

**PROYECTO DE REPARCELACION
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN PRIMERA DEL
PLAN ESPECIAL PU-EG1 EL CAMPILLO
EN EL ESPARRAGAL. T.M. DE MURCIA.**

ANEXO nº2

INDEMNIZACIONES

1. Elementos y conceptos indemnizables.

Para cada parcela objeto de indemnización se detalla en sus fichas respectivas el detalle de todos los elementos considerados de manera pormenorizada. Además se incluye detalle de la delimitación sobre ortofoto y fotografías de la visita realizada para comprobar estado actual de las construcciones, instalaciones y arbolado el pasado 5 de julio de 2018, por el técnico tasador.

2. Fecha a la que debe entenderse referida la valoración.

El técnico competente ha efectuado las valoraciones en octubre de 2018.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 34.2.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, "Las valoraciones se entienden referidas a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive".

3. Criterios de Valoración.

VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES EN SUELO RURAL

"Artículo 23. Valoración en el suelo rural."

Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta Ley:

La Ley del Suelo (art.22.3) y el Reglamento (art.5) establecen 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 entendiendo 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_R = Valor de reposición bruto en €

V_F = 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:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \times i$$

Fa = fecha de antigüedad a efectos de cálculo

Fc = fecha de construcción o implantación

Fr = 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.

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 € / m²t
- Almacenes en unifamiliar aislada. Módulo ICIO.Ar3a= 248,35 € / m²t
- Instalaciones en unifamiliar aislada. Módulo ICIO.Ar3i= 248,35 € / m²t
- Marquesina. Módulo ICIO.N5= 124,15 € / m²t
- 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 € / m²

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.

MÓDULOS DE VALORACIÓN DE PLANTACIONES.

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 € / m²

Proyecto de Reparcelación de la U.A. PRIMERA del Sector PU-Eg1. El Esparragal

Proyecto de Reparcelación de la U.A. Primera del Sector PU-Eg1. El Esparragal

ANEXO DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA

Resumen

PROYECTO	Proyecto de Reparcelación en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1. Para Aprobación Definitiva
SITUACION	El Esparragal (Murcia)
SOLICITANTE:	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1
FINALIDAD:	VALORACION DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN

RESUMEN DE VALORACIONES

Finca inicial nº1	PROFU S.A.	0,00 €
Finca inicial nº2	PROFU S.A.	5.915,94 €
Finca inicial nº3	JOSEHP GALLAGER HUGH Y TOMAS HERNANDEZ SÁNCHEZ	16.159,11 €
Finca inicial nº7	MARIA DEL CARMEN SÁNCHEZ MARIN Y OTROS	8.363,45 €
Finca inicial nº8	ANTONIO JOSÉ SÁNCHEZ MARÍN Y OTROS	9.513,45 €
Finca inicial nº10	LORENZO DORADO PÉREZ	339,02 €

TOTAL INDEMNIZACIONES 40.290,97 €

NOTA METODOLOGICA: Estas valoraciones se han realizado mediante el método valorativo especificado en el reglamento de valoraciones de la ley del suelo s/RD 1492/2011, utilizando los módulos de referencia de la ordenanza reguladora del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras en vigor en el 2016, 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 precisión y rigurosidad los distintos usos y tipologías 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.

Proyecto de Reparcelación de la U.A. PRIMERA del Sector PU-Eg1. El Esparragal

Proyecto de Reparcelación de la U.A. Primera del Sector PU-Eg1. El Esparragal

ANEXO DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA

Finca inicial
nº1

PROYECTO	Proyecto de Reparcelación en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1. Para Aprobación Definitiva
SITUACION	El Esparragal (Murcia)
REFERENCIA CATASTRAL	5929804XH6152N0001HD
FINCA REGISTRAL	6.752
TITULAR	PROFU S.A.

SOLICITANTE:	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1
FINALIDAD:	VALORACION DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN

IDENTIFICACION Y LOCALIZACIÓN

DOMICILIO TRIBUTARIO:	DS ALTO ATALAYAS SUELO 30163 MURCIA (ESPARRAGAL)
USO LOCAL PRINCIPAL:	Suelo sin edif.
Nº DE VIVIENDAS:	0

COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

DATOS DISPONIBLES	Realizada visita y fotografías el 05 de Julio de 2018	Levantamiento Topográfico Parcelario
	No se aprecian servidumbres visibles	Consulta Descriptiva y Gráfica Catastral

DESCRIPCION DEL SUELO

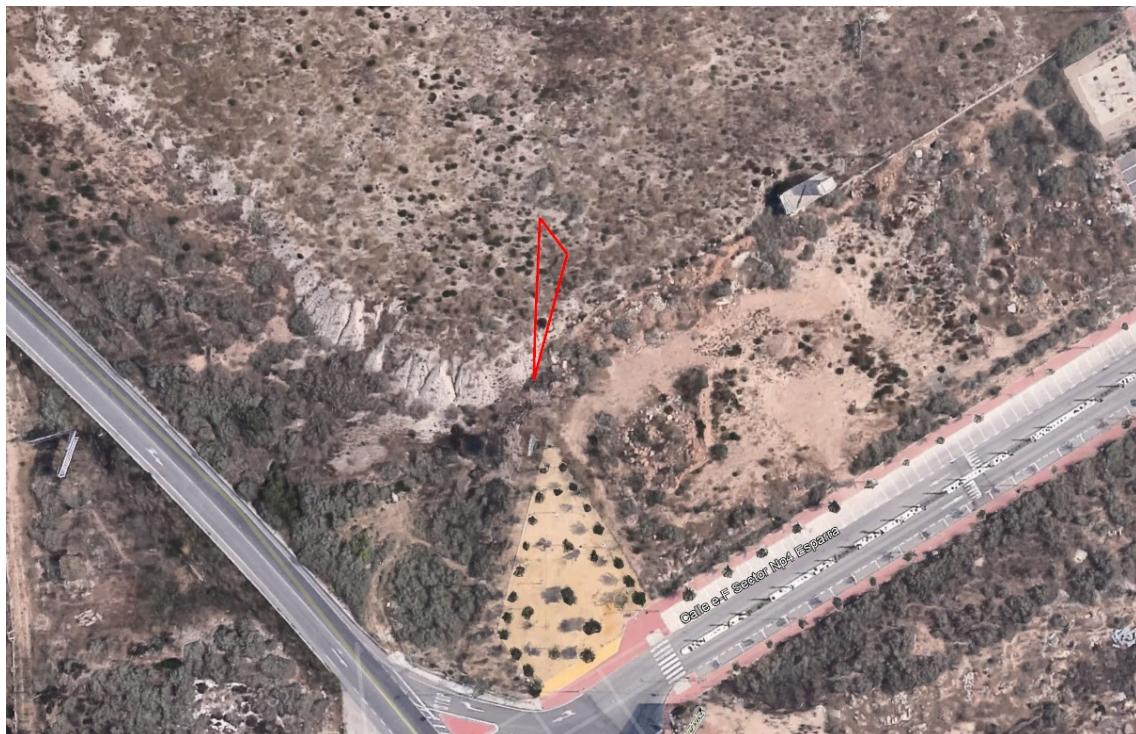
En situación de Suelo Urbanizable Sectorizado (Sector PE PU-EG1) : ADHERIDO A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN			
SUPERFICIE CATASTRAL:	88,00 m ²	MEDICIÓN SUP. EN LA UA:	129,11 m ²

