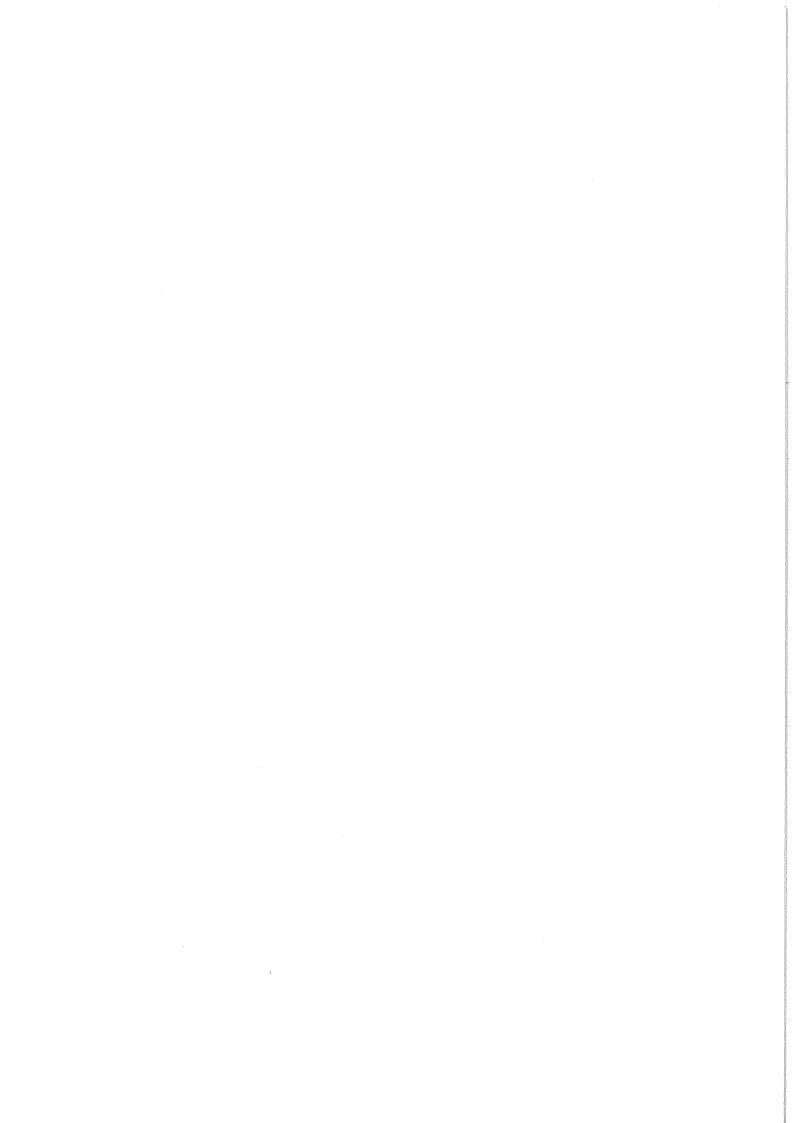
7. ANEXO VALORACIÓN INGENIERO AGRÓNOMO MUNICIPAL



Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



INFORME DE VALORACIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".



AYUNTAMIENTO DE MURCIA SERVICIO TÉCNICO DE GESTION URBANISTICA



MURCIA. JUNIO DE 2019

EXP: 21GE18

INFORME DE VALORACIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".

JUNIO 2019

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



INDICE

- 1.- ANTECEDENTES.
- 2.- OBJETO DEL INFORME.
- 3.- DESCRIPCIÓN DEL ARBOLADO A VALORAR.
 - 3.1.- SITUACIÓN.
 - 3.2.- CARACTERÍSTICAS DEL ARBOLADO.
- 4.- LEGISLACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE.
- 5.- METODOLOGÍA APLICADA PARA LA VALORACIÓN.
- 6.- CÁLCULO DE LA VALORACIÓN DEL ARBOLADO.
- 7.- CONCLUSIÓN.
 - ANEXO 1.- BIBLIOGRAFIA.
 - ANEXO 2.- FOTOGRAFIAS DEL ARBOLADO A VALORAR.

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



1.- ANTECEDENTES.

En respuesta a la comunicación interior de fecha 22 de noviembre de 2018 remitida por la Adjunta del Servicio Administrativo de Gestión, se procede a redactar este informe de valoración del arbolado existente que se incluye en el PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.

