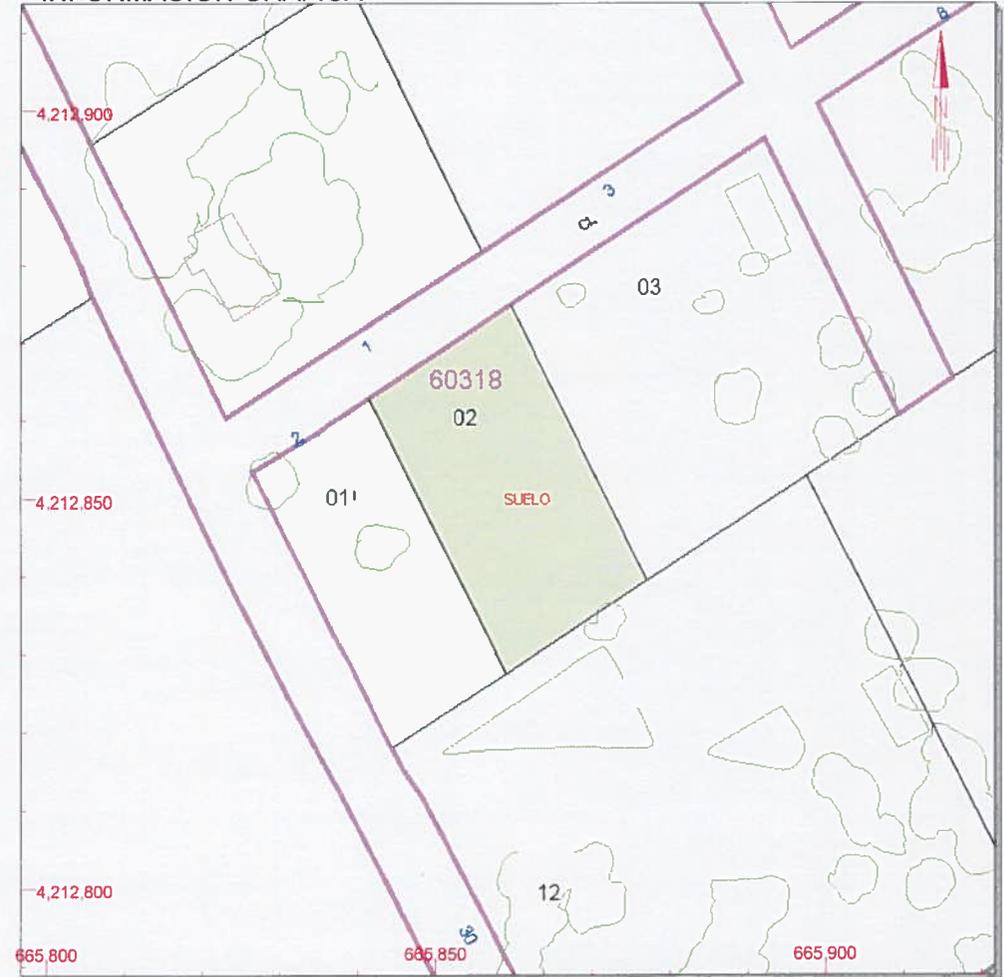
850

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

## INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

665.900 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Viernes, 28 de Septiembre de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA Parcela nº12 DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**6031801XH6163S0001ML**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

[INMUEBLE SUJETO A PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN COLECTIVA CON EFECTOS 2019]

LOCALIZACIÓN

DS ALTO ATALAYAS 95 Es:1 Pl:00 Pt:01 TODOS

30163 MURCIA [ESPARRAGAL] [MURCIA]

USO PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1994

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

81

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

DS ALTO ATALAYAS 95

MURCIA [ESPARRAGAL] [MURCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

81

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m<sup>2</sup>]

693

TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

## CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	00	01	45
APARCAMIENTO	1	00	01	36

## INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

665.900 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Viernes , 28 de Septiembre de 2018

## **7. INDICE DE PLANOS Y FICHAS**

**01 - Información. Situación y Emplazamiento**

**02 - Información. Ordenación definitiva**

**03 - Información. Catastral y Parcelario**

**04 - Información. Ortofoto**

**05 – Información. Levantamiento Topográfico**

**06 – Información. Parcelas sobre ordenación**

**07 – Información. Parcelas sobre Ortofoto**

**08 - Ficha de Finca Inicial nº3**

**09 - Ficha de Finca Inicial nº4**

**10 - Ficha de Finca Inicial nº5**

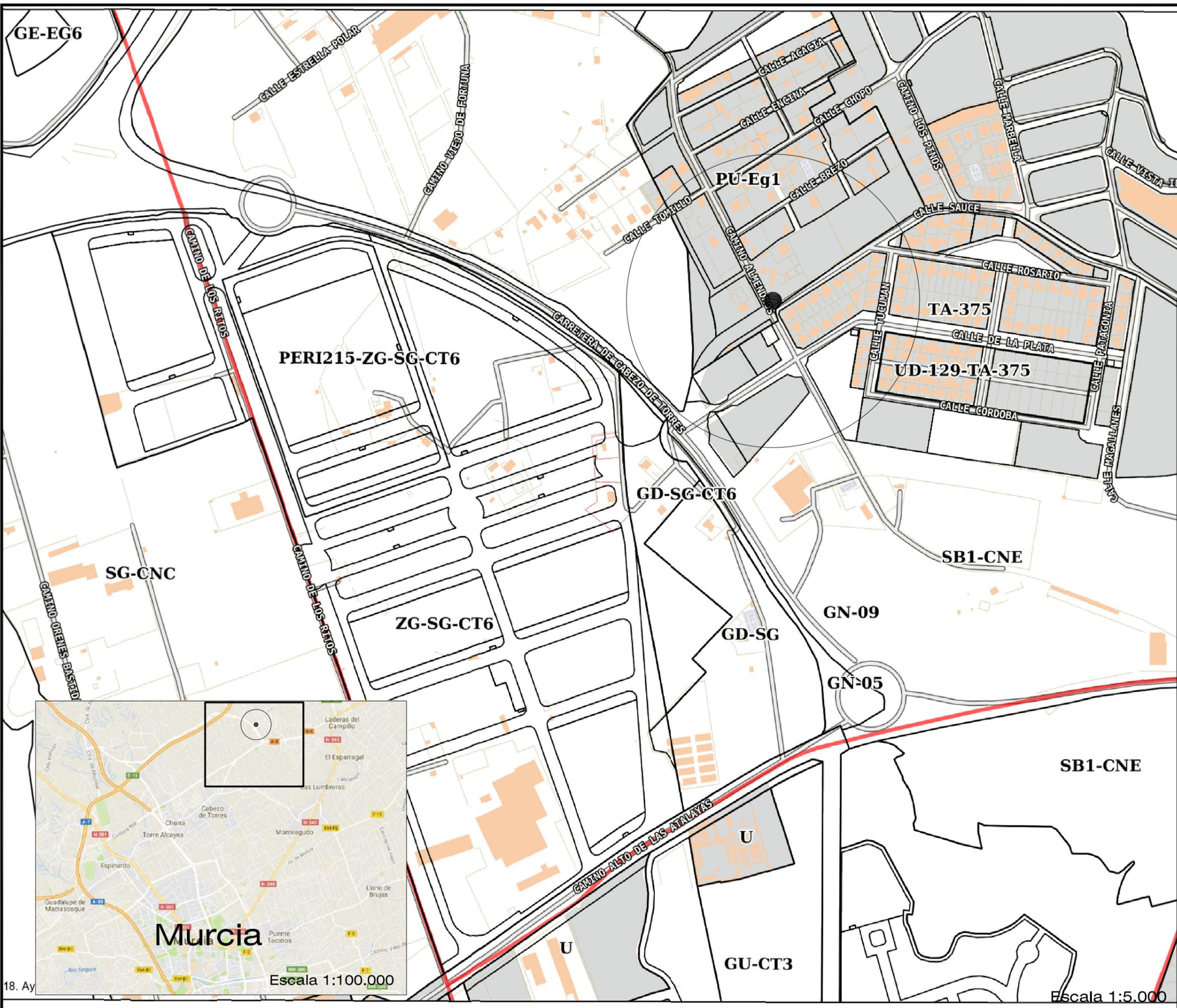
**11 - Ficha de Finca Inicial nº6**

**12 - Ficha de Finca Inicial nº9**

**13 - Ficha de Finca Inicial nº10**

**14 - Ficha de Finca Inicial nº11**

**15 - Ficha de Finca Inicial nº12**



GE-EG6

PERI215-ZG-SG-CT6

PU-Eg1

TA-375

UD-129-TA-375

GD-SG-CT6

SB1-CNE

SG-CNC

ZG-SG-CT6

GN-09

GD-SG

GN-05

SB1-CNE

GU-CT3



Escala 1:5.000

**PROYECTO:**  
 Proyecto de Expropiación Forzosa  
 en el Ámbito de la U.A.1 del PE PU-EG1,  
 El Esparragal, Murcia  
[Documento para Aprobación Inicial](#)

**PROMOTOR:**  
 Junta de Compensación de  
 la U.A.1 del Plan Especial PU-EG1

**PLANO:**  
**Información**  
 Situación y Emplazamiento

**NÚMERO:**  
**01**

**ESCALA:** Varias

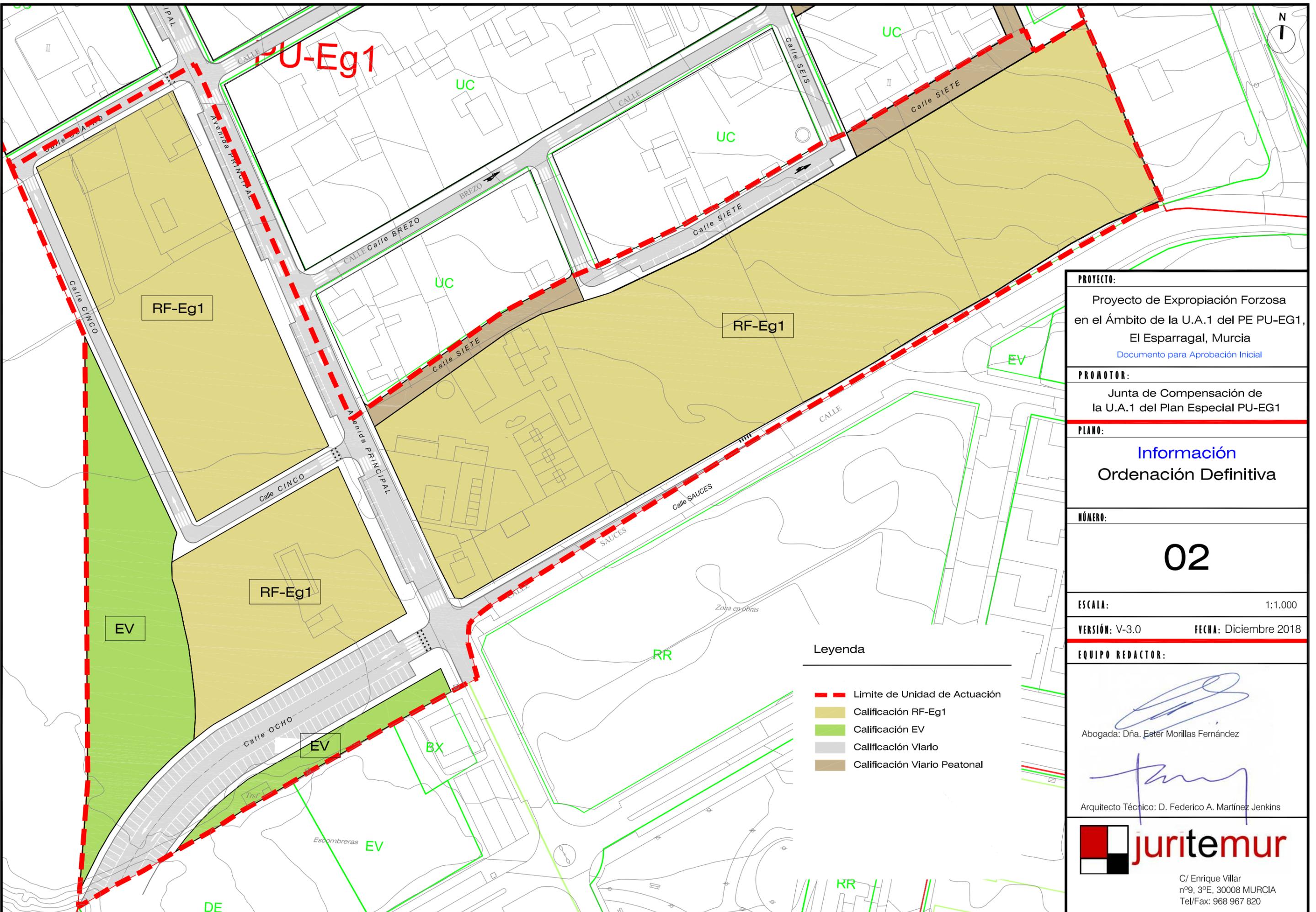
**VERSIÓN:** V-3.0 **FECHA:** Diciembre 2018

**EQUIPO REDACTOR:**

Abogada: Dña. Ester Morillas Fernández

Arquitecto Técnico: D. Federico A. Martínez Jenkins

**juritemur**  
 C/ Enrique Villar  
 nº9, 3ºE, 30008 MURCIA  
 Tel/Fax: 968 967 820



**PROYECTO:**  
 Proyecto de Expropiación Forzosa  
 en el Ámbito de la U.A.1 del PE PU-EG1,  
 El Esparragal, Murcia  
[Documento para Aprobación Inicial](#)