RESUMEN DE VALORACIONES

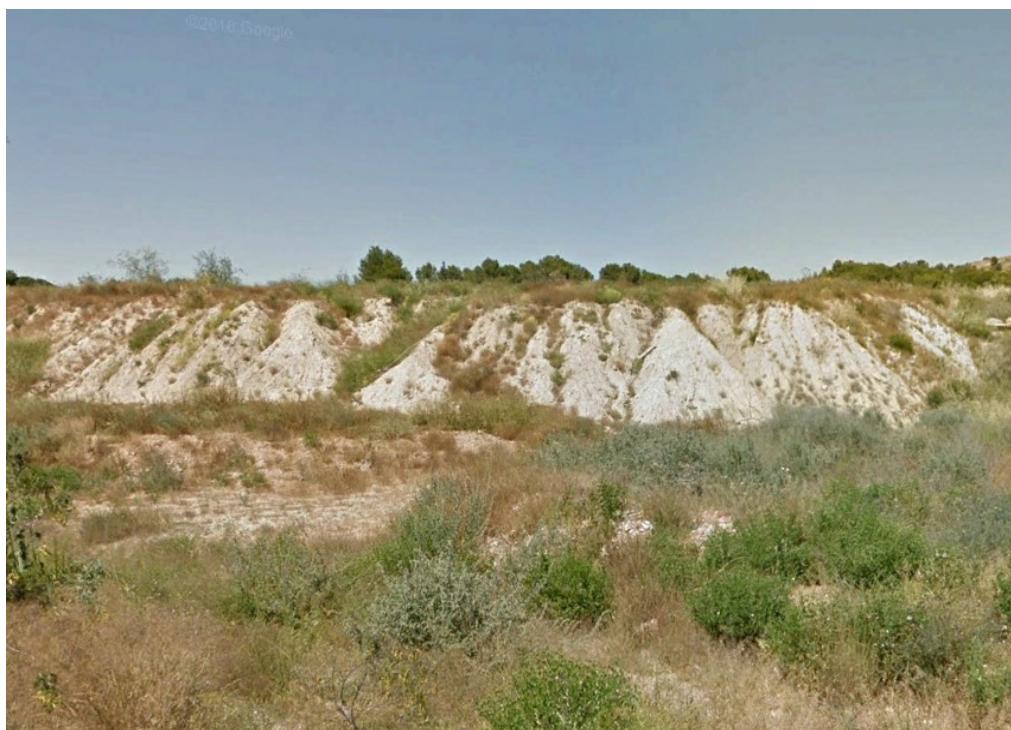
En la parcela nº1 no existen bienes inmuebles no actividades incompatibles con el planeamiento.

TOTAL INDEMNIZACION 0,00 €

NOTA METODOLOGICA: Estas valoraciones se han realizado mediante el método valorativo especificado en el reglamento de valoraciones de la ley del suelo s/RD 1492/2011, utilizando los módulos de referencia de la ordenanza reguladora del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras en vigor en el 2016, 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 precisión y rigurosidad los distintos usos y tipologías 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.



1: Delimitación catastral parcela 1 sobre ortofoto



2: Parcela 1, sin elementos indemnizables

Proyecto de Reparcelación de la U.A. PRIMERA del Sector PU-Eg1. El Esparragal

Proyecto de Reparcelación de la U.A. Primera del Sector PU-Eg1. El Esparragal

ANEXO DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA Finca inicial nº2

PROYECTO	Proyecto de Reparcelación en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1. Para Aprobación Definitiva
SITUACION	El Esparragal (Murcia)
REFERENCIA CATASTRAL	5929803XH6152N0001UD
FINCA REGISTRAL	6.698
TITULAR	PROFU S.A.

SOLICITANTE:	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1
FINALIDAD:	VALORACION DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN

IDENTIFICACION Y LOCALIZACIÓN

DOMICILIO TRIBUTARIO:	DS ALTO ATALAYAS SUELLO 30163 MURCIA (ESPARRAGAL) (MURCIA)
USO LOCAL PRINCIPAL:	Residencial
Nº DE VIVIENDAS:	1

COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

DATOS DISPONIBLES	Realizada visita y fotografías el 05 de Julio de 2018	Levantamiento Topográfico Parcelario
	No se aprecian servidumbres visibles	Consulta Descriptiva y Gráfica Catastral

DESCRIPCION DEL SUELO

En situación de Suelo Urbanizable Sectorizado (Sector PE PU-EG1) : ADHERIDO A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN			
SUPERFICIE CATASTRAL:	14.828,00 m ²	MEDICIÓN SUP. EN LA UA:	14.892,08 m ²

ELEMENTOS INCOMPATIBLES

Anejo Balsa Vallado de malla cición Reja de acero Arbol de gran porte Arbol de pequeño porte

EL PROYECTO DE URBANIZACION DEBERA CONTEMPLAR LA REPOSICION DE LOS CERRAMIENTOS EXTERIORES DE LA PARCELA AJUSTADOS A LAS NUEVAS ALINEACIONES, TRAS LA DEMOLICIÓN DE LOS PREEXISTENTES Y CON CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS SIMILARES.