El motivo de dicha expropiación es la Obtención de Suelo necesario para la ejecución de la acera para dar acceso al CEIP Saavedra Fajardo de Algezares.

2.- OBJETO DE INFORME.

El fin de este informe de tasación es la determinación del valor del arbolado existente en la parcela en el marco del proceso expropiatorio anteriormente indicado.

Este informe tendrá validez en base a la legislación y normativa que se indica en los siquientes apartados.

3.- DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES.

3.1.- SITUACIÓN.

De acuerdo con los datos facilitados una vez contrastados los mismos con el Plan General, se ha comprobado que el terreno que se pretende ocupar, se encuentra incluido en un área de suelo clasificado como Suelo Urbano Consolidado "U" destinado a viario público.

La superficie necesaria a ocupar (48,67 m²) reflejada en el levantamiento topográfico, corresponde a la franja de terreno entre el límite del asfaltado existente en la calle Ramón y Cajal y la alineación que limita el vial con la parcela de equipamientos "DE", afectando parcialmente a la parcela catastral 6619201XH6061N0001DK.

No obstante, el límite de la parcela catastral en esta zona no coincide con la delimitación física real existente apreciada sobre el terreno (valla de cerramiento) y georreferenciada en el levantamiento topográfico aportado. Por tanto, la superficie

EXP: 21GE18

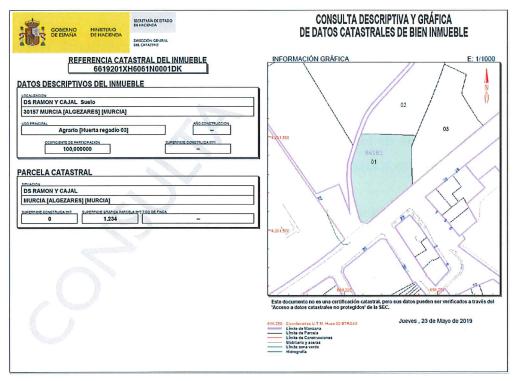
Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



real a obtener (30,14 m²) es la resultante del reajuste del lindero sur al vallado existente, dejando una franja de superficie hasta el límite del asfaltado sin referencia catastral considerada de uso público que se excluye de la superficie objeto de obtención de este proyecto.

A continuación, se muestra imagen de la ficha catastral de la parcela donde se encuentra el arbolado a valorar:



3.2.- CARACTERÍSTICAS DEL ARBOLADO.

En la franja de la parcela a expropiar se encuentran varios elementos arbóreos estos son:

- ✓ Palmera datilera (Phoenix Dactylifera),
- ✓ Morera (Morus Alba),
- ✓ Tocón de Morera rebrotado (Morus Alba)
- ✓ Otra vegetación espontanea entre las que se encuentra un Palan (Nicotiana glauca).

A continuación, se muestra unas fichas con las principales características de la Palmera y Morera:

EXP: 21GE18	INFORME DE VALORACIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	JUNIO 2019	4/22	
-------------	---	------------	------	--

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A

Hábitat

DEL DESIERTO



Phoenix dactylifera **PHOENIX** DATE PALM PALMERA DATILERA PALMERIA DE DATILS **Palmeras** ESTRUCTURA VARIEDADES DIVISIÓN: Espermatofitos SUBDIVISIÓN: Angiospermas Hábito credimiento Altura MILTICALE E 20-50 M 7 METROS CLASE: Monocotiledoneas

Arecabs

M	ORFOLOGÍA	
Estípite	Porte ERERCTO DELGADO	Diámetro 40-00 DM
Superficie + Fibras CLEBERTA - EN OCREA	Vaina Entera Parcial	CICATRICES: ++ ESPINAS NO
Hoja	Peciolo CON ESPINAS	DISP. FOLIOLOS RECLIAR
Tem PINNADA TAMANO hoja 6-7 M	FORMA FOLIOLO IANCEGLADO	HILOS NO
TACTO LISA	Color haz VERDE MEDIO	Color envés EDE MEDIO/GLALO
Inflorescencia	Tipo de flor	Reproducción biolox
Tipo ESPADICES Librario NTERFOLIAR	TAMANO NILORESC 1-2 METROS	Aromática. No
Fruto	Tipo de fruto	Color Marrón Oscuro
TAMANO 257 CM	Comestible Bi	Fructificación otorio
Desarrollo	V. de Crec. LENTO	Longevidad MAS DE 100