**PROMOTOR:**  
 Junta de Compensación de  
 la U.A.1 del Plan Especial PU-EG1

**PLANO:**  
**Información**  
 Ordenación Definitiva

**NÚMERO:**  
**02**

**ESCALA:** 1:1.000

**VERSIÓN:** V-3.0 **FECHA:** Diciembre 2018

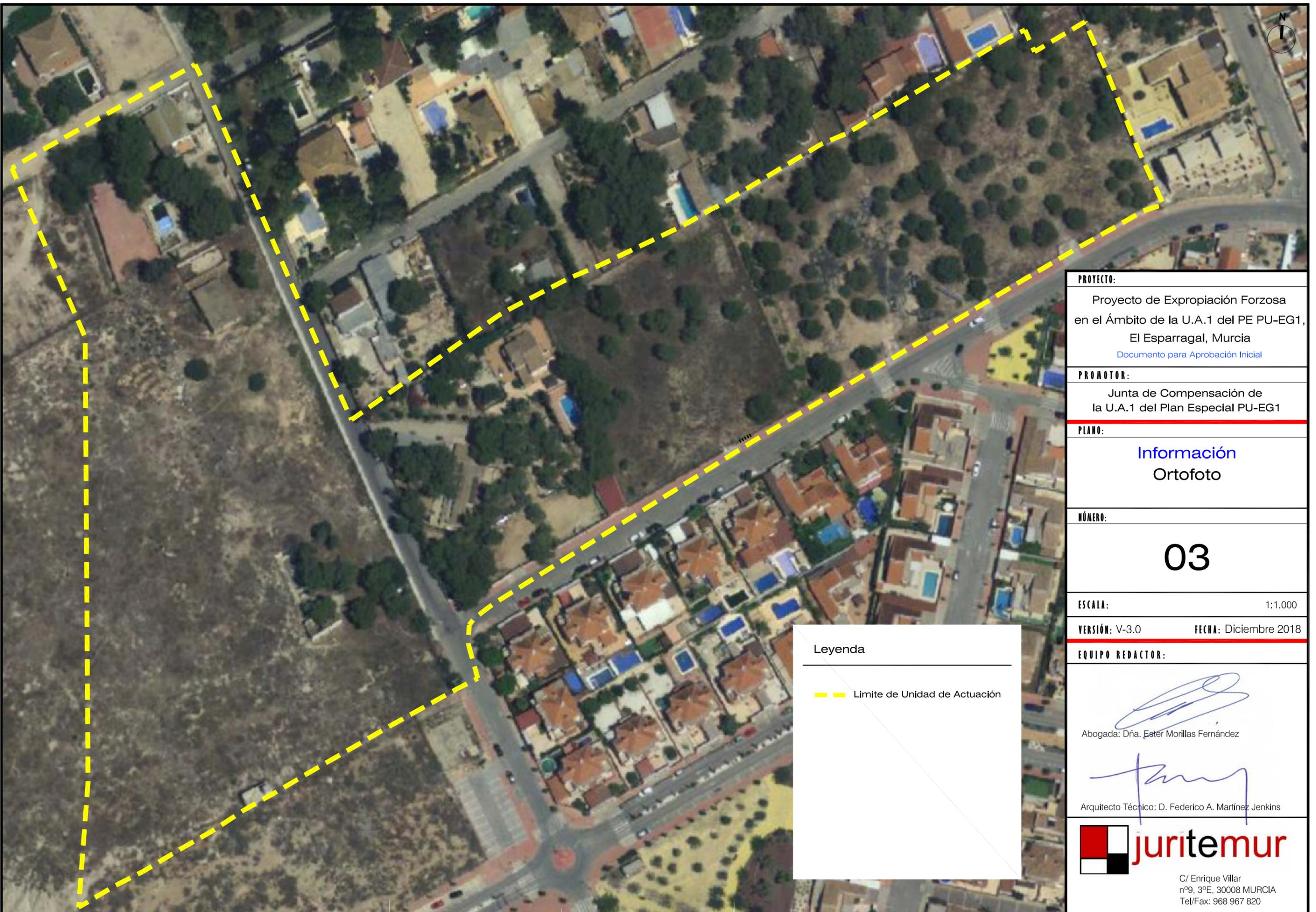
**EQUIPO REDACTOR:**

Abogada: Dña. Ester Morillas Fernández

Arquitecto Técnico: D. Federico A. Martínez Jenkins

**juritemur**  
 C/ Enrique Villar  
 nº9, 3ºE, 30008 MURCIA  
 Tel/Fax: 968 967 820

- Legenda**
- Limite de Unidad de Actuación
  - Calificación RF-Eg1
  - Calificación EV
  - Calificación Viaro
  - Calificación Viaro Peatonal



**PROYECTO:**  
Proyecto de Expropiación Forzosa  
en el Ámbito de la U.A.1 del PE PU-EG1,  
El Esparragal, Murcia  
[Documento para Aprobación Inicial](#)

**PROMOTOR:**  
Junta de Compensación de  
la U.A.1 del Plan Especial PU-EG1

**PLANO:**  
**Información**  
Ortofoto

**NÚMERO:**  
**03**

**ESCALA:** 1:1.000

**VERSIÓN:** V-3.0 **FECHA:** Diciembre 2018

**EQUIPO REDACTOR:**

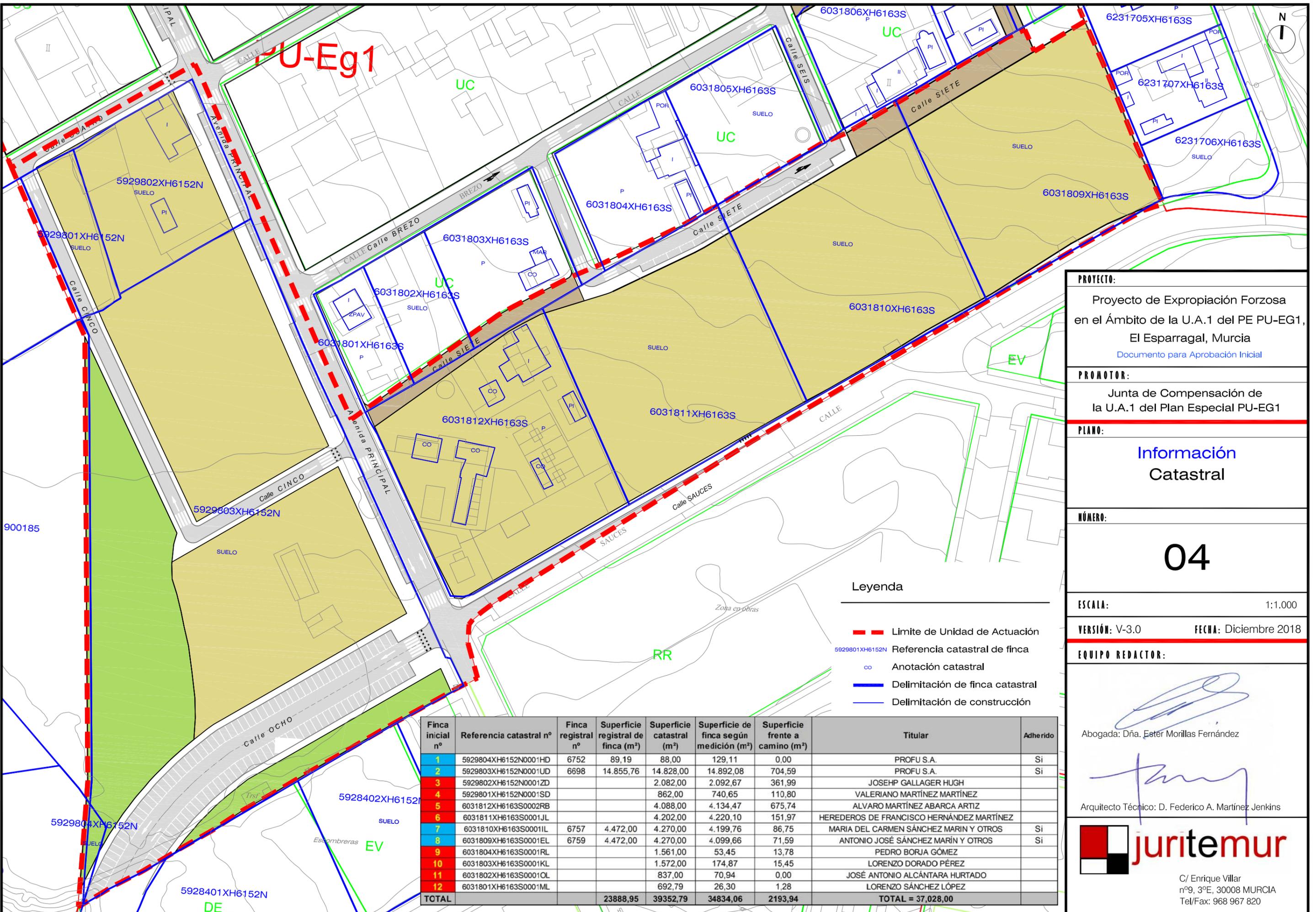
  
Abogada: Dña. Ester Morillas Fernández

  
Arquitecto Técnico: D. Federico A. Martínez Jenkins

  
C/ Enrique Villar  
nº9, 3ºE, 30008 MURCIA  
Tel/Fax: 968 967 820

**Leyenda**

 Limite de Unidad de Actuación



PU-Eg1

**PROYECTO:**  
 Proyecto de Expropiación Forzosa  
 en el Ámbito de la U.A.1 del PE PU-EG1,  
 El Esparragal, Murcia  
 Documento para Aprobación Inicial

**PROMOTOR:**  
 Junta de Compensación de  
 la U.A.1 del Plan Especial PU-EG1

**PLANO:**  
**Información  
 Catastral**

**NÚMERO:**  
**04**

**ESCALA:** 1:1.000

**VERSIÓN:** V-3.0 **FECHA:** Diciembre 2018

**EQUIPO REDACTOR:**

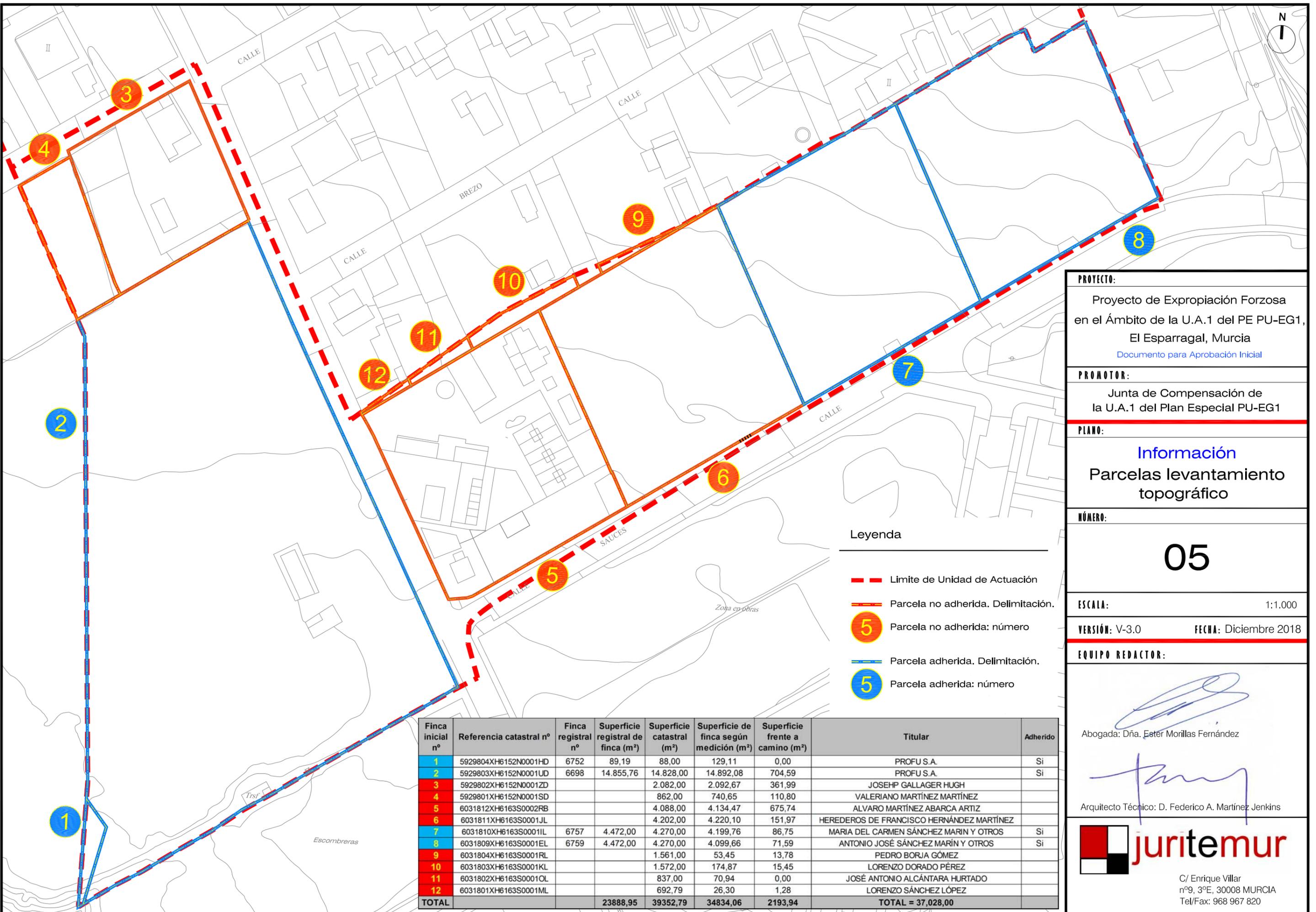
Abogada: Dña. Ester Morillas Fernández

Arquitecto Técnico: D. Federico A. Martínez Jenkins

**juritemur**  
 C/ Enrique Villar  
 nº9, 3ºE, 30008 MURCIA  
 Tel/Fax: 968 967 820

- Legenda**
- - - Limite de Unidad de Actuación
  - Referencia catastral de finca
  - o Anotación catastral
  - Delimitación de finca catastral
  - Delimitación de construcción

Finca inicial nº	Referencia catastral nº	Finca registral nº	Superficie registral de finca (m²)	Superficie catastral (m²)	Superficie de finca según medición (m²)	Superficie frente a camino (m²)	Titular	Adherido
1	5929804XH6152N0001HD	6752	89,19	88,00	129,11	0,00	PROFU S.A.	Si
2	5929803XH6152N0001UD	6698	14.855,76	14.828,00	14.892,08	704,59	PROFU S.A.	Si
3	5929802XH6152N0001ZD			2.082,00	2.092,67	361,99	JOSEHP GALLAGER HUGH	
4	5929801XH6152N0001SD			862,00	740,65	110,80	VALERIANO MARTÍNEZ MARTÍNEZ	
5	6031812XH6163S0002RB			4.088,00	4.134,47	675,74	ALVARO MARTÍNEZ ABARCA ARTIZ	
6	6031811XH6163S0001JL			4.202,00	4.220,10	151,97	HEREDEROS DE FRANCISCO HERNÁNDEZ MARTÍNEZ	
7	6031810XH6163S0001IL	6757	4.472,00	4.270,00	4.199,76	86,75	MARIA DEL CARMEN SÁNCHEZ MARIN Y OTROS	Si
8	6031809XH6163S0001EL	6759	4.472,00	4.270,00	4.099,66	71,59	ANTONIO JOSÉ SÁNCHEZ MARÍN Y OTROS	Si
9	6031804XH6163S0001RL			1.561,00	53,45	13,78	PEDRO BORJA GÓMEZ	
10	6031803XH6163S0001KL			1.572,00	174,87	15,45	LORENZO DORADO PÉREZ	
11	6031802XH6163S0001OL			837,00	70,94	0,00	JOSÉ ANTONIO ALCÁNTARA HURTADO	
12	6031801XH6163S0001ML			692,79	26,30	1,28	LORENZO SÁNCHEZ LÓPEZ	
<b>TOTAL</b>			<b>23888,95</b>	<b>39352,79</b>	<b>34834,06</b>	<b>2193,94</b>	<b>TOTAL = 37,028,00</b>	