Proyecto de Reparcelación de la U.A. PRIMERA del Sector PU-Eg1. El Esparragal

Proyecto de Reparcelación de la U.A. Primera del Sector PU-Eg1. El Esparragal

ANEXO DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA Finca inicial nº2

PROYECTO	Proyecto de Reparcelación en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1. Para Aprobación Definitiva
SITUACION	El Esparragal (Murcia)
REFERENCIA CATASTRAL	5929803XH6152N0001UD
FINCA REGISTRAL	6.698
TITULAR	PROFU S.A.

VALORACIÓN DE ELEMENTOS INCOMPATIBLES

CONCEPTO 1: Balsa

DESCRIPCIÓN

ELEMENTO	Balsa
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	<p>Sistema estructural: Tierra compactada</p> <p>Revestimiento: Lamina de impermeabilización</p> <p>Instalación: Bombeo</p> <p>Fontanería: Si</p>

COSTE DE REPOSICION CORREGIDO POR ANTIGUEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION

CONCEPTO 1	Balsa					PRECIO (€/m²)
	USO	Deportivo /ocio	Mr (modulo de referencia)	Ag (situación)	K (calidad)	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-					
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SC: 95,00 m ²	Estimación propia	Murcia (Esparragal)	5		
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL	Ar3a	112,00 €/m ²	1,00	1,00	112,00	
GASTOS GENERALES	13%				14,56	
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%				6,72	
					PEM Suma	133,28

HONORARIOS PROFESIONALES	8% del P.E.M.	10,66
IMPUUESTOS Y TASAS	5% del P.E.M.	6,66
NOTARIA Y REGISTRO	3% del P.E.M.	4,00
CONTROL, OCT Y SEGUROS	4% del P.E.M.	5,33
Gastos necesarios		26,65

Valor de Reposicion (Vr)= 159,93 €/m²
Valor al final de la vida útil (maximo 10%) (Vf)= 15,99 €/m²

Coefficiente (a) corrector por antigüedad art.18 RD Año de construcción: 1981 (s/ Val. previa)
Vida útil (anexo III) 35 Años completos: 36 antigüedad (a) 1,03
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 $(\beta)=1-(1-(a+c^2)/2)*c=$ 1,036776

Valor de la edificación (V) = Vr-(Vr-Vf)*β= 10,70 €/m²

VALOR DE INDEMNIZACION 1.016,50 €

Proyecto de Reparcelación de la U.A. PRIMERA del Sector PU-Eg1. El Esparragal

Proyecto de Reparcelación de la U.A. Primera del Sector PU-Eg1. El Esparragal

ANEXO DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A.1 DEL PE Finca inicial
PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA n°2

PROYECTO	Proyecto de Reparcelación en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1. Para Aprobación Definitiva
SITUACION	El Esparragal (Murcia)
REFERENCIA CATASTRAL	5929803XH6152N0001UD
FINCA REGISTRAL	6.698
TITULAR	PROFU S.A.

CONCEPTO 2: Anejo

DESCRIPCIÓN

ELEMENTO	Anejo
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	<p>Sistema estructural: Hormigón armado/muros carga</p> <p>Cimentación: Losa de hormigón</p> <p>Fachada: Hoja simple revestida y pintada</p> <p>Carpintería: Ausente</p> <p>Cubierta: Plana</p> <p>Pintura: Ausente</p> <p>Solados: Ausente</p> <p>Instalación eléctrica: Ausente</p> <p>Fontanería: Ausente</p>

CONCEPTO 2	Anejo	Mr (modulo de referencia)	Ag (situación)	K (calidad)	PRECIO (€/m ²)
USO	Almacén/no residencial				
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Aislado				
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SC: 322,00 m ²	ICIO	Murcia (Esparragal)	5	
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL	Ar1	248,35 €/m ²	1,00	1,00	248,35
GASTOS GENERALES	13%				32,29
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%				14,90
			PEM Suma		295,54

HONORARIOS PROFESIONALES	8% del P.E.M.	23,64
IMPUESTOS Y TASAS	5% del P.E.M.	14,78
NOTARIA Y REGISTRO	3% del P.E.M.	8,87
CONTROL, OCT Y SEGUROS	4% del P.E.M.	11,82
Gastos necesarios=		59,11

Valor de Reposicion (Vr)= 354,65 €/m²

Valor al final de la vida útil (maximo 10%) (Vf)= 35,47 €/m²

Coeficiente (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

Coeficiente (C) corrector por estado de conservación s/Art.18 RD Ruina conservación (c) 0,00

Coeficiente (β) corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD $(\beta)=1-(1-(a+a^2)/2)*c=$ 1,000000

Valor de la edificación (V) = Vr-(Vr-Vf)*β= 0,00 €/m²

VALOR DE INDEMNIZACION 0,00 €

Proyecto de Reparcelación de la U.A. PRIMERA del Sector PU-Eg1. El Esparragal

Proyecto de Reparcelación de la U.A. Primera del Sector PU-Eg1. El Esparragal

ANEXO DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A.1 DEL PE Finca inicial
PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA n°2

PROYECTO	Proyecto de Reparcelación en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1. Para Aprobación Definitiva
SITUACIÓN	El Esparragal (Murcia)
REFERENCIA CATASTRAL	5929803XH6152N0001UD
FINCA REGISTRAL	6.698
TITULAR	PROFU S.A.