Fronde

ENCODONA

Raiz

MAL/AED

ORDEN:

	ECOLOGIA	
Clima	Temperatura	R. Sequias
ALTITUD 0-200 M. NHIDRICAS MEDIO	Exp. Solar PLENO SOL	R. Heladas S. MEDIAS
Suelo	Textura ADENOSO Y OTROS	R. Sainidad
PH 55-0,5 FERTILIDAD MEDIA	Drenaje ALTO	R. Cal

		USOS	Day's		
Resiste	ncias	A	plica	ciones	
LITORAL	IN LINEA	EN INTERIOR	NO	ALINEACIÓN	51
POLUCIÓN	ALTA	EN FIBERA	8	PANTALLA	NO
ALVIENTO	ALTA	EN GRUPO	8	AISLADO	BI



NOTAS DE INTERÉS

Se trata de la palmera más conocida y muere antes por rotura del viento

Una caraderistica especial que la distingue de la Phoenix canariensis es la emisión de hijuelos desde su base. La fructificación de esta palmácea se hace apreciable en ejemplares de 15 años, pudiêndose desarrollar a partir de los 4 años.

EQUIDISTANCIA MÍNIMA: 3 0 4 METROS

PLANTACIÓN Y SANIDAD VEGETAL

Propagación por semilias y retoños. El transplante es fácil durante la época de verano.

Es poco resistente a entermedades ocasionadas por insectos y hongos.

CALENDARIO	COME	RCIALIZACIO	ÓN
Ficha Cromática (Foliación, Floración y Fructificación)	Presentación	Litros	- /
ENE FEB MAR ABR MAY JUN JUL AGOS SEPT OCT NOV DIC	CT (3I)	60	
20222322222222222222222222222222222222	CT (7L)	80	
S. E. L.	CT (10L)	100	
Cultivo	CT (15L)	120	
ENE FEB MAR ABR MAY JUN JUL AGOS SEPT OCT NOV DIC	CT (30L)	140	
	CT (50L)	150/175	
Siembra Transplante Poda X	CT (50L)	175/200	
	CT (70L)		
Tratamientos	CT (90L)		
ENE FEB MAR ABR MAY JUN JUL AGOS SEPT OCT NOV DIC	CT (160/230L)		
	CT (350L)		
	CT (700L)		
Fungicida Insecticida Abonado	CT (1000/1500L)		

Presentación	Litros	Altura (cms)
CT (3I)	60	
CT (7L)	80	
CT (10L)	100	
CT (15L)	120	
CT (30L)	140	
CT (50L)	150/175	
CT (50L)	175/200	
CT (70L)		20/30
CT (90L)		T30/40
CT (160/230L)		T60/80
CT (350L)		T100/125
CT (700L)		T175/200
CT (1000/1500L)		T450/500

EXP: 21GE18

INFORME DE VALORACIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".