- Legenda**
- - - Limite de Unidad de Actuación
  - Parcela no adherida. Delimitación.
  - 5 Parcela no adherida: número
  - Parcela adherida. Delimitación.
  - 5 Parcela adherida: número

Finca inicial nº	Referencia catastral nº	Finca registral nº	Superficie registral de finca (m²)	Superficie catastral (m²)	Superficie de finca según medición (m²)	Superficie frente a camino (m²)	Titular	Adherido
1	5929804XH6152N0001HD	6752	89,19	88,00	129,11	0,00	PROFU S.A.	Si
2	5929803XH6152N0001UD	6698	14.855,76	14.828,00	14.892,08	704,59	PROFU S.A.	Si
3	5929802XH6152N0001ZD			2.082,00	2.092,67	361,99	JOSEHP GALLAGER HUGH	
4	5929801XH6152N0001SD			862,00	740,65	110,80	VALERIANO MARTÍNEZ MARTÍNEZ	
5	6031812XH6163S0002RB			4.088,00	4.134,47	675,74	ALVARO MARTÍNEZ ABARCA ARTIZ	
6	6031811XH6163S0001JL			4.202,00	4.220,10	151,97	HEREDEROS DE FRANCISCO HERNÁNDEZ MARTÍNEZ	
7	6031810XH6163S0001IL	6757	4.472,00	4.270,00	4.199,76	86,75	MARIA DEL CARMEN SÁNCHEZ MARIN Y OTROS	Si
8	6031809XH6163S0001EL	6759	4.472,00	4.270,00	4.099,66	71,59	ANTONIO JOSÉ SÁNCHEZ MARÍN Y OTROS	Si
9	6031804XH6163S0001RL			1.561,00	53,45	13,78	PEDRO BORJA GÓMEZ	
10	6031803XH6163S0001KL			1.572,00	174,87	15,45	LORENZO DORADO PÉREZ	
11	6031802XH6163S0001OL			837,00	70,94	0,00	JOSÉ ANTONIO ALCÁNTARA HURTADO	
12	6031801XH6163S0001ML			692,79	26,30	1,28	LORENZO SÁNCHEZ LÓPEZ	
<b>TOTAL</b>			<b>23888,95</b>	<b>39352,79</b>	<b>34834,06</b>	<b>2193,94</b>	<b>TOTAL = 37,028,00</b>	

**PROYECTO:**  
 Proyecto de Expropiación Forzosa  
 en el Ámbito de la U.A.1 del PE PU-EG1,  
 El Esparragal, Murcia  
 Documento para Aprobación Inicial

**PROMOTOR:**  
 Junta de Compensación de  
 la U.A.1 del Plan Especial PU-EG1

**PLANO:**  
**Información**  
 Parcelas levantamiento  
 topográfico

**NÚMERO:**  
05

**ESCALA:** 1:1.000

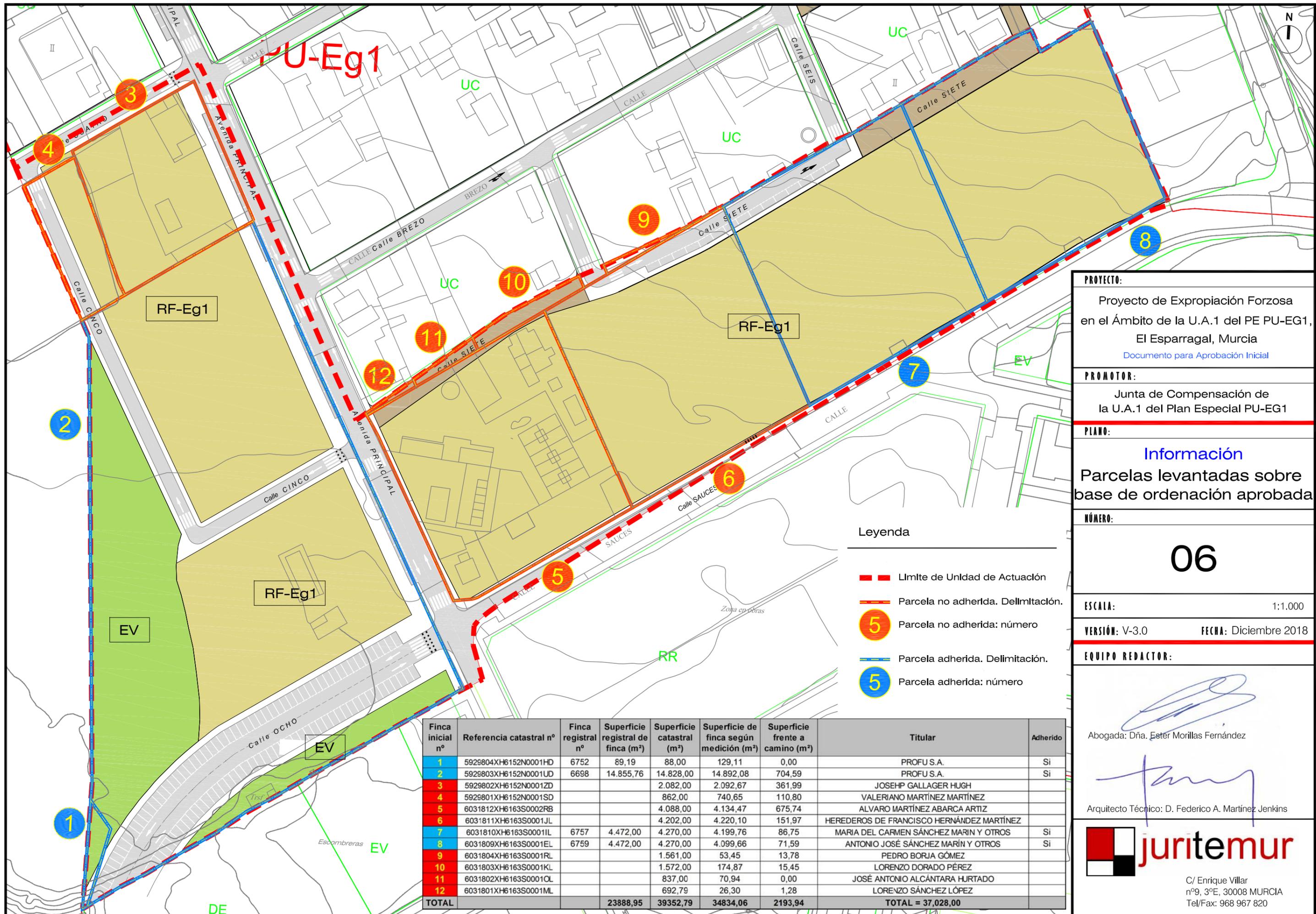
**VERSIÓN:** V-3.0 **FECHA:** Diciembre 2018

**EQUIPO REDACTOR:**

  
 Abogada: Dña. Ester Morillas Fernández

  
 Arquitecto Técnico: D. Federico A. Martínez Jenkins

  
 C/ Enrique Villar  
 nº9, 3ºE, 30008 MURCIA  
 Tel/Fax: 968 967 820



**PROYECTO:**  
 Proyecto de Expropiación Forzosa  
 en el Ámbito de la U.A.1 del PE PU-EG1,  
 El Esparragal, Murcia  
 Documento para Aprobación Inicial

**PROMOTOR:**  
 Junta de Compensación de  
 la U.A.1 del Plan Especial PU-EG1

**PLANO:**  
**Información**  
 Parcelas levantadas sobre  
 base de ordenación aprobada

**NÚMERO:**  
**06**

**ESCALA:** 1:1.000

**VERSIÓN:** V-3.0 **FECHA:** Diciembre 2018

**EQUIPO REDACTOR:**

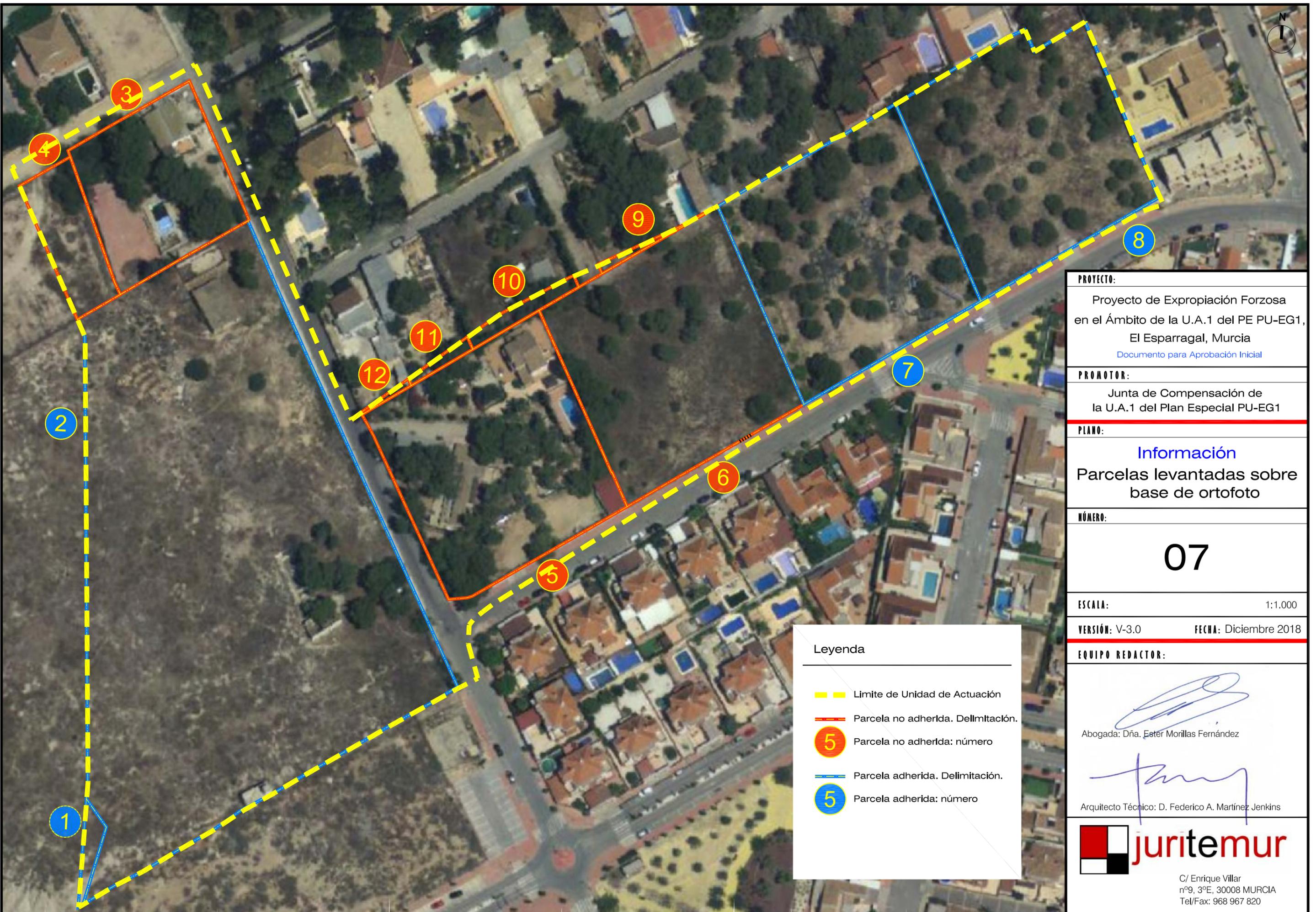
Abogada: Dña. Ester Morillas Fernández

Arquitecto Técnico: D. Federico A. Martínez Jenkins

**juritemur**  
 C/ Enrique Villar  
 nº9, 3ºE, 30008 MURCIA  
 Tel/Fax: 968 967 820

- Legenda**
- Límite de Unidad de Actuación
  - Parcela no adherida. Delimitación.
  - 5 Parcela no adherida: número
  - Parcela adherida. Delimitación.
  - 5 Parcela adherida: número

Finca inicial nº	Referencia catastral nº	Finca registral nº	Superficie registral de finca (m²)	Superficie catastral (m²)	Superficie de finca según medición (m²)	Superficie frente a camino (m²)	Titular	Adherido
1	5929804XH6152N0001HD	6752	89,19	88,00	129,11	0,00	PROFU S.A.	Si
2	5929803XH6152N0001UD	6698	14.855,76	14.828,00	14.892,08	704,59	PROFU S.A.	Si
3	5929802XH6152N0001ZD			2.082,00	2.092,67	361,99	JOSEPH GALLAGER HUGH	
4	5929801XH6152N0001SD			862,00	740,65	110,80	VALERIANO MARTÍNEZ MARTÍNEZ	
5	6031812XH6163S0002RB			4.088,00	4.134,47	675,74	ALVARO MARTÍNEZ ABARCA ARTIZ	
6	6031811XH6163S0001JL			4.202,00	4.220,10	151,97	HEREDEROS DE FRANCISCO HERNÁNDEZ MARTÍNEZ	
7	6031810XH6163S0001IL	6757	4.472,00	4.270,00	4.199,76	86,75	MARIA DEL CARMEN SÁNCHEZ MARIN Y OTROS	Si
8	6031809XH6163S0001EL	6759	4.472,00	4.270,00	4.099,66	71,59	ANTONIO JOSÉ SÁNCHEZ MARÍN Y OTROS	Si
9	6031804XH6163S0001RL			1.561,00	53,45	13,78	PEDRO BORJA GÓMEZ	
10	6031803XH6163S0001KL			1.572,00	174,87	15,45	LORENZO DORADO PÉREZ	
11	6031802XH6163S0001OL			837,00	70,94	0,00	JOSÉ ANTONIO ALCÁNTARA HURTADO	
12	6031801XH6163S0001ML			692,79	26,30	1,28	LORENZO SÁNCHEZ LÓPEZ	
<b>TOTAL</b>			<b>23888,95</b>	<b>39352,79</b>	<b>34834,06</b>	<b>2193,94</b>	<b>TOTAL = 37,028,00</b>	