CONCEPTO 3: Vallado de malla ciclón

DESCRIPCIÓN

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

CONCEPTO 3	Vallado de parcela formado por malla de simple torsión, de 25 mm de paso de malla y 1,5 mm de diámetro, acabado galvanizado y postes de acero galvanizado, de 48 mm de diámetro y 2 m de altura.				
USO	Cerramiento parcela	Mr (modulo de referencia)	Ag (situación)	K (calidad)	PRECIO (€/m ²)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-				
MEDICIÓN	SC: 208,00 ml	CARM	Murcia (Esparragal)	5	
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL	UTV010	15,58 €/ml	1,00	1,00	15,58
GASTOS GENERALES	13%				2,03
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%				0,93
			PEM Suma		18,54

IMPUESTOS Y TASAS	5% del P.E.M.	0,93
Gastos necesarios=		0,93

$$\text{Valor de Reposición (Vr)} = 19,47 \text{ €/m}^2$$

Valor al final de la vida útil (máximo 10%) (Vf) = 1,95 €/m²

Coeficiente (a) corrector por antigüedad art.18 RD
 Vida útil (anexo III) 40 Años completos: 20 antigüedad (a) 0,50
 Coeficiente (C) corrector por estado de conservación s/Art.18 RD Regular conservación (c) 0,85

$$\text{Coeficiente } (\beta) \text{ corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD} \quad (\beta) = 1 - (1 - (a + a^2)/2) * c = 0,468750$$

$$\text{Valor de la edificación (V)} = Vr - (Vr - Vf) * \beta = 11,26 \text{ €/m}^2$$

VALOR DE INDEMNIZACIÓN 2.342,08 €

Proyecto de Reparcelación de la U.A. PRIMERA del Sector PU-Eg1. El Esparragal

Proyecto de Reparcelación de la U.A. Primera del Sector PU-Eg1. El Esparragal

ANEXO DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A.1 DEL PE Finca inicial
PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA n°2

PROYECTO	Proyecto de Reparcelación en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1. Para Aprobación Definitiva
SITUACION	El Esparragal (Murcia)
REFERENCIA CATASTRAL	5929803XH6152N0001UD
FINCA REGISTRAL	6.698
TITULAR	PROFU S.A.

CONCEPTO 4: Reja de acero

DESCRIPCIÓN

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

CONCEPTO 4	Reja de acero					PRECIO (€/m²)
	USO	Cerramiento parcela	Mr (modulo de referencia)	Ag (situación)	K (calidad)	
MEDICIÓN	SC: 7,00 ml	CARM	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	
					PEM Suma	92,88

IMPUESTOS Y TASAS	5% del P.E.M.	4,64
Gastos necesarios		4,64

Valor de Reposición (Vr)= 97,52 €/m²

Valor al final de la vida útil (máximo 10%) (Vf)= 9,75 €/m²

Coeficiente (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

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

Coeficiente (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= 22,48 €/m²

VALOR DE INDEMNIZACIÓN 157,36 €

Proyecto de Reparcelación de la U.A. PRIMERA del Sector PU-Eg1. El Esparragal

Proyecto de Reparcelación de la U.A. Primera del Sector PU-Eg1. El Esparragal

ANEXO DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A.1 DEL PE Finca inicial PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA n°2

PROYECTO	Proyecto de Reparcelación en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1. Para Aprobación Definitiva			
SITUACION	El Esparragal (Murcia)			
REFERENCIA CATASTRAL	5929803XH6152N0001UD			
FINCA REGISTRAL	6.698			
TITULAR	PROFU S.A.			

VALORACIÓN DE PLANTACIONES

Tipo	Indemnización por desaparición de cultivos (art. 1.6.1. decreto 42/2004 de 14 Mayo 2004 del BORM)			
	Ud. o Superficie	Valor Unitario	Estado de producción	Total
CONCEPTO 5: Arbol de gran porte (tipo 1)	9 ud	200 ud	Ornamental	1 1800
CONCEPTO 6: Arbol de pequeño porte (tipo 2)	8 ud	75 ud	Ornamental	1 600

RESUMEN DE VALORACIONES

CONCEPTO 1	Balsa	1.016,50 €
CONCEPTO 2	Anejo	0,00 €
CONCEPTO 3	Vallado de malla ciclón	2.342,08 €
CONCEPTO 4	Reja de acero	157,36 €
CONCEPTO 5	Arbol de gran porte (tipo 1)	1.800,00 €
CONCEPTO 6	Arbol de pequeño porte (tipo 2)	600,00 €

TOTAL INDEMNIZACION 5.915,94 €

NOTA METODOLOGICA: Estas valoraciones se han realizado mediante el método valorativo especificado en el reglamento de valoraciones de la ley del suelo s/RD 1492/2011, utilizando los módulos 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 precisión y rigurosidad los distintos usos y tipologías 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.



3: Delimitación catastral parcela 2 sobre ortofoto.



4: Parcela 2: Vallado, arbolado y anejos en ruina.



5: Parcela 2: Valla metálica, reja metálica, arbolado y anejos en ruina.



6: Parcela 2: Balsa de riego y elementos auxiliares.

Proyecto de Reparcelación de la U.A. PRIMERA del Sector PU-Eg1. El Esparragal

Proyecto de Reparcelación de la U.A. Primera del Sector PU-Eg1. El Esparragal

ANEXO DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA Finca inicial nº3

PROYECTO	Proyecto de Reparcelación en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1. Para Aprobación Definitiva
SITUACION	El Esparragal (Murcia)
REFERENCIA CATASTRAL	5929802XH6152N0001ZD
FINCA REGISTRAL	6749-N
TITULAR	JOSEPH GALLAGER HUGH Y TOMAS HERNANDEZ SÁNCHEZ
SOLICITANTE:	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1
FINALIDAD:	VALORACION DE INDEMNIZACIONES POR EXPROPIACIÓN FORZOSA