JUNIO 2019

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



MORUS

Arboles Frondosos Caducos

MOREABLANCA MORERABLANCA MORERABLANCA WHATE MILLERRY MURIER BLANCA

MOREABLANCA MORERABLANCA WHATE MILLERRY MURIER BLANCA

Arboles Fro	naosos C	aducos		CHITILIANC	WARRENCE	MARIE WINDERSOLL	PARCES BLANC
Ε	STRUCTURA		DIVISION:	SPERMATOPHYTA		VARIEDADES	
Forma	Altura	Diametro	SUBDIVISIÓN:	ANGIOSPERMAE	FRUITLESS	, PLATANIFOLIA, KA	GAYAMAE
ESFEREA OVAL	12-14M	C-8M	CLASE:	DICOTILEDONEAE		MAE STERILE, TOR	
Textura	Sombra	Raiz	ORDEN:	URTICALES		LTICAULIS, LACINIAT	
GRUEEA	DENSA	HOREONTAL	FAMILÍA:	MORACEAE	PE	NDULA, CATHAYAN	1
- N	IORFOLOGIA						
Tronco	Corteza FISLEADA	Color MARRÓN GRISAEA	1	202		E.	1
Hoja	DUREZA	NO CORREGEA					
CADUCA	INSERCIÓN	ALTERNA					CO. 120 1
TAMANO. Hoja7-15CM	NERVACIÓN:	PINADA	The same				A PROPERTY.
	FORMA	CANA.	13-15	The second second	C III		1 4
COLOR IS MINE CHOCKED	BORDE	DENTADO	The last		All the second		
E ACURE (STUD)	APICE	AGUDO	FREE CO.	THE STATE OF THE S	W. W. J. W. D.		Marie San
TACTO: H PERCONO	BASELMBO	CORDADA					
E PUCOSO	PECIOLO:	LARGO	40				
Flor	Tipo de flor UNISEXUAL	Reproducción MONOICO BIOLO		9			4 10 4
TAMANO: 6,5 CM	Tipo floracion	Aromática MO					
	Tipo de fruto	Color					
Fruto	SOROSIS	ROJO-NEGRO					1 W
	Comestible	Fructification					100
DAMANO 2-SCM	S	MAYJUN					
Desarrollo	V. de Crec.	Longevidad		4.6			
	MUYALTA	100	1	1		The same	
	ECOLOGIA		X		1 2	A CONTRACTOR	
Clima	Temperatura	R. Sequias	Edd of Sample				•
	-54°C,H1,Z5	ALTA		MA MA	1 1	The state of the	
NHIDRICAS 600	Exp. Solar sol	R. Heladas	ALCOHOL: NAME OF THE PARTY OF T	V 18	· Same	5.7	12 4 13 1
	Textura	R. Salnidad	33000	214 1 19-2	T	1	The same
Suelo	FRANCA	H. Saliiuau	The second second	The state of the s	19 19		0
PH 545	Drenaje	R. Cal	The state of the s		ALC: NO.	4 14 17	
FERTILIDAD MEDIA	MEDIO	S S	and the same of		de de	1	1
	USOS		The second second	1 1	9	744	
Resistencias	Aplica	cinnes			Tree.		
a see what had a named	Aprila		the state of the s		2		1.7
LITORAL INCINER	ENTALLIDES NO	ALINEACION SI	The second second			The second second	As a second
LITORAL I*LINEA POLUCIÓN SI	EN REERA SI	PANTALLA SI			The last		

NOTAS DE INTERES

Z.4 Habita en los bosques frúmedos y templados de China. El color de la flor es bianco y carsos de valor paisajistico. Las hojas son grandes y lustrosas, es un buen arbol de sombra que entaza con las zonas del entorno. Llega a crear umbráculos. Requiere un bajo mantenimiento. Em pleado en los jardines árabes, mediterâneos y japoneses. Es especie invasora y muy rústica. Sus raíces se emplean para obtener tinte. Sus frutos son diuréticos. Sus hojas son empleadas como alimento para los quisanos de seda.

EQUIDISTANCIA MÍNIMA: 4-6M

PLANTACIÓN Y SANIDAD VEGETAL

Planta fácil de trasplantar. Resiste bien las plagas y enfermedades. Aunque de madera buena, forma pronto cavidades con las podas fueries y acorta rápidamente si vida útil. La especie es muy sucia en jardinería, debemos emplear la variedad sin frutos para que no ensucie altá donde esté plantada.

		FI	icha Cror	nática (F	oliación,	Floració	n y Fructi	ficación)			
ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGOS	SEPT	OCT	NOV	DIC
#										\mathbf{H}	\pm
					Cul	tivo					
ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGOS	SEPT	OCT	NOV	DIC
		TIT	\Box	\Box	\Box	TIT			TI		
Plantac		Po		_	Tratam	ientos					
NE	FER	MAR	ARR	MAY	JEIN	BB	ACOS	SEPT	OCT	MOV	DIC
ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGOS	SEPT	OCT	NOV	DIC

Presentación	Calibre (cm)	Altura (cm)
RD	8-10	200-250
RD	10-12	200-250
AD	12-14	250-300
RD	14-16	250-300
RD	16-18	300-350
RD	18-20	300-350
RD	20-25	350-400
RD	25-30	400-450
CE	20-25	350-400
CE	25-30	350-400
CE	30-35	400-450
CE	35-40	450-500

COMERCIALIZACIÓN

EXP: 21GE18

INFORME DE VALORACIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".

JUNIO 2019

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



De las especies vegetales existentes solo son valorables a nivel económico la Palmera y la Morera desestimando la valoración económica del tocón de morera rebrotado y el Palán ambos por su insignificante porte e incapacidad real productiva, además esta ultima especie, el palán es una especie Exótica invasora tal y como se recoge en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras, por lo que esta especie no será contemplada a efectos de valoración.