**PROYECTO:**  
 Proyecto de Expropiación Forzosa  
 en el Ámbito de la U.A.1 del PE PU-EG1,  
 El Esparragal, Murcia  
 Documento para Aprobación Inicial

**PROMOTOR:**  
 Junta de Compensación de  
 la U.A.1 del Plan Especial PU-EG1

**PLANO:**  
**Información**  
 Parcelas levantadas sobre  
 base de ortofoto

**NÚMERO:**  
**07**

**ESCALA:** 1:1.000

**VERSIÓN:** V-3.0 **FECHA:** Diciembre 2018

**EQUIPO REDACTOR:**

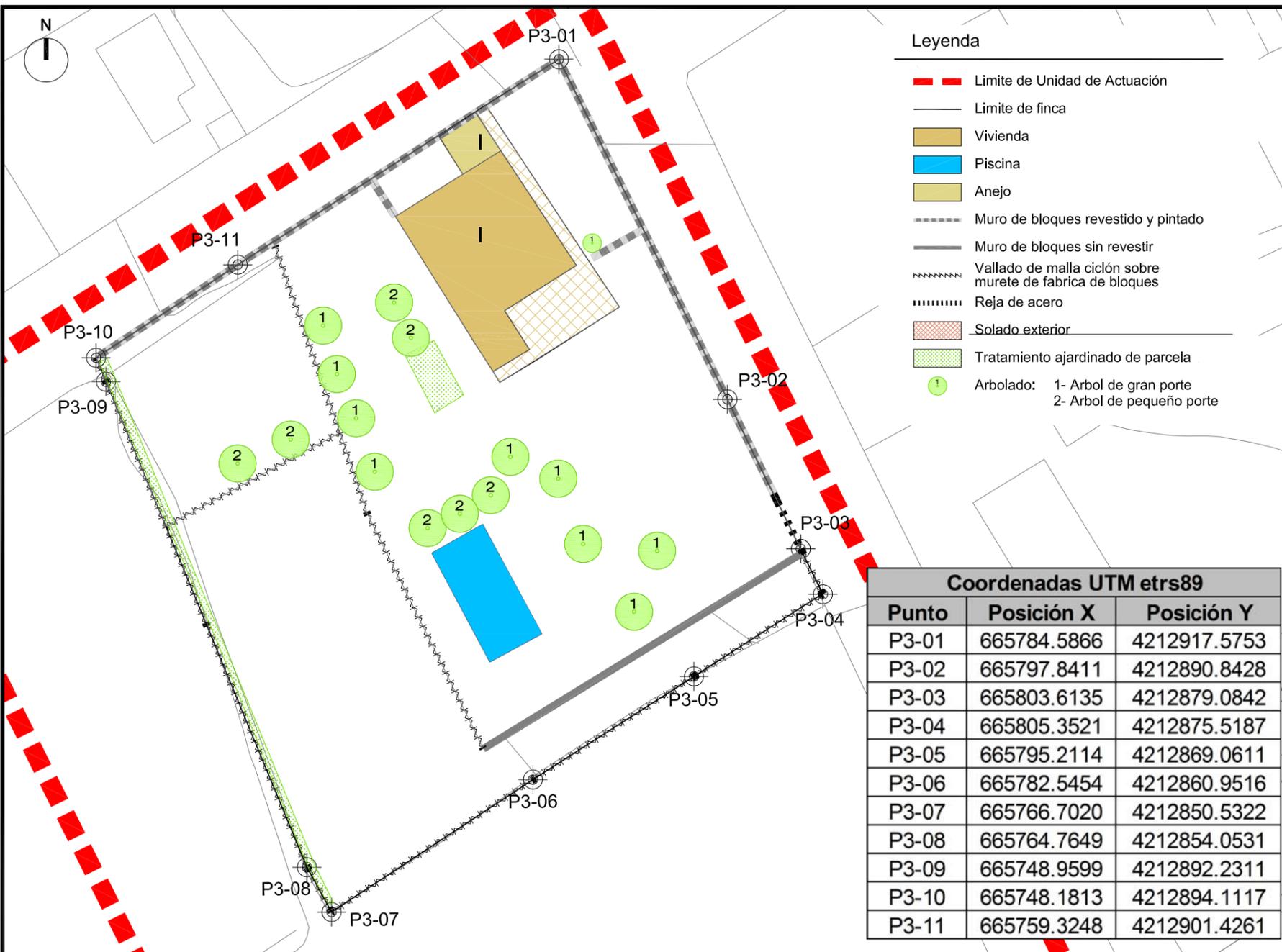
  
 Abogada: Dña. Ester Morillas Fernández

  
 Arquitecto Técnico: D. Federico A. Martínez Jenkins

 **juritemur**  
 C/ Enrique Villar  
 nº9, 3ºE, 30008 MURCIA  
 Tel/Fax: 968 967 820

**Leyenda**

-  Limite de Unidad de Actuación
-  Parcela no adherida. Delimitación.
-  Parcela no adherida: número
-  Parcela adherida. Delimitación.
-  Parcela adherida: número



**INDENTIFICACIÓN**  
 Denominación de la finca: Inicial nº3  
 Finca registral: N/D  
 Referencia Catastral: 5929802XH6152N0001ZD  
 Propietario: JOSEHP GALLAGER HUGH  
 Indemnización reservada a: JOSEHP GALLAGER HUGH

**SUPERFICIES DE PARCELA**  
 Superficie registral: N/D  
 Superficie catastral: 2082 m²  
**Superficie total a ocupar: 2092,67 m²**

**DESCRIPCIÓN DE PARCELA OCUPADA**  
 Finca comprendida íntegramente en la UA1 del PE PU-EG1, de la que se expropia superficie calificada como RF-EG1 y viario en la ordenación definitiva del Plan Especial.  
 Lindando:  
 - Norte: Límite de la UA1 del PE PU-EG1, Avda. Alto de las Atalayas.  
 - Este: Avenida Principal de la ordenación  
 - Sur: Finca inicial nº2.  
 - Oeste: Límite de la UA1 del PE PU-EG1

Se encuentra tapiada y contiene una vivienda unifamiliar aislada ocupada de 119 m², aparentemente ocupada, jardín, piscina y varios anejos. La parcela también contiene arbolado de diferentes portes.

**CONCEPTOS INDEMNIZABLES Y VALORACIÓN**  
 Dentro del espacio expropiado o afecto por la expropiación:  
 - Vivienda unifamiliar aislada  
 - Piscina  
 - Anejo  
 - Muro de bloques revestido y pintado  
 - Muro de bloques sin revestir  
 - Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques  
 - Reja de acero  
 - Solado Exterior  
 - Tratamiento ajardinado de parcela  
 - Árbol de gran porte  
 - Árbol de pequeño porte

Pendiente de justificación documental la procedencia de determinadas indemnizaciones.

**Importe total indemnización: 163.424,75 €**

Detalle de cuantías indemnizatorias en la hoja de aprecio de indemnizaciones de la parcela y justificación de valores utilizados en memoria y anexo.

**PROYECTO:**  
 Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la U.A.1 del PE PU-EG1, El Esparragal, Murcia  
[Documento para Aprobación Inicial](#)

**PROMOTOR:**  
 Junta de Compensación de la U.A.1 del Plan Especial PU-EG1

**PLANO:**  
**Ficha de finca inicial nº3**

**NÚMERO:**  
**08**

**ESCALA:** 1:400

**VERSIÓN:** V-3.0 **FECHA:** Diciembre 2018

**EQUIPO REDACTOR:**

Abogada: Dña. Ester Morillas Fernández  
 Arquitecto Técnico: D. Federico A. Martínez Jenkins

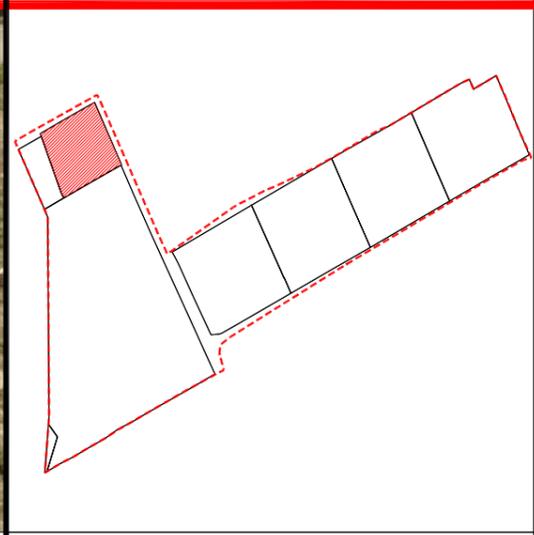
**juritemur**  
 C/ Enrique Villar nº9, 3ºE, 30008 MURCIA  
 Tel/Fax: 968 967 820

\* Para la cuantificación y medición de elementos indemnizables de esta finca no se ha podido acceder a la parcela por parte del equipo redactor del presente Proyecto de Expropiación. Los datos reflejados se han obtenido de: información visual desde el espacio público, cartografías y ortofotos oficiales y vistas oblicuas disponibles(internet). El técnico abajo firmante se reserva el derecho de modificar el contenido reconocido en las fincas en las sucesivas aprobaciones del Proyecto siempre que esto suponga un aproximación más fidedigna a la realidad del contenido existente.