CONCEPTO 5: Muro de bloques revestido y pintado

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

COSTE DE REPOSICION CORREGIDO POR ANTIGUEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION					
CONCEPTO 5	Muro de bloques revestido y pintado				
USO	Cerramiento parcela	Mr (modulo de referencia)	Ag (situación)	K (calidad)	PRECIO (€/m²)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-				
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 Reposición (Vr)=			272,80 €/ml
		Valor al final de la vida útil (máximo 10%) (Vf)=			27,28 €/ml

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

Coeficiente (B) 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= 180,73 €/ml

VALOR DE INDEMNIZACION 14.639,13 €

Proyecto de Reparcelación de la U.A. PRIMERA del Sector PU-Eg1. El Esparragal

Proyecto de Reparcelación de la U.A. Primera del Sector PU-Eg1. El Esparragal

ANEXO DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA Finca inicial nº3

PROYECTO	Proyecto de Reparcelación en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1. Para Aprobación Definitiva
SITUACION	El Esparragal (Murcia)
REFERENCIA CATASTRAL	5929802XH6152N0001ZD
FINCA REGISTRAL	6749-N
TITULAR	JOSEPH GALLAGER HUGH Y TOMAS HERNANDEZ SÁNCHEZ
SOLICITANTE:	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1
FINALIDAD:	VALORACION DE INDEMNIZACIONES POR EXPROPIACIÓN FORZOSA

CONCEPTO 6: Muro de bloques sin revestir

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

COSTE DE REPOSICION CORREGIDO POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION						
CONCEPTO 6	Muro de bloques sin revestir					PRECIO (€/m²)
USO	Cerramiento parcela	Mr (modulo de referencia)	Ag (situación)	K (calidad)		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-					
MEDICIÓN	SC. 30,00 ml	CARM	Murcia (Esparragal)	5	59,47	
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	
					2,97	
Gastos necesarios=					2,97	
Valor de Reposicion (Vr)=					73,74 €/ml	
Valor al final de la vida útil (maximo 10%) (Vf)=					7,37 €/ml	

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 (B) corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD	$(\beta)=1-(1-(a+c))/2)*c=$	0,876750
	Valor de la edificación (V) = Vr-(Vr-Vf)*β=	15,55 €/ml

VALOR DE INDEMNIZACION 466,50 €

Proyecto de Reparcelación de la U.A. PRIMERA del Sector PU-Eg1. El Esparragal

Proyecto de Reparcelación de la U.A. Primera del Sector PU-Eg1. El Esparragal

ANEXO DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA

PROYECTO	Proyecto de Reparcelación en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1. Para Aprobación Definitiva
SITUACION	El Esparragal (Murcia)
REFERENCIA CATASTRAL	5929802XH6152N0001ZD
FINCA REGISTRAL	6749-N
TITULAR	JOSEPH GALLAGER HUGH Y TOMAS HERNANDEZ SÁNCHEZ
SOLICITANTE:	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1
FINALIDAD:	VALORACION DE INDEMNIZACIONES POR EXPROPIACIÓN FORZOSA

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

DESCRIPCIÓN	
ELEMENTO	Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	Sistema estructural:
	Cimentación: Zapata corrida
	Cerramiento: Malla de simple torsión

COSTE DE REPOSICION CORREGIDO POR ANTIGUEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION

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

$$\text{Coeficiente } (\beta) \text{ corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD} \quad (\beta)=1-(1-(a+a^2)/2)^c= \boxed{0,867650}$$

$$\text{Valor de la edificación (V)} = V_r - (V_r - V_f) \cdot \beta = 4,08 \text{ €/ml}$$

VALOR DE INDEMNIZACION \$16.000

Julio de 2019

Anexo nº2:INDEMNIZACIONES

12 de 29

Anexo nº2: Indemnizaciones Pág. 19

Proyecto de Reparcelación de la U.A. PRIMERA del Sector PU-Eg1. El Esparragal

Proyecto de Reparcelación de la U.A. Primera del Sector PU-Eg1. El Esparragal

ANEXO DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A.1 DEL PE Finca inicial PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA nº3

PROYECTO	Proyecto de Reparcelación en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1. Para Aprobación Definitiva
SITUACION	El Esparragal (Murcia)
REFERENCIA CATASTRAL	5929802XH6152N0001ZD
FINCA REGISTRAL	6749-N
TITULAR	JOSEHP GALLAGER HUGH Y TOMAS HERNANDEZ SÁNCHEZ
SOLICITANTE:	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1
FINALIDAD:	VALORACION DE INDEMNIZACIONES POR EXPROPIACIÓN FORZOSA

CONCEPTO 8: Reja de acero

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

COSTE DE REPOSICION CORREGIDO POR ANTIGUEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION					
CONCEPTO 8	Reja de acero	Mr (modulo de referencia)	Ag (situación)	K (calidad)	PRECIO (€/m ²)
USO	Cerramiento parcela				
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-				
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 €/m ²	
		Valor al final de la vida útil (maximo 10%) (Vf)=		9,68 €/m ²	

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 (B) 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=		64,12 €/m ²

VALOR DE INDEMNIZACION 320,60 €

Proyecto de Reparcelación de la U.A. PRIMERA del Sector PU-Eg1. El Esparragal

Proyecto de Reparcelación de la U.A. Primera del Sector PU-Eg1. El Esparragal

ANEXO DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA Finca inicial nº3

PROYECTO	Proyecto de Reparcelación en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1. Para Aprobación Definitiva		
SITUACION	El Esparragal (Murcia)		
REFERENCIA CATASTRAL	5929802XH6152N0001ZD		
FINCA REGISTRAL	6749-N		
TITULAR	JOSEPH GALLAGER HUGH Y TOMAS HERNANDEZ SÁNCHEZ		

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

CONCEPTOS 10, 11 Y 12: VALORACIÓN DE PLANTACIONES

CONCEPTOS 10, 11 y 12	Indemnización por desaparición de cultivos (art. 1.6.1. decreto 4/2/2004 de 14 Mayo 2004 del BORM)			
	Tipo	Ud. o Superficie	Valor Unitario	Estado de producción
CONCEPTO 11: Árbol de gran porte (tipo 1)	0 ud	200	Ornamental	1
CONCEPTO 12: Árbol de pequeño porte (tipo 2)	0 ud	75	Ornamental	1