Con respecto a los elementos arbóreos a valorar en la parcela y tras las visitas producidas, se procede a obtener los datos geométricos del arbolado necesarios para su valoración, empleando para ello puntero Laser y cinta métrica siendo el resultado obtenido el siguiente.

PHOENIX DACTILYFERA (PALMERA)

Ejemplar con Multitronco compuesto de 8 Troncos (Estipetes) cada uno con la siguiente altura:

- ✓ Altura de Tronco-estipete 1: 780 cm.
- ✓ Altura de Tronco-estipete 2: 700 cm.
- ✓ Altura de Tronco-estipete 3: 530 cm.
- ✓ Altura de Tronco-estipete 4: 530 cm.
- ✓ Altura de Tronco-estipete 5: 380 cm.
- ✓ Altura de Tronco-estipete 6: 370 cm.
- ✓ Altura de Tronco-estipete 7: 200 cm.
- ✓ Altura de Tronco-estipete 8: 60 cm.

MORUS ALBA (MORERA)

Como se comentó anteriormente existe una morera de gran porte así como un tocón de Morera que ha rebrotado, presentando este último múltiples ramas secundarias que salen del tocón por lo que este último no se considera arbolado a efectos valorativos.

EXP: 21GE18	INFORME DE VALORACIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	JUNIO 2019	7/22	
-------------	---	------------	------	--

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A 道 Murcia

La Morera a valorar se trata de un ejemplar de edad avanzada con dos troncos presentando unos perímetros de tronco medido a un metro respecto al suelo de:

✓ Perímetro de Tronco 1: 128 cm.

✓ Perímetro de Tronco 2: 83 cm.

También se realiza una inspección técnica a las especies arbóreas a valorar intentando determinar su estado sanitario, cuidados, podas ejercidas...etc a fin de obtener un coeficiente corrector del valor por estas medidas, como veremos más adelante.

En estos aspectos se encuentran las siguientes características en los dos ejemplares analizados:

PHOENIX DACTILYFERA (PALMERA)

En primer lugar, la zona de plantación se encuentra llena de basura, desperdicios etc, siendo un pseudovertedero y encontrándose en claro semiabandono.

La palmera se encuentra en un estado vegetativo precario, ya que se nota que no ha tenido ningún cuidado, presentando hojas secas, el estipete presenta alguna herida mecánica ...etc pero reseñar fundamentalmente que la Palmera esta parcialmente quemada, al menos 2-3 estípites presentan quemaduras, así como la parte común de donde nacen.

Con respecto a su situación al estar al borde de la carretera tiene su crecimiento impedido por el asfalto, lo cual afectará a un regular crecimiento de la copa e interferirá con el crecimiento de las raíces.

MORUS ALBA (MORERA)

La zona al igual que la Palmera esta sucia y llena de desperdicios.

EXP: 21GE18	INFORME DE VALORACIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	JUNIO 2019	8/22	
-------------	---	------------	------	--

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



Con respecto a su estado vegetativo es normal, no obstante se nota que sobre la morera no se ha ejercido ningún cuidado ni poda alguna, lo cual es poco recomendable para su aprovechamiento agrícola y para su estado sanitario.

Existe una deficiencia en la Copa al estar parcialmente desequilibrada hacia la zona opuesta a la carretera, de hecho, el crecimiento de su copa está impedido en parte por el semáforo existente.

Además al igual que en la Palmera la presencia tan cercana a la carretera interferirá con el crecimiento de las raíces.

4.- LEGISLACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE -

Para la realización del presente informe y la determinación del valor de los bienes afectados, se han aplicado las Normas de Valoración contenidas 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.
- > Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de Diciembre de 1954 (LEF).
- ➤ Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. (Entrado en vigor el 10 de Noviembre de 2011).
- 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.
- > 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.
- ➤ Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

EXP: 21GE18	INFORME DE VALORACIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	JUNIO 2019	9/22	
-------------	---	------------	------	--

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



5. METODOLOGÍA APLICADA PARA LA VALORACIÓN.

El art. 36 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. establece:

"Art. 36. Valoración en suelo rural"

36.1.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.

Por otro lado, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. (entrado en vigor el 10 de Noviembre de 2011) dice a tal efecto en su artículo 7.