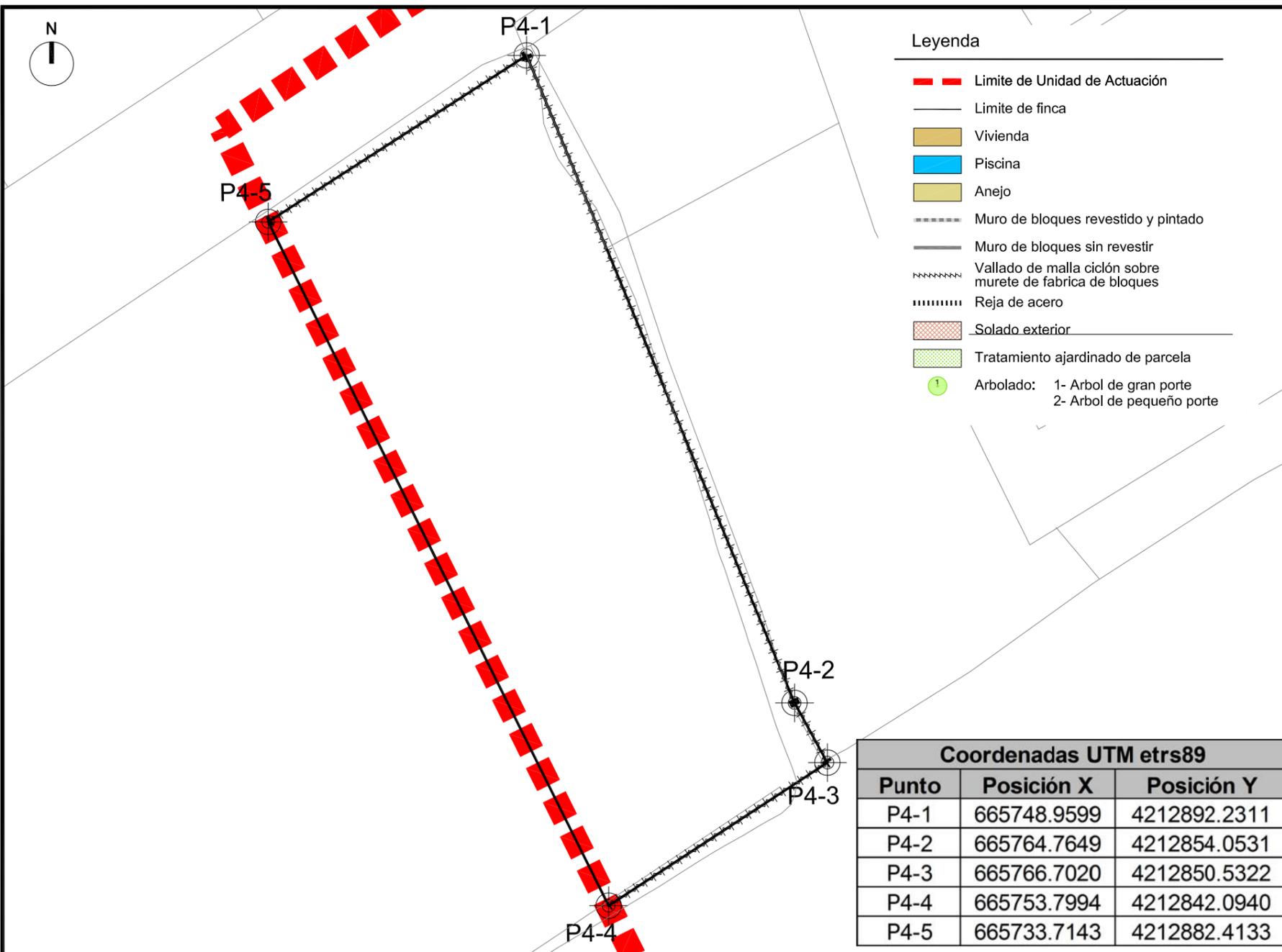
Detalle Escala 1:400



Ortofoto y fotografía



Localización



- Legenda**
- - - Limite de Unidad de Actuación
  - Limite de finca
  - Vivienda
  - Piscina
  - Anejo
  - - - Muro de bloques revestido y pintado
  - Muro de bloques sin revestir
  - ~~~~~ Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques
  - ||||| Reja de acero
  - Solado exterior
  - Tratamiento ajardinado de parcela
  - Arbolado: 1- Arbol de gran porte  
2- Arbol de pequeño porte

Coordenadas UTM etrs89		
Punto	Posición X	Posición Y
P4-1	665748.9599	4212892.2311
P4-2	665764.7649	4212854.0531
P4-3	665766.7020	4212850.5322
P4-4	665753.7994	4212842.0940
P4-5	665733.7143	4212882.4133

**IDENTIFICACIÓN**  
 Denominación de la finca: Inicial nº4  
 Finca registral: N/D  
 Referencia Catastral: 5929801XH6152N0001SD  
 Propietario: VALERIANO MARTÍNEZ MARTÍNEZ  
 Indemnización reservada a VALERIANO MARTÍNEZ MARTÍNEZ

**SUPERFICIES DE PARCELA**  
 Superficie registral: N/D  
 Superficie catastral: 695 m<sup>2</sup>  
**Superficie total a ocupar: 740,65 m<sup>2</sup>**

**DESCRIPCIÓN DE PARCELA OCUPADA**  
 Finca comprendida íntegramente en la UA1 del PE PU-EG1, de la que se expropia superficie calificada como RF-EG1 y viario en la ordenación definitiva del Plan Especial.  
 Lindando:  
 - Norte: Límite de la UA1 del PE PU-EG1, Avda. Alto de las Atalayas.  
 - Este: Finca inicial nº3.  
 - Sur: Finca inicial nº2.  
 - Oeste: Límite de la UA1 del PE PU-EG1

Se encuentra cerrada por un vallado simple en su límite con la carretera.

**CONCEPTOS INDEMNIZABLES Y VALORACIÓN**  
 Dentro del espacio expropiado o afecto por la expropiación:  
 - Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques

**Importe total indemnización: 10.630,61 €**

Detalle de cuantías indemnizatorias en la hoja de aprecio de indemnizaciones de la parcela y justificación de valores utilizados en memoria y anexo.

**PROYECTO:**  
 Proyecto de Expropiación Forzosa  
 en el Ámbito de la U.A.1 del PE PU-EG1,  
 El Esparragal, Murcia  
[Documento para Aprobación Inicial](#)

**PROMOTOR:**  
 Junta de Compensación de  
 la U.A.1 del Plan Especial PU-EG1

**PLANO:**  
**Ficha de finca**  
 inicial nº4

**NÚMERO:**  
09

**ESCALA:** 1:300

**VERSIÓN:** V-3.0 **FECHA:** Diciembre 2018

**EQUIPO REDACTOR:**

  
 Abogada: Dña. Ester Morillas Fernández

  
 Arquitecto Técnico: D. Federico A. Martínez Jenkins

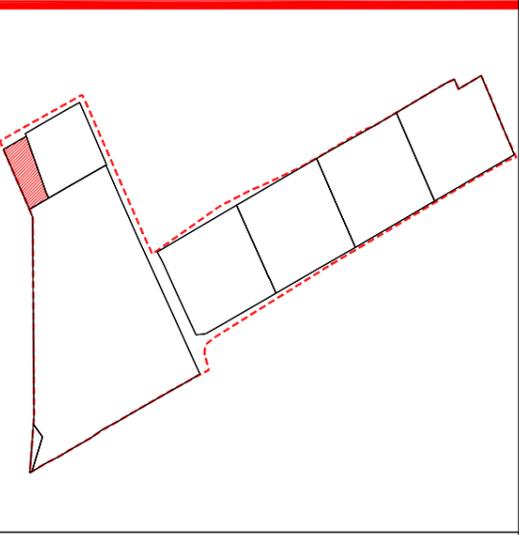
 **juritemur**  
 C/ Enrique Villar  
 nº9, 3ºE, 30008 MURCIA  
 Tel/Fax: 968 967 820

\* Para la cuantificación y medición de elementos indemnizables no se ha podido acceder a la parcela por parte del equipo redactor del presente Proyecto de Expropiación. Los datos reflejados se han obtenido de: información visual desde el espacio público, cartografías y ortofotos oficiales y vistas oblicuas disponibles(internet). El técnico abajo firmante se reserva el derecho a modificar el contenido reconocido en las fincas en las sucesivas aprobaciones del Proyecto siempre que esto suponga un aproximación más fidedigna a la realidad del contenido existente.

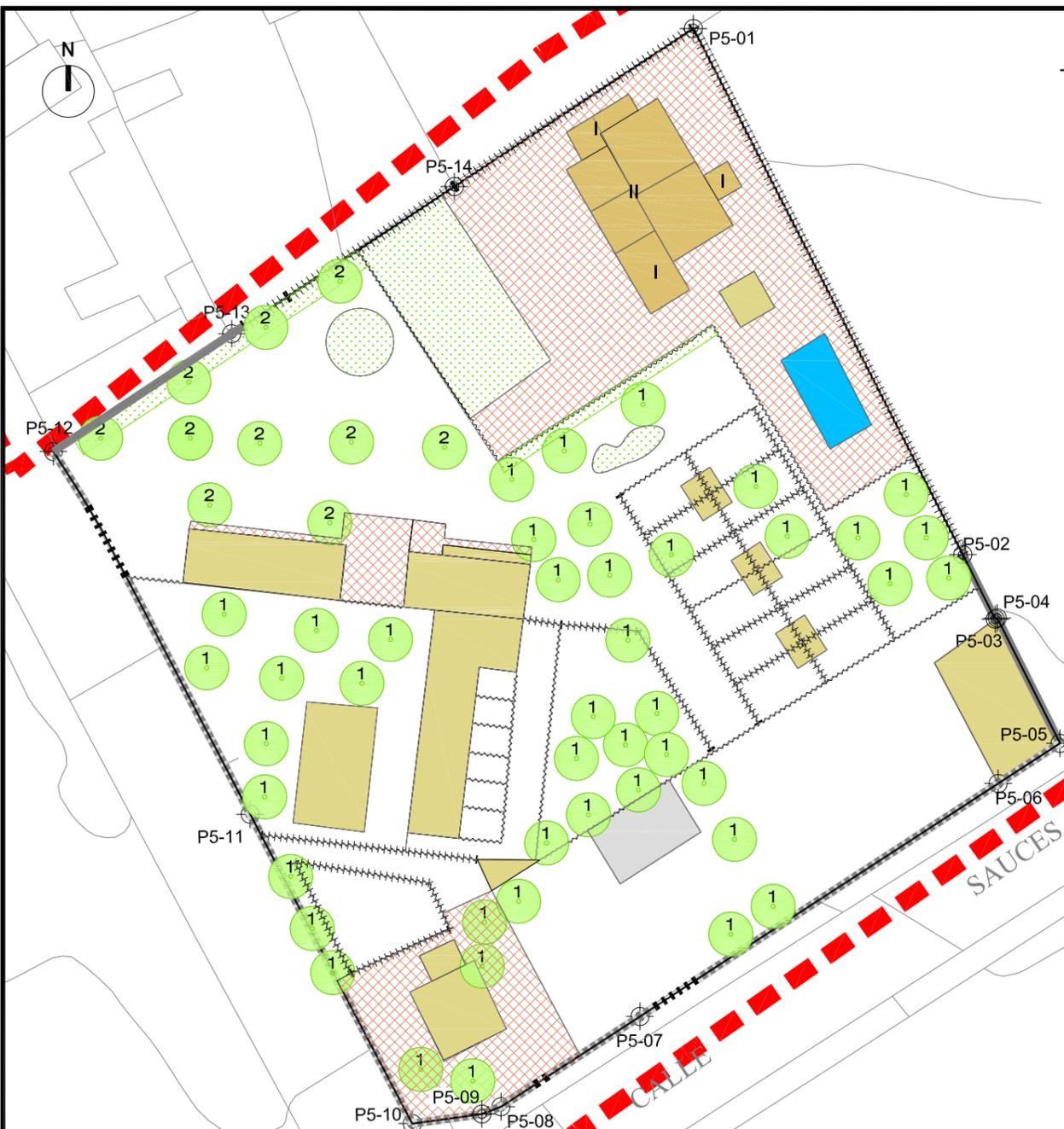
Detalle Escala 1:300



Ortofoto y fotografía



Localización



**Leyenda**

- - - - - Limite de Unidad de Actuación
- Limite de finca
- Vivienda
- Piscina
- Anejo
- Marquesina
- - - - - Muro de bloques revestido y pintado
- Muro de bloques sin revestir
- ~~~~~ Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques
- ||||| Reja de acero
- Solado exterior
- Tratamiento ajardinado de parcela
- 1 Arbolado: 1- Arbol de gran porte  
2- Arbol de pequeño porte

Coordenadas UTM etrs89		
Punto	Posición X	Posición Y
P5-01	665896.3985	4212852.3345
P5-02	665918.7514	4212808.7437
P5-03	665921.4344	4212803.3893
P5-04	665921.6065	4212803.4922
P5-05	665926.8091	4212793.1096
P5-06	665921.6802	4212789.7765
P5-07	665891.9691	4212770.4754
P5-08	665880.4419	4212762.9941
P5-09	665878.8549	4212762.3892
P5-10	665873.0879	4212761.5913
P5-11	665859.6377	4212787.2242
P5-12	665843.3160	4212817.2769
P5-13	665858.1043	4212827.0436
P5-14	665876.5754	4212839.2426

**IDENTIFICACIÓN**

Denominación de la finca: Inicial nº5  
 Finca registral: N/D  
 Referencia Catastral: 6031812XH6163S0002RB  
 Propietario: ALVARO MARTÍNEZ ABARCA ARTIZ  
 Indemnización reservada a ALVARO MARTÍNEZ ABARCA ARTIZ

**SUPERFICIES DE PARCELA**

Superficie registral: N/D  
 Superficie catastral: 4.088 m²  
**Superficie total a ocupar: 4134,47 m²**

**DESCRIPCIÓN DE PARCELA OCUPADA**

Finca comprendida íntegramente en la UA1 del PE PU-EG1, de la que se expropia superficie calificada como RF-EG1 y viario en la ordenación definitiva del Plan Especial.

**Lindando:**

- Norte: Fincas iniciales 10, 11 y 12.
- Este: Finca inicial 6.
- Sur: Calle Saucés.
- Oeste: Avenida Principal de la Ordenación.

Se encuentra tapiada y contiene una vivienda unifamiliar aislada de 238 m² construidos que es residencial habitual del propietario, jardín, piscina y varios anejos de las instalaciones del negocio familiar de escuela y residencia canina. La parcela también contiene arbolado de diferentes portes.

**CONCEPTOS INDEMNIZABLES Y VALORACIÓN**

Dentro del espacio expropiado o afecto por la expropiación:

- Vivienda unifamiliar aislada
- Piscina
- Anejo
- Marquesina
- Muro de bloques revestido y pintado
- Muro de bloques sin revestir
- Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques
- Reja de acero
- Solado Exterior
- Tratamiento ajardinado de parcela
- Árbol de gran porte
- Árbol de pequeño porte
- Indemnización por deshaucio
- Indemnización por desaparición de actividades incompatibles con el planeamiento

Pendiente de justificación documental la procedencia de determinadas indemnizaciones.

**Importe total indemnización: 327.946,35 €**

Detalle de cuantías indemnizatorias en la hoja de aprecio de indemnizaciones de la parcela y justificación de valores utilizados en memoria y anexo.

**PROYECTO:**

Proyecto de Expropiación Forzosa  
 en el Ámbito de la U.A.1 del PE PU-EG1,  
 El Esparragal, Murcia

[Documento para Aprobación Inicial](#)

**PROMOTOR:**

Junta de Compensación de  
 la U.A.1 del Plan Especial PU-EG1

**PLANO:**

**Ficha de finca  
 inicial nº5**

**NÚMERO:**

**10**

**ESCALA:**

1:500

**VERSIÓN:** V-3.0

**FECHA:** Diciembre 2018

**EQUIPO REDACTOR:**

Abogada: Dña. Ester Morillas Fernández

Arquitecto Técnico: D. Federico A. Martínez Jenkins



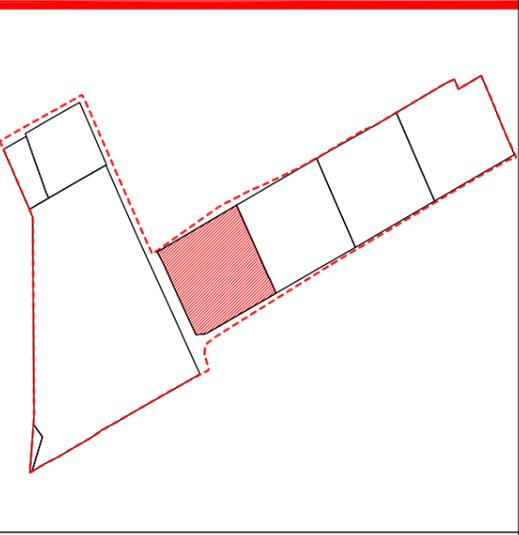
C/ Enrique Villar  
 nº9, 3ºE, 30008 MURCIA  
 Tel/Fax: 968 967 820

\* Medidas de elementos construidos calculadas a partir de medición in situ, cartografía catastral e interpolaciones con ortofotogrametría disponible.

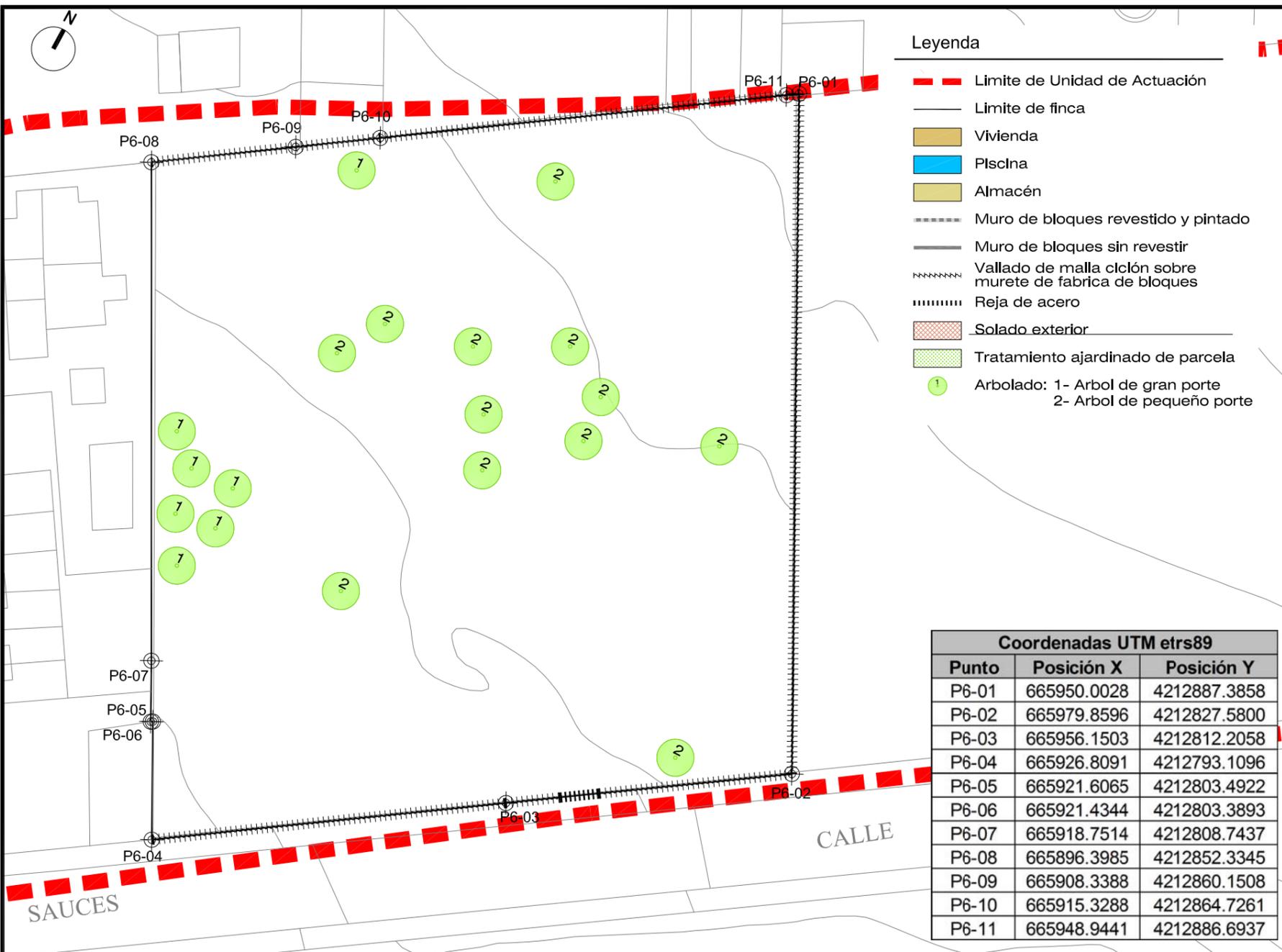
Detalle Escala 1:500



Ortofoto y fotografía



Localización



**Leyenda**

- Limite de Unidad de Actuación
- Limite de finca
- Vivienda
- Piscina
- Almacén
- Muro de bloques revestido y pintado
- Muro de bloques sin revestir
- Vallado de malla ciclón sobre murete de fabrica de bloques
- Reja de acero
- Solado exterior
- Tratamiento ajardinado de parcela
- Arbolado: 1- Arbol de gran porte
- Arbolado: 2- Arbol de pequeño porte