VALOR DE INDEMNIZACIÓN 0,00 €

Proyecto de Reparcelación de la U.A. PRIMERA del Sector PU-Eg1. El Esparragal

Proyecto de Reparcelación de la U.A. Primera del Sector PU-Eg1. El Esparragal

ANEXO DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA Finca inicial nº3

PROYECTO	Proyecto de Reparcelación en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1. Para Aprobación Definitiva
SITUACION	El Esparragal (Murcia)
REFERENCIA CATASTRAL	5929802XH6152N0001ZD
FINCA REGISTRAL	6749-N
TITULAR	JOSEHP GALLAGER HUGH Y TOMAS HERNANDEZ SÁNCHEZ

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

RESUMEN DE VALORACIONES

CONCEPTO 5	Muro de bloques revestido y pintado	14.639,13 €
CONCEPTO 6	Muro de bloques sin revestir	466,50 €
CONCEPTO 7	Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques	616,08 €
CONCEPTO 8	Reja de acero	320,60 €
CONCEPTO 9	Solado Exterior	116,80 €
CONCEPTO 11	Árbol de gran porte	0,00 €
CONCEPTO 12	Árbol de pequeño porte	0,00 €

TOTAL INDEMNIZACION 16.159,11 €

NOTA METODOLOGICA: Estas valoraciones se han realizado mediante el método valorativo especificado en el reglamento de valoraciones de la ley del suelo s/RD 1492/2011, utilizando los módulos 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 precisión y rigurosidad los distintos usos y tipologías 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.

Proyecto de Reparcelación de la U.A. PRIMERA del Sector PU-Eg1. El Esparragal

Proyecto de Reparcelación de la U.A. Primera del Sector PU-Eg1. El Esparragal

ANEXO DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA Finca inicial nº3

PROYECTO	Proyecto de Reparcelación en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1. Para Aprobación Definitiva
SITUACION	El Esparragal (Murcia)
REFERENCIA CATASTRAL	5929802XH6152N0001ZD
FINCA REGISTRAL	6749-N
TITULAR	JOSEHP GALLAGER HUGH Y TOMAS HERNANDEZ SÁNCHEZ
SOLICITANTE:	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1
FINALIDAD:	VALORACION DE INDEMNIZACIONES POR EXPROPIACIÓN FORZOSA

CONCEPTO 9: Solado Exterior

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

COSTE DE REPOSICION CORREGIDO POR ANTIGUEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION						
CONCEPTO 9	Solado Exterior					PRECIO (€/m ²)
USO	Espacios libres	Mr (modulo de referencia)	Ag (situación)	K (calidad)		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-					
MEDICIÓN	SC: 10,00 m ²	CARM	Murcia (Esparragal)	5		
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL	40,86 €/m ²		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 Reposición (Vr)= 50,66 €/m ²	
					Valor al final de la vida útil (maximo 10%) (Vf)= 5,07 €/m ²	

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

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

$$\text{Valor de la edificación (V)} = Vr - (Vr - Vf) * \beta = 11,68 \text{ €/m}^2$$

VALOR DE INDEMNIZACIÓN 116,80 €



7: Delimitación catastral parcela 3 sobre ortofoto.



8: Parcela 3: Vallado, puerta de entrada.



9: Parcela 3: Vallado, puerta metalica y arbolado.



10: Parcela 3: Vallado afectado por la nueva alineacion de viales.

Proyecto de Reparcelación de la U.A. PRIMERA del Sector PU-Eg1. El Esparragal

Proyecto de Reparcelación de la U.A. Primera del Sector PU-Eg1. El Esparragal

ANEXO DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A.1 DEL PE PU- EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA

Finca Inicial

nº7

PROYECTO	Proyecto de Reparcelación en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1. Para Aprobación Definitiva
SITUACION	El Esparragal (Murcia)
REFERENCIA CATASTRAL	6031810XH6163S0001L
FINCA REGISTRAL	6757
TITULAR	MARIA DEL CARMEN SÁNCHEZ MARÍN Y OTROS

SOLICITANTE:	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1
FINALIDAD:	VALORACION DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN

IDENTIFICACION Y LOCALIZACIÓN

DOMICILIO TRIBUTARIO:	DS ALTO ATALAYAS 98 SUELO 30163 MURCIA (ESPARRAGAL)
USO LOCAL PRINCIPAL:	Suelo sin edif.
Nº DE VIVIENDAS:	0

COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

DATOS DISPONIBLES	Realizada visita y fotografías el 05 de Julio de 2018	Levantamiento Topográfico Parcelario
	No se aprecian servidumbres visibles	Consulta Descriptiva y Gráfica Catastral

DESCRIPCION DEL SUELO

En situación de Suelo Urbanizable Sectorizado (Sector PE PU-EG1) : ADHERIDO A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN			
SUPERFICIE CATASTRAL:	4.270,00 m ²	MEDICIÓN SUP. EN LA UA:	4.199,76 m ²

ELEMENTOS INCOMPATIBLES

Vallado de malla ciclón Reja de acero Arbol de gran porte Arbol de pequeño porte

EL PROYECTO DE URBANIZACION DEBERA CONTEMPLAR LA REPOSICION DE LOS CERRAMIENTOS EXTERIORES DE LA PARCELA AJUSTADOS A LAS NUEVAS ALINEACIONES, TRAS LA DEMOLICIÓN DE LOS PREEXISTENTES Y CON CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS SIMILARES.