"Artículo 7. Valoración en situación de suelo rural".

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 al 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.

Pues bien, como se puede observar la legislación en la materia nos remite para valorar las plantaciones preexistentes a la siguiente legislación:

EXP: 21GE18

INFORME DE VALORACIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".

JUNIO 2019

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



Artículo 45 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de Diciembre de 1954.

Artículo 45.

"Cuando en el momento de la ocupación existan cosechas pendientes o se hubieran efectuado labores de barbechera, se indemnizará de las mismas a quien corresponda".

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.

Artículo 26. Sistemas de peritación.

La peritación se ajustará a los sistemas de estimación directa del daño o determinación por diferencia entre el valor de los bienes siniestrados y el del salvamento, aplicando para ambas valoraciones los precios fijados en la póliza al establecer el capital asegurado. En todo caso se cumplirán las normas que dicten conjuntamente los Ministerios de Hacienda y de Agricultura, oídas las Organizaciones y Asociaciones de Agricultores y las Entidades aseguradoras.

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.

Apartado 4.2 Valoración de los daños.

.

En el documento de Tasación Definitiva se consignará el resultado de las comprobaciones realizadas sobre los siguientes extremos:

Reposición o sustitución del cultivo, a fin de fijar la compensación o indemnización, según proceda.

Así pues, a la vista de lo que establece el artículo 7 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre que nos remite entre otra legislación vigente a la Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo, se puede interpretar que la forma de valorar los árboles o plantaciones

EXP: 21GE18	INFORME DE VALORACIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	JUNIO 2019	11/22	
-------------	---	------------	-------	--

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



preexistentes es el de <u>reposición o sustitución</u> por lo que este será el método valorativo a utilizar.

Además el artículo 43 de la Ley de Expropiación forzosa autoriza a la aplicación de los criterios estimativos más adecuados:

Artículo 43 de la Ley de Expropiación forzosa:

"...tanto el propietario como la Administración podrán llevar a cabo la tasación aplicando los criterios estimativos que juzguen más adecuados..."

Visto lo anterior, se considera el método de reposición-sustitución corregido con tres factores H (Singularidad y rareza), C (Catalogación-recomendación administrativa) y ES (Estado Sanitario), el método más adecuado para valorar el arbolado.

6. CÁLCULO DE LA VALORACIÓN DEL ARBOLADO.

Como se comentó anteriormente se va a proceder a calcular el valor del arbolado mediante el coste de reposición teniendo en cuenta tres factores, estos son:

- > H (Singularidad y rareza).
- C (Catalogación-recomendación administrativa).
- > ES (Estado Sanitario).

Así pues, para la determinación del valor del arbolado se utilizará la siguiente fórmula:

$$V = ((P+C) / Pa) * (1+r)^{\dagger} * (1+H+C) * ES$$

Donde:

- > V: Valor del árbol.
- > P: Precio de mercado del árbol que sustituye.
- > C: Coste del trasplante (Incluye transporte).

EXP: 21GE18	INFORME DE VALORACIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".	JUNIO 2019	12/22
-------------	---	------------	-------

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



- > Pa: Probabilidad de Arraigue.
- > r: Tasa interna de rendimiento.
- > t: diferencia de años entre el árbol existe y el cuasisustituible.
- H: Singularidad y rareza.
- > C: Catalogación-recomendación administrativa.
- > ES: Estado Sanitario.

Para la determinación del Precio de mercado del árbol que repondría o sustituiría al árbol a valorar y para la determinación del coste del trasplante se ha utilizado la base de precios "Generador de Precios de la empresa CYPE Ingenieros, S.A.". La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia ha adoptado dicha base de precios para la determinación de los precios oficiales en Obras y Espacios Urbanos de la Región y más concretamente en los precios oficiales existentes para el apartado Jardinería (http://carm.generadordeprecios.info/).

La tasa interna de rendimiento se ha determinado atendiendo a 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 del presente informe, es decir obtendremos la media de los años 2018, 2017 y 2016. Tal y como establece el 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 en su Disposición adicional séptima.

Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

".....se utilizará como tipo de capitalización 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 tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración......"

EXP: 21GE18

INFORME DE VALORACIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".

JUNIO 2019

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



Una vez determinadas todas las variables y aplicada la formula se obtiene un valor de 3.817,38 euros para la Palmera y de 1.020,92 euros para la Morera, lo que suma una cantidad de $4.838,30 \in$.