Coordenadas UTM etrs89		
Punto	Posición X	Posición Y
P6-01	665950.0028	4212887.3858
P6-02	665979.8596	4212827.5800
P6-03	665956.1503	4212812.2058
P6-04	665926.8091	4212793.1096
P6-05	665921.6065	4212803.4922
P6-06	665921.4344	4212803.3893
P6-07	665918.7514	4212808.7437
P6-08	665896.3985	4212852.3345
P6-09	665908.3388	4212860.1508
P6-10	665915.3288	4212864.7261
P6-11	665948.9441	4212886.6937

**INDENTIFICACIÓN**  
 Denominación de la finca: Inicial nº6  
 Finca registral: N/D  
 Referencia Catastral: 6031811XH6163S0001JL  
 Propietario: HEREDEROS DE FRANCISCO HERNÁNDEZ MARTÍNEZ  
 Indemnización reservada a HEREDEROS DE FRANCISCO HERNÁNDEZ MARTÍNEZ

**SUPERFICIES DE PARCELA**  
 Superficie registral: N/D  
 Superficie catastral: 4.202 m<sup>2</sup>  
**Superficie total a ocupar: 4220,10 m<sup>2</sup>**

**DESCRIPCIÓN DE PARCELA OCUPADA**  
 Finca comprendida íntegramente en la UA1 del PE PU-EG1, de la que se expropia superficie calificada como RF-EG1 y viario en la ordenación definitiva del Plan Especial.  
 Lindando:  
 - Norte: Fincas iniciales 9, 10 y viario.  
 - Este: Finca inicial 7.  
 - Sur: Calle Sauces.  
 - Oeste: Finca inicial 5.

Se encuentra vallada perimetralmente y contiene arbolado de distintos portes.

**CONCEPTOS INDEMNIZABLES Y VALORACIÓN**  
 Dentro del espacio expropiado o afecto por la expropiación:  
 - Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques  
 - Reja de acero  
 - Árbol de gran porte  
 - Árbol de pequeño porte

**Importe total indemnización: 53.759,57 €**

Detalle de cuantías indemnizatorias en la hoja de aprecio de indemnizaciones de la parcela y justificación de valores utilizados en memoria y anexo.

**PROYECTO:**  
 Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la U.A.1 del PE PU-EG1, El Esparragal, Murcia  
[Documento para Aprobación Inicial](#)

**PROMOTOR:**  
 Junta de Compensación de la U.A.1 del Plan Especial PU-EG1

**PLANO:**  
**Ficha de finca inicial nº6**

**NÚMERO:**  
**11**

**ESCALA:** 1:400

**VERSIÓN:** V-3.0 **FECHA:** Diciembre 2018

**EQUIPO REDACTOR:**

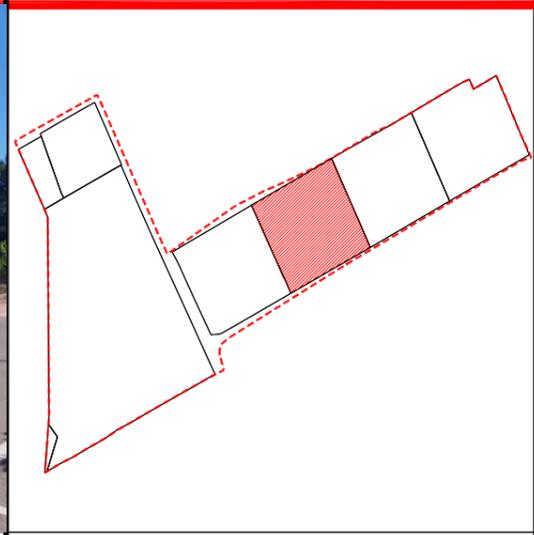
Abogada: Dña. Ester Morillas Fernández  
  
 Arquitecto Técnico: D. Federico A. Martínez Jenkins

\* Para la cuantificación y medición de elementos indemnizables no se ha podido acceder a la parcela por parte del equipo redactor del presente Proyecto de Expropiación. Los datos reflejados se han obtenido de: información visual desde el espacio público, cartografías y ortofotos oficiales y vistas oblicuas disponibles(internet). El técnico abajo firmante se reserva el derecho a modificar el contenido reconocido en las fincas en las sucesivas aprobaciones del Proyecto siempre que esto suponga un aproximación más fidedigna a la realidad del contenido existente.

**Detalle Escala 1:400**

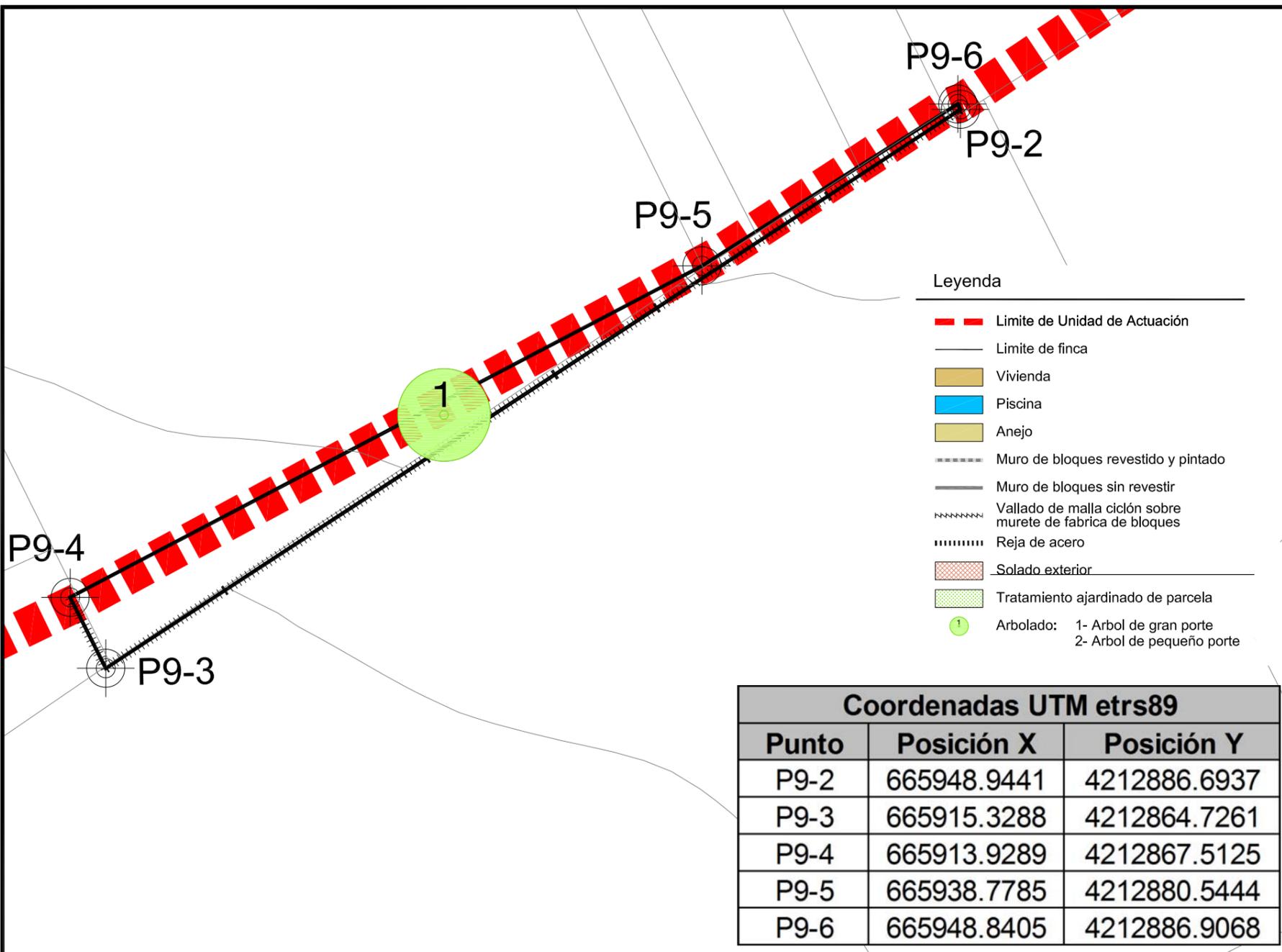


**Ortofoto y fotografía**



**Localización**

C/ Enrique Villar nº9, 3ºE, 30008 MURCIA  
 Tel/Fax: 968 967 820



**IDENTIFICACIÓN**  
 Denominación de la finca: Inicial nº9  
 Finca registral: N/D  
 Referencia Catastral: 6031804XH6163S0001RL  
 Propietario: PEDRO BORJA GÓMEZ  
 Indemnización reservada a PEDRO BORJA GÓMEZ

**SUPERFICIES DE PARCELA**  
 Superficie registral: N/D  
 Superficie catastral: 1.561 m<sup>2</sup>  
**Superficie total a ocupar: 53,45 m<sup>2</sup>**

**DESCRIPCIÓN DE PARCELA OCUPADA**  
 Parte de finca comprendida en la UA1 del PE PU-EG1, de la que se expropia superficie calificada como RF-EG1 y viario en la ordenación definitiva del Plan Especial.  
 Lindando:  
 - Norte: Límite de la UA1 del PE PU-EG1, resto de la finca.  
 - Este: Finca inicial 6.  
 - Sur: Finca inicial 6.  
 - Oeste: Límite de la UA1 del PE PU-EG1, resto de la finca, viario.

Se encuentra vallada perimetralmente y contiene arbolado de distintos portes.

**CONCEPTOS INDEMNIZABLES Y VALORACIÓN**  
 Dentro del espacio expropiado o afecto por la expropiación:  
 - Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques  
 - Reja de acero  
 - Árbol de gran porte

**Importe total indemnización: 1.408,63 €**

Detalle de cuantías indemnizatorias en la hoja de aprecio de indemnizaciones de la parcela y justificación de valores utilizados en memoria y anexo.

**PROYECTO:**  
 Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la U.A.1 del PE PU-EG1, El Esparragal, Murcia  
[Documento para Aprobación Inicial](#)

**PROMOTOR:**  
 Junta de Compensación de la U.A.1 del Plan Especial PU-EG1

**PLANO:**  
 Ficha de finca inicial nº9

**NÚMERO:**  
 12

**ESCALA:** 1:200

**VERSIÓN:** V-3.0 **FECHA:** Diciembre 2018

**EQUIPO REDACTOR:**

Abogada: Dña. Ester Morillas Fernández  
  
 Arquitecto Técnico: D. Federico A. Martínez Jenkins

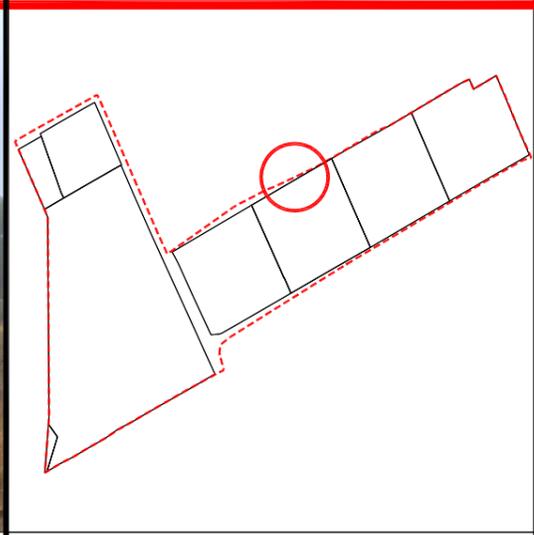
**juritemur**  
 C/ Enrique Villar nº9, 3ºE, 30008 MURCIA  
 Tel/Fax: 968 967 820

\* Para la cuantificación y medición de elementos indemnizables no se ha podido acceder a la parcela por parte del equipo redactor del presente Proyecto de Expropiación. Los datos reflejados se han obtenido de: información visual desde el espacio público, cartografías y ortofotos oficiales y vistas oblicuas disponibles(internet). El técnico abajo firmante se reserva el derecho a modificar el contenido reconocido en las fincas en las sucesivas aprobaciones del Proyecto siempre que esto suponga un aproximación más fidedigna a la realidad del contenido existente.

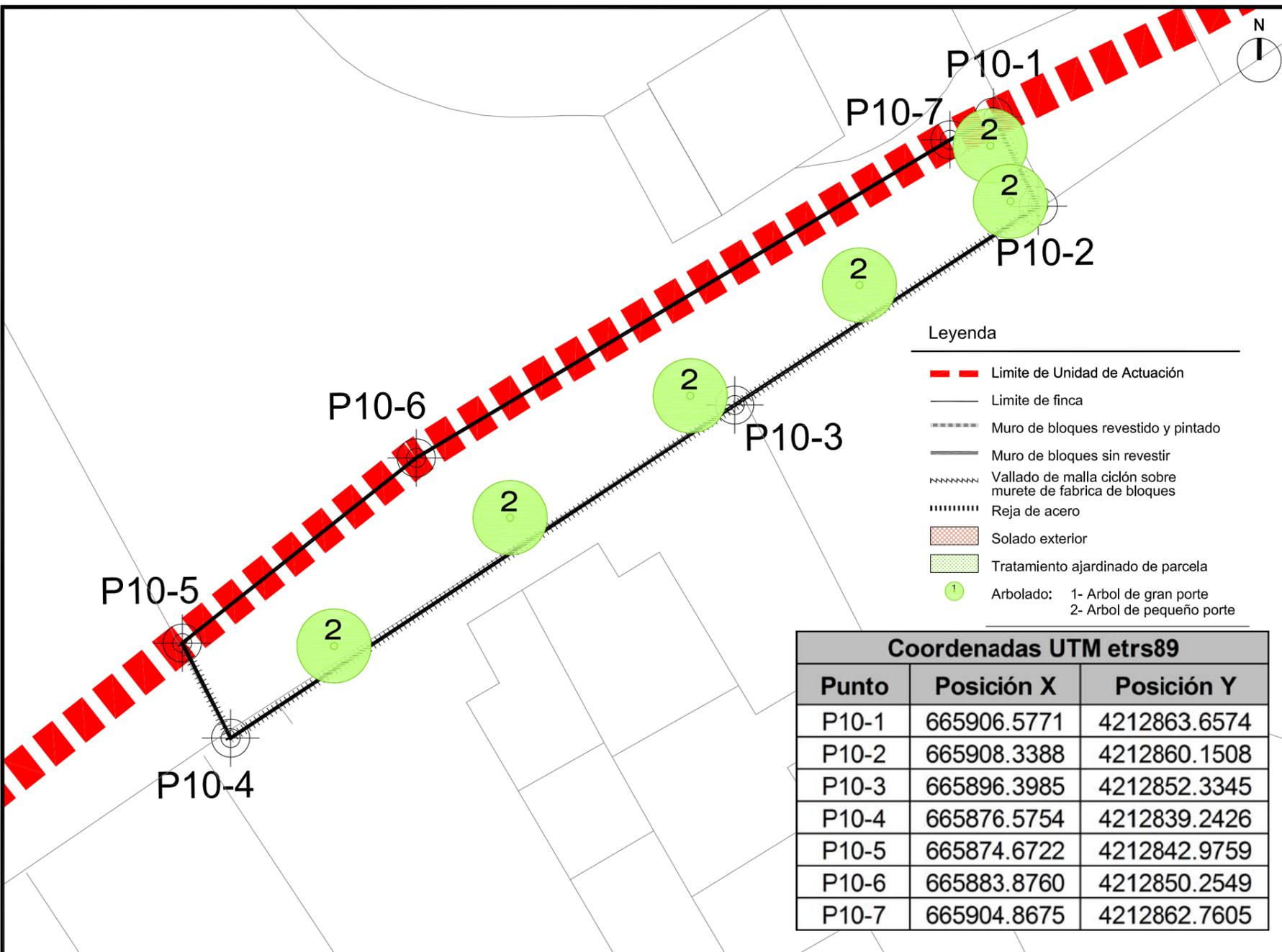
Detalle Escala 1:200



Ortofoto y fotografía



Localización



- Leyenda**
- - - Limite de Unidad de Actuación
  - Limite de finca
  - - - - Muro de bloques revestido y pintado
  - Muro de bloques sin revestir
  - ~~~~~ Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques
  - ||||| Reja de acero
  - ▨ Solado exterior
  - ▩ Tratamiento ajardinado de parcela
  - ① Arbolado: 1- Arbol de gran porte  
2- Arbol de pequeño porte

Coordenadas UTM etrs89		
Punto	Posición X	Posición Y
P10-1	665906.5771	4212863.6574
P10-2	665908.3388	4212860.1508
P10-3	665896.3985	4212852.3345
P10-4	665876.5754	4212839.2426
P10-5	665874.6722	4212842.9759
P10-6	665883.8760	4212850.2549
P10-7	665904.8675	4212862.7605

\* Para la cuantificación y medición de elementos indemnizables no se ha podido acceder a la parcela por parte del equipo redactor del presente Proyecto de Expropiación. Los datos reflejados se han obtenido de: información visual desde el espacio público, cartografías y ortofotos oficiales y vistas oblicuas disponibles(internet). El técnico abajo firmante se reserva el derecho a modificar el contenido reconocido en las fincas en las sucesivas aprobaciones del Proyecto siempre que esto suponga un aproximación más fidedigna a la realidad del contenido existente.

Escala 1:200

**IDENTIFICACIÓN**  
 Denominación de la finca: Inicial nº10  
 Finca registral: N/D  
 Referencia Catastral: 3985251XH6038N0001UP  
 Propietario: LORENZO DORADO PÉREZ  
 Indemnización reservada a LORENZO DORADO PÉREZ.

**SUPERFICIES DE PARCELA**  
 Superficie registral: N/D m²  
 Superficie catastral: 1572 m²  
**Superficie total a ocupar: 174,87 m²**

**DESCRIPCIÓN DE PARCELA OCUPADA**  
 Parte de finca comprendida en la UA1 del PE PU-EG1, de la que se expropia superficie calificada como viario en la ordenación definitiva del Plan Especial.  
 Lindando:  
 - Norte: Límite de la UA1 del PE PU-EG1, resto de la finca.  
 - Este: Finca inicial 6.  
 - Sur: Finca inicial 5 y 6.  
 - Oeste: Límite de la UA1 del PE PU-EG1, resto de la finca, finca inicial 11.

La parte a expropiar se encuentra vallada y contiene arbolado de distintos portes.

**CONCEPTOS INDEMNIZABLES Y VALORACIÓN**  
 Dentro del espacio expropiado o afecto por la expropiación:  
 - Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques  
 - Árbol de pequeño porte

**Importe total indemnización: 2.859,24 €**

Detalle de cuantías indemnizatorias en la hoja de aprecio de indemnizaciones de la parcela y justificación de valores utilizados en memoria y anexo.

**PROYECTO:**  
 Proyecto de Expropiación Forzosa  
 en el Ámbito de la U.A.1 del PE PU-EG1,  
 El Esparragal, Murcia  
[Documento para Aprobación Inicial](#)

**PROMOTOR:**  
 Junta de Compensación de  
 la U.A.1 del Plan Especial PU-EG1

**PLANO:**  
**Ficha de finca**  
 inicial nº10

**NÚMERO:**  
13

**ESCALA:** 1:200

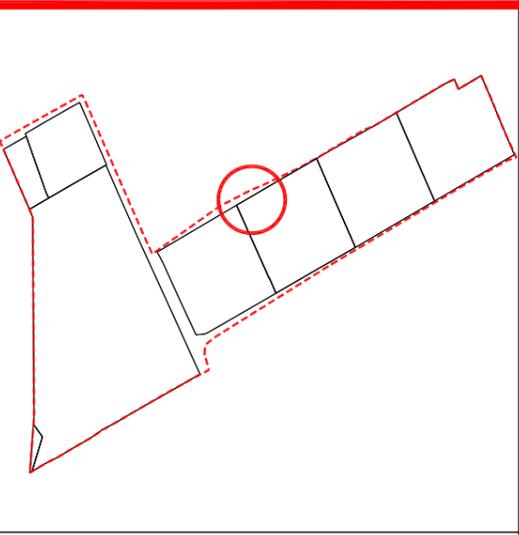
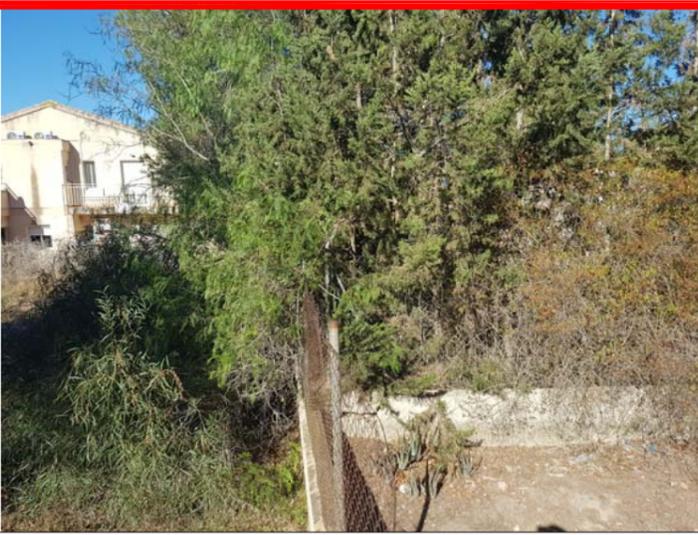
**VERSIÓN:** V-3.0 **FECHA:** Diciembre 2018

**EQUIPO REDACTOR:**

Abogada: Dña. Ester Morillas Fernández

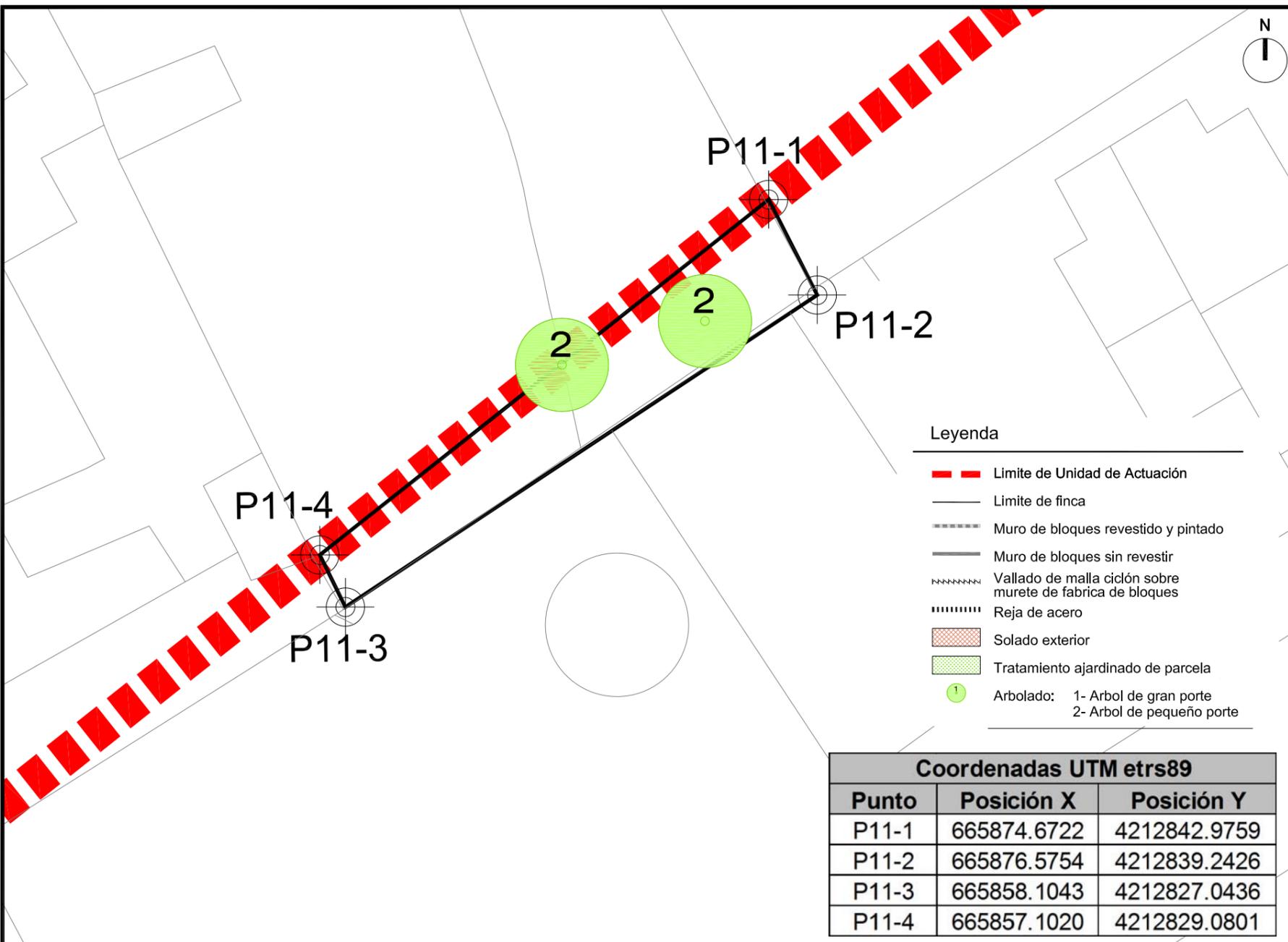
Arquitecto Técnico: D. Federico A. Martínez Jenkins

**juritemur**  
 C/ Enrique Villar  
 nº9, 3ºE, 30008 MURCIA  
 Tel/Fax: 968 967 820



Ortofoto y fotografía

Localización



- Leyenda**
- ▬▬▬ Limite de Unidad de Actuación
  - Limite de finca
  - Muro de bloques revestido y pintado
  - Muro de bloques sin revestir
  - Vallado de malla ciclón sobre murete de fabrica de bloques
  - Reja de acero
  - Solado exterior
  - Tratamiento ajardinado de parcela
  - ! Arbolado: 1- Arbol de gran porte  
2- Arbol de pequeño porte

Coordenadas UTM etrs89		
Punto	Posición X	Posición Y
P11-1	665874.6722	4212842.9759
P11-2	665876.5754	4212839.2426
P11-3	665858.1043	4212827.0436
P11-4	665857.1020	4212829.0801

**IDENTIFICACIÓN**  
 Denominación de la finca: Inicial nº11  
 Finca registral: N/D  
 Referencia Catastral: 3985251XH6038N0001UP  
 Propietario: JOSÉ ANTONIO ALCÁNTARA HURTADO  
 Indemnización reservada a JOSÉ ANTONIO ALCÁNTARA HURTADO

**SUPERFICIES DE PARCELA**  
 Superficie registral: N/D  
 Superficie catastral: 837 m<sup>2</sup>  
**Superficie total a ocupar: 70,94 m<sup>2</sup>**

**DESCRIPCIÓN DE PARCELA OCUPADA**  
 Parte de finca comprendida en la UA1 del PE PU-EG1, de la que se expropia superficie calificada como viario en la ordenación definitiva del Plan Especial.  
 Lindando:  
 - Norte: Límite de la UA1 del PE PU-EG1, resto de la finca.  
 - Este: Finca inicial 5.  
 - Sur: Finca inicial 5.  
 - Oeste: Límite de la UA1 del PE PU-EG1, resto de la finca, finca inicial 12.

La parte a expropiar contiene vegetación.  
**CONCEPTOS INDEMNIZABLES Y VALORACIÓN**  
 Dentro del espacio expropiado o afecto por la expropiación:  
 - Árbol de pequeño porte

**Importe total indemnización: 1.182,53 €**  
 Detalle de cuantías indemnizatorias en la hoja de aprecio de indemnizaciones de la parcela y justificación de valores utilizados en memoria y anexo.

**PROYECTO:**  
 Proyecto de Expropiación Forzosa en el Ámbito de la U.A.1 del PE PU-EG1, El Esparragal, Murcia  
[Documento para Aprobación Inicial](#)

**PROMOTOR:**  
 Junta de Compensación de la U.A.1 del Plan Especial PU-EG1

**PLANO:**  
 Ficha de finca inicial nº11

**NÚMERO:**  
14

**ESCALA:** 1:200

**VERSIÓN:** V-3.0 **FECHA:** Diciembre 2018

**EQUIPO REDACTOR:**

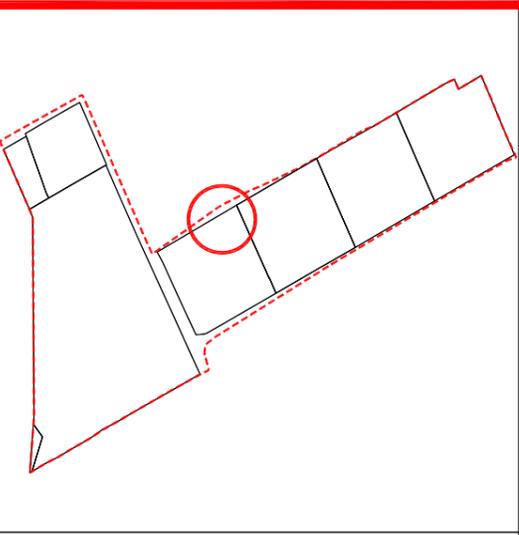
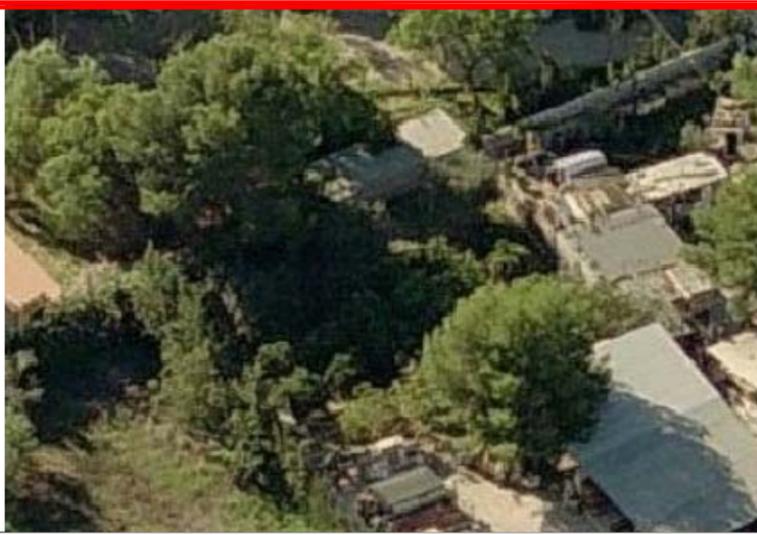
  
 Abogada: Dña. Ester Morillas Fernández

  
 Arquitecto Técnico: D. Federico A. Martínez Jenkins

 **juritemur**  
 C/ Enrique Villar nº9, 3ºE, 30008 MURCIA  
 Tel/Fax: 968 967 820

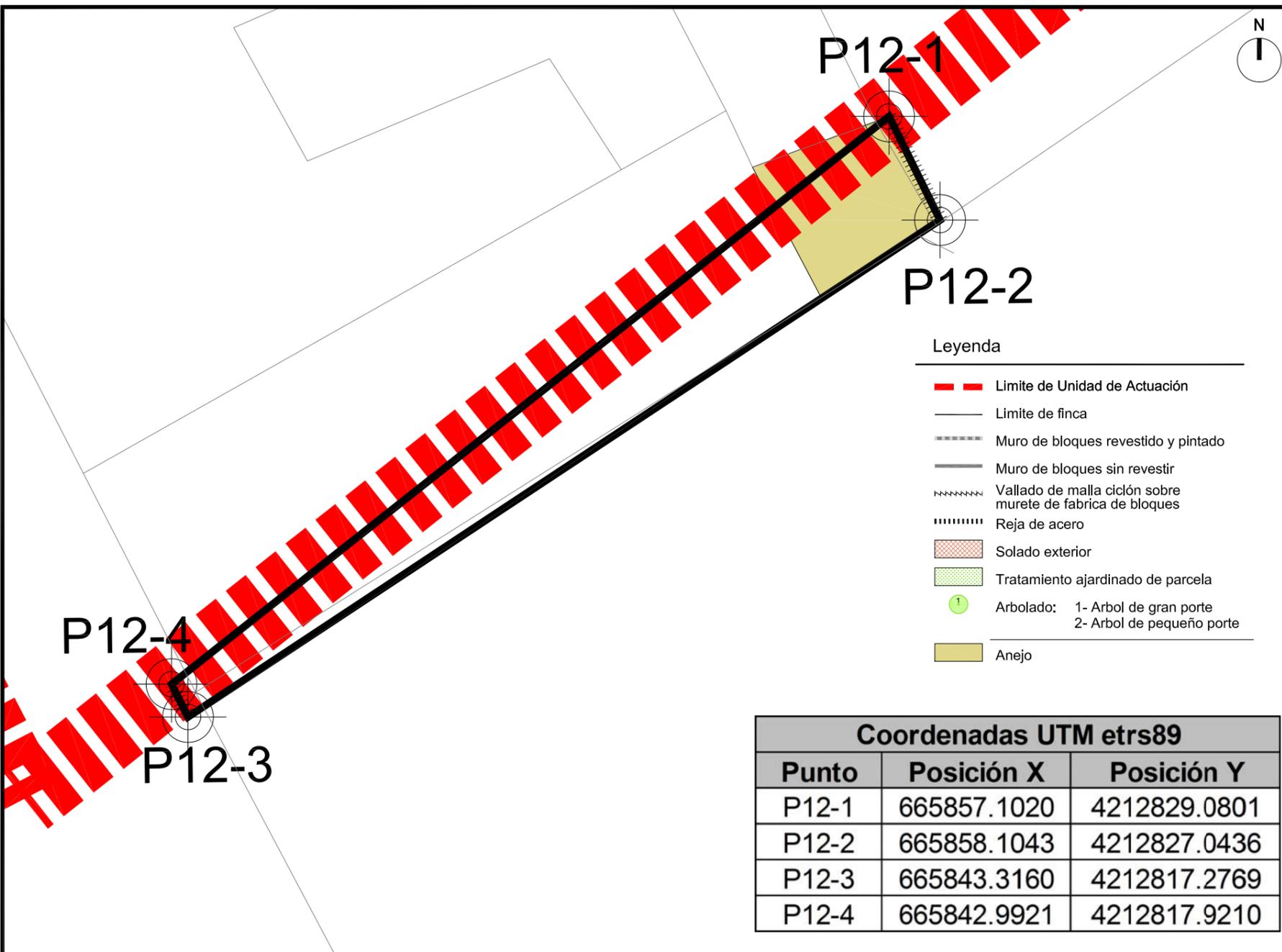
\* Para la cuantificación y medición de elementos indemnizables no se ha podido acceder a la parcela por parte del equipo redactor del presente Proyecto de Expropiación. Los datos reflejados se han obtenido de: información visual desde el espacio público, cartografías y ortofotos oficiales y vistas oblicuas disponibles(internet). El técnico abajo firmante se reserva el derecho a modificar el contenido reconocido en las fincas en las sucesivas aprobaciones del Proyecto siempre que esto suponga un aproximación más fidedigna a la realidad del contenido existente.

Detalle Escala 1:200



Ortofoto y fotografía

Localización



- Leyenda**
- Limite de Unidad de Actuación
  - Limite de finca
  - Muro de bloques revestido y pintado
  - Muro de bloques sin revestir
  - Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques
  - Reja de acero
  - Solado exterior
  - Tratamiento ajardinado de parcela
  - Arbolado: 1- Arbol de gran porte  
2- Arbol de pequeño porte
  - Anejo

Coordenadas UTM etrs89		
Punto	Posición X	Posición Y
P12-1	665857.1020	4212829.0801
P12-2	665858.1043	4212827.0436
P12-3	665843.3160	4212817.2769
P12-4	665842.9921	4212817.9210

\* Para la cuantificación y medición de elementos indemnizables no se ha podido acceder a la finca por parte del equipo redactor del presente Proyecto de Expropiación. Los datos reflejados se han obtenido de: información visual desde el espacio público, cartografías y ortofotos oficiales y vistas oblicuas disponibles(internet). El técnico abajo firmante se reserva el derecho a modificar el contenido reconocido en las fincas en las sucesivas aprobaciones del Proyecto siempre que esto suponga un aproximación más fidedigna a la realidad del contenido existente.

Detalle Escala 1:100

**IDENTIFICACIÓN**  
 Denominación de la finca: Inicial nº12  
 Finca registral: N/D  
 Referencia Catastral: 3985251XH6038N0001UP  
 Propietario: LORENZO SÁNCHEZ LÓPEZ  
 Indemnización reservada a LORENZO SÁNCHEZ LÓPEZ

**SUPERFICIES DE PARCELA**  
 Superficie registral: N/D  
 Superficie catastral: 692,79 m<sup>2</sup>  
**Superficie total a ocupar: 26,30 m<sup>2</sup>**

**DESCRIPCIÓN DE PARCELA EXPROPIADA**  
 Parte de finca comprendida en la UA1 del PE PU-EG1, de la que se expropia superficie calificada como viario en la ordenación definitiva del Plan Especial.  
 Lindando:  
 - Norte: Límite de la UA1 del PE PU-EG1, resto de la finca.  
 - Este: finca inicial 5.  
 - Sur: Finca inicial 5.  
 - Oeste: Avenida Principal de la ordenación.

La parte a expropiar se encuentra vallada y no contiene vegetación.

**CONCEPTOS INDEMNIZABLES Y VALORACIÓN**  
 Dentro del espacio expropiado o afecto por la expropiación:  
 - Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques.  
 - Anejo.

**Importe total Indemnización: 3.022,93 €**

Detalle de cuantías indemnizatorias en la hoja de aprecio de indemnizaciones de la parcela y justificación de valores utilizados en memoria y anexo.

**PROYECTO:**  
 Proyecto de Expropiación Forzosa  
 en el Ámbito de la U.A.1 del PE PU-EG1,  
 El Esparragal, Murcia  
[Documento para Aprobación Inicial](#)

**PROMOTOR:**  
 Junta de Compensación de  
 la U.A.1 del Plan Especial PU-EG1

**PLANO:**  
 Ficha de finca  
 inicial nº12

**NÚMERO:**  
 15

**ESCALA:** 1:100

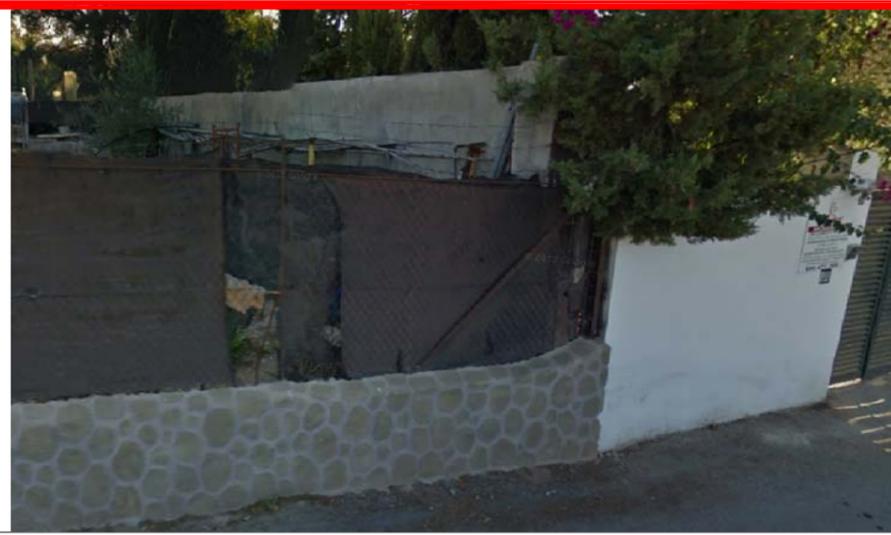
**VERSIÓN:** V-3.0 **FECHA:** Diciembre 2018

**EQUIPO REDACTOR:**

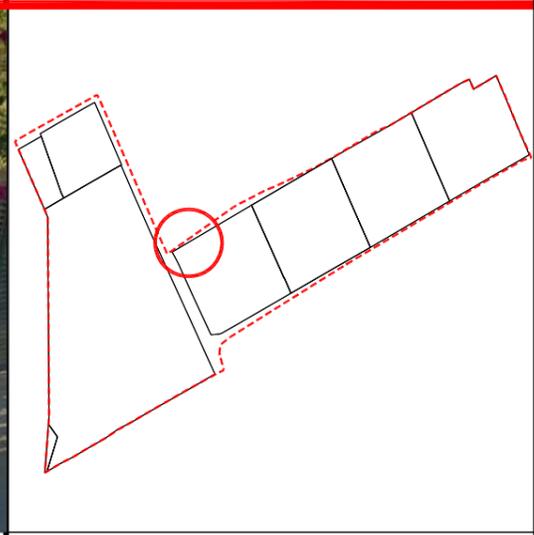
Abogada: Dña. Ester Morillas Fernández

Arquitecto Técnico: D. Federico A. Martínez Jenkins

**juritemur**  
 C/ Enrique Villar  
 nº9, 3ºE, 30008 MURCIA  
 Tel/Fax: 968 967 820



Ortofoto y fotografía



Localización