Proyecto de Reparcelación de la U.A. PRIMERA del Sector PU-Eg1. El Esparragal

Proyecto de Reparcelación de la U.A. Primera del Sector PU-Eg1. El Esparragal

ANEXO DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A.1 DEL PE PU- EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA

Finca Inicial

nº7

PROYECTO	Proyecto de Reparcelación en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1. Para Aprobación Definitiva
SITUACION	El Esparragal (Murcia)
REFERENCIA CATASTRAL	6031810XH6163S0001IL
FINCA REGISTRAL	6757
TITULAR	MARIA DEL CARMEN SÁNCHEZ MARIN Y OTROS

VALORACIÓN DE ELEMENTOS INCOMPATIBLES

CONCEPTO 1: Valla de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques

DESCRIPCIÓN

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

CONCEPTO 1	Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques				
USO	Cerramiento parcela	Mr (modulo de referencia)	Ag (situación)	K (calidad)	PRECIO (€/m²)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-				
MEDICIÓN	SC: 226,00 ml	CARM	Murcia (Esparragal)	5	
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL	UTV010	15,58 €/ml	1,00	1,00	15,58
GASTOS GENERALES	13%				2,03
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%				0,93
			PEM Suma		18,54

IMPUESTOS Y TASAS	5% del P.E.M.	0,93
Gastos necesarios=		0,93

Valor de Reposición (Vr)= 19,47 €/m²
Valor al final de la vida útil (máximo 10%) (Vf)= 1,95 €/m²

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

Coeficiente (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= 12,90 €/ml

VALOR DE INDEMNIZACIÓN 2.915,40 €

Proyecto de Reparcelación de la U.A. PRIMERA del Sector PU-Eg1. El Esparragal

Proyecto de Reparcelación de la U.A. Primera del Sector PU-Eg1. El Esparragal

ANEXO DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A.1 DEL PE PU- EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA

Finca Inicial

nº7

PROYECTO	Proyecto de Reparcelación en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1. Para Aprobación Definitiva
SITUACION	El Esparragal (Murcia)
REFERENCIA CATASTRAL	6031810XH6163S0001L
FINCA REGISTRAL	6757
TITULAR	MARIA DEL CARMEN SÁNCHEZ MARIN Y OTROS

CONCEPTO 2: Reja de acero

DESCRIPCIÓN

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

CONCEPTO 2	Reja de acero					PRECIO (€/m²)
	USO	Cerramiento parcela	Mir (modulo de referencia)	Ag (situación)	K (calidad)	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-					
MEDICION	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		
			PEM Suma	92,88		

IMPUESTOS Y TASAS	5% del P.E.M.	4,64
	Gastos necesarios=	4,64

$$\text{Valor de Reposición (Vr)} = 97,52 \text{ €/ml}$$

$$\text{Valor al final de la vida útil (máximo 10\%) (Vf)} = 9,75 \text{ €/m}^2$$

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

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

$$\text{Valor de la edificación (V)} = Vr - (Vr - Vf)^{\beta} = 64,61 \text{ €/ml}$$

VALOR DE INDEMNIZACIÓN 323,05 €

Proyecto de Reparcelación de la U.A. PRIMERA del Sector PU-Eg1. El Esparragal

Proyecto de Reparcelación de la U.A. Primera del Sector PU-Eg1. El Esparragal

ANEXO DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A.1 DEL PE PU- EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA

Finca Inicial

nº7

PROYECTO	Proyecto de Reparcelación en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1. Para Aprobación Definitiva
SITUACION	El Esparragal (Murcia)
REFERENCIA CATASTRAL	6031810XH6163S0001L
FINCA REGISTRAL	6757
TITULAR	MARIA DEL CARMEN SÁNCHEZ MARIN Y OTROS

VALORACIÓN DE PLANTACIONES

Indemnización por desaparición de cultivos (art. 16.1 decreto 42/2004 de 14 Mayo 2004 del BORM)					
Tipo	Ud. o Superficie	Valor Unitario	Estado de producción		Total
CONCEPTO 3: Arbol de gran porte (tipo 1)	14 ud	200 ud	Ornamental	1	2800
CONCEPTO 4: Arbol de pequeño porte (tipo 2)	31 ud	75 ud	Ornamental	1	2325

Julio de 2019

Anexo nº2:INDEMNIZACIONES

20 de 29

Proyecto de Reparcelación de la U.A. PRIMERA del Sector PU-Eg1. El Esparragal

Proyecto de Reparcelación de la U.A. Primera del Sector PU-Eg1. El Esparragal

ANEXO DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A.1 DEL PE PU- EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA

Finca Inicial

nº7

PROYECTO	Proyecto de Reparcelación en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1. Para Aprobación Definitiva
SITUACION	El Esparragal (Murcia)
REFERENCIA CATASTRAL	6031810XH6163S0001IL
FINCA REGISTRAL	6757
TITULAR	MARIA DEL CARMEN SÁNCHEZ MARIN Y OTROS

RESUMEN DE VALORACIONES

CONCEPTO 1	Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques	2.915,40 €
CONCEPTO 2	Reja de acero	323,05 €
CONCEPTO 3	Árbol de gran porte	2.800,00 €
CONCEPTO 4	Árbol de pequeño porte	2.325,00 €

TOTAL INDEMNIZACION 8.363,45 €

NOTA METODOLOGICA: Estas valoraciones se han realizado mediante el método valorativo especificado en el reglamento de valoraciones de la ley del suelo s/RD 1492/2011, utilizando los módulos 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 precisión y rigurosidad los distintos usos y tipologías 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.



11: Delimitación catastral parcela 7 sobre ortofoto.



12: Parcela 7, Vallado, puerta de entrada y arbolado.

Proyecto de Reparcelación de la U.A. PRIMERA del Sector PU-Eg1. El Esparragal

Proyecto de Reparcelación de la U.A. Primera del Sector PU-Eg1. El Esparragal

ANEXO DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA

Finca inicial
nº8

PROYECTO	Proyecto de Reparcelación en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1. Para Aprobación Definitiva	
SITUACION	El Esparragal (Murcia)	
REFERENCIA CATASTRAL	6031809XH6163S0001EL	
FINCA REGISTRAL	6.759	
TITULAR	ANTONIO JOSÉ SÁNCHEZ MARÍN Y OTROS	
SOLICITANTE:	Junta de Compensación de la UA 1 del PE PU-EG1	
FINALIDAD:	VALORACION DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN	

IDENTIFICACION Y LOCALIZACIÓN

DOMICILIO TRIBUTARIO:	DS ALTO ATALAYAS 100 SUELO 30163 MURCIA (ESPARRAGAL)	
USO LOCAL PRINCIPAL:	Suelo sin edif.	
Nº DE VIVIENDAS:	0	

COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

DATOS DISPONIBLES	Realizada visita y fotografías el 05 de Julio de 2018	Levantamiento Topográfico Parcelario
	No se aprecian servidumbres visibles	Consulta Descriptiva y Gráfica Catastral

DESCRIPCION DEL SUELO

En situación de Suelo Urbanizable Sectorizado (Sector PE PU-EG1) : ADHERIDO A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN			
SUPERFICIE CATASTRAL:	4.270,00 m ²	MEDICIÓN SUP. EN LA UA:	4.099,66 m ²

ELEMENTOS INCOMPATIBLES

Vallado de malla ciclón Reja de acero Arbol de gran porte Arbol de pequeño porte

EL PROYECTO DE URBANIZACION DEBERA CONTEMPLAR LA REPOSICION DE LOS CERRAMIENTOS EXTERIORES DE LA PARCELA AJUSTADOS A LAS NUEVAS ALINEACIONES, TRAS LA DEMOLICIÓN DE LOS PREEXISTENTES Y CON CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS SIMILARES.

Proyecto de Reparcelación de la U.A. PRIMERA del Sector PU-Eg1. El Esparragal

Proyecto de Reparcelación de la U.A. Primera del Sector PU-Eg1. El Esparragal

ANEXO DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA

Finca inicial
nº8

PROYECTO	Proyecto de Reparcelación en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1. Para Aprobación Definitiva
SITUACION	El Esparragal (Murcia)
REFERENCIA CATASTRAL	6031809XH6163S0001EL
FINCA REGISTRAL	6.759
TITULAR	ANTONIO JOSÉ SÁNCHEZ MARÍN Y OTROS

VALORACIÓN DE ELEMENTOS INCOMPATIBLES

CONCEPTO 1: Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques

DESCRIPCIÓN

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

CONCEPTO 1		Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques			
USO	Cerramiento parcela	Mr (modulo de referencia)	Ag (situación)	K (calidad)	PRECIO (€/m²)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-				
MEDICIÓN	SC: 226,00 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
			PEM Suma		18,54

IMPUESTOS Y TASAS	5% del P.E.M.	0,93
	Gastos necesarios=	0,93

$$\text{Valor de Reposición (Vr)} = 19,47 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Valor al final de la vida útil (máximo 10%) (Vf)} = 1,95 \text{ €/m}^2$$

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

$$\text{Coeficiente } (\beta) \text{ corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD} \quad (\beta)=1-(1-(a+a^2)/2)*c= 0,375000$$

$$\text{Valor de la edificación (V)} = Vr - (Vr - Vf) * \beta = 12,90 \text{ €/m}^2$$

VALOR DE INDEMNIZACIÓN 2.915,40 €

Proyecto de Reparcelación de la U.A. PRIMERA del Sector PU-Eg1. El Esparragal

Proyecto de Reparcelación de la U.A. Primera del Sector PU-Eg1. El Esparragal

ANEXO DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA

Finca inicial
nº8

PROYECTO	Proyecto de Reparcelación en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1. Para Aprobación Definitiva
SITUACION	El Esparragal (Murcia)
REFERENCIA CATASTRAL	6031809XH6163S0001EL
FINCA REGISTRAL	6.759
TITULAR	ANTONIO JOSÉ SÁNCHEZ MARÍN Y OTROS

CONCEPTO 2: Reja de acero

DESCRIPCIÓN

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

CONCEPTO 2	Reja de acero	Mr	Ag	K	PRECIO (€/m ²)
USO	Cerramiento parcela				
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	
			PEM Suma	92,88	

IMPUESTOS Y TASAS	5% del P.E.M.	4,64
		Gastos necesarios= 4,64

Valor de Reposición (Vr)= 97,52 €/m²
Valor al final de la vida útil (máximo 10%) (Vf)= 9,75 €/m²

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

Coeficiente (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= 64,61 €/m²

VALOR DE INDEMNIZACIÓN 323,05 €

Proyecto de Reparcelación de la U.A. PRIMERA del Sector PU-Eg1. El Esparragal

Proyecto de Reparcelación de la U.A. Primera del Sector PU-Eg1. El Esparragal

ANEXO DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA

Finca inicial
nº8

PROYECTO	Proyecto de Reparcelación en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1. Para Aprobación Definitiva				
SITUACIÓN	El Esparragal (Murcia)				
REFERENCIA CATASTRAL	6031809XH6163S0001EL				
FINCA REGISTRAL	6.759				
TITULAR	ANTONIO JOSÉ SÁNCHEZ MARÍN Y OTROS				

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
CONCEPTO 3: Arbol de gran porte (tipo 1)	19 ud	200 ud	Ornamental	1	3800
CONCEPTO 4: Arbol de pequeño porte (tipo 2)	33 ud	75 ud	Ornamental	1	2475

Proyecto de Reparcelación de la U.A. PRIMERA del Sector PU-Eg1. El Esparragal

Proyecto de Reparcelación de la U.A. Primera del Sector PU-Eg1. El Esparragal

ANEXO DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA

Finca inicial
nº8

PROYECTO	Proyecto de Reparcelación en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1. Para Aprobación Definitiva	
SITUACIÓN	El Esparragal (Murcia)	
REFERENCIA CATASTRAL	6031809XH6163S0001EL	
FINCA REGISTRAL	6.759	
TITULAR	ANTONIO JOSÉ SÁNCHEZ MARÍN Y OTROS	

RESUMEN DE VALORACIONES

CONCEPTO 1	Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques	2.915,40 €
CONCEPTO 2	Reja de acero	323,05 €
CONCEPTO 3	Árbol de gran porte	3.800,00 €
CONCEPTO 4	Árbol de pequeño porte	2.475,00 €

TOTAL