No obstante, de acuerdo con lo establecido en el artículo 47 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, se ha proceder a sumar a esta cantidad el valor de afección:

Artículo 47.

"En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5 por 100 como premio de afección".

El Premio de afección se calculará como el 5% del Valor final del suelo:

$$V_{\text{afección}} = Vf * 5\% = 4.838,30 € * 0,05 = 241,92 €$$

Donde:

- V afección = Premio de afección, en euros.
- Vf = Valor final del arbolado, en euros.

El Valor final con afección será el resultado de sumar el Valor final del arbolado más el Premio de afección:

Así pues, el Valor del arbolado a valorar (en euros) será:

V final =
$$4.838,30$$
 € + $241,92$ € = $5.080,22$ €

7.- CONCLUSIÓN.

Por todo lo expuesto, el técnico que suscribe estima el valor del arbolado a valorar en:

✓ Palmera (Phoenix Dactylifera): 3.817,38 Euros

EXP: 21GE18

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



- ✓ Morus Alba (Morera): 1.020,92 Euros
- ✓ Premio de afección: 241,92 Euros

Lo que suma una cantidad de CINCO MIL OCHENTA EUROS CON VEINTIDOS CENTIMOS DE EURO 5.080,22 €.

Para que así conste y surta los efectos que proceda, firmo el presente en Murcia, Junio de 2019.

EL INGENIERO AGRÓNOMO DEL SERVICIO TECNICO DE GESTION URBANISTICA

EL INGENIERO AGRÓNOMO DEL SERVICIO TÉCNICO DE GESTION URBANISTICA

Fdo.: Alfredo Mérida Abril

Fdo.: Miguel Álvarez Hermoso

EXP: 21GE18

INFORME DE VALORACIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".

JUNIO 2019

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



ANEXO 1

BIBLIOGRAFIA

EXP: 21GE18

INFORME DE VALORACIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".

JUNIO 2019

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



BIBLIOGRAFIA UTILIZADA EN EL PRESENTE INFORME

- > 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.
- Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de Diciembre de 1954 (LEF).
- > Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. (Entrado en vigor el 10 de Noviembre de 2011).
- 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.
- 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.
- Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.
- > Catálogo de arbolado suministrado por Plantanova S.L.
- > Generador de Precios de la empresa CYPE Ingenieros, S.A.
- "España. Indicadores Financieros. Series Diarias". Rentabilidad obligaciones a 30 años.

EXP: 21GE18

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A



ANEXO 2

REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LOS TERRENOS

EXP: 21GE18

INFORME DE VALORACIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".

JUNIO 2019

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A





FOTOGRAFIA 1. Morera y Palmera a valorar



FOTOGRAFIA 2. Morera a valorar

EXP: 21GE18

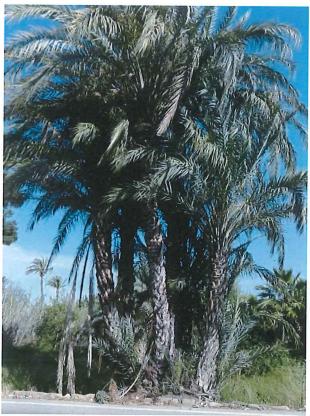
INFORME DE VALORACIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".

JUNIO 2019

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A





FOTOGRAFIA 3. Palmera a valorar



FOTOGRAFIA 4. Palan o tabaco moruno (Especie exótica invasora)

EXP: 21GE18

INFORME DE VALORACIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".

JUNIO 2019

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A





FOTOGRAFIA 4. Palmera parcialmente quemada.



FOTOGRAFIA 5. Palmera parcialmente quemada.

EXP: 21GE18

INFORME DE VALORACIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".

JUNIO 2019

Glorieta de España, 1 30004 Murcia

T: 968 35 86 00 C.I.F. P-3003000 A





FOTOGRAFIA 6. Palmera parcialmente quemada.



FOTOGRAFIA 7. Tocón de morera rebrotado.

EXP: 21GE18

INFORME DE VALORACIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE PARA EL "PROYECTO DE OBTENCIÓN DE SUELO NECESARIO PARA EJECUCIÓN DE ACERA PARA DAR ACCESO AL CEIP SAAVEDRA FAJARDO EN ALGEZARES, POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA".

JUNIO 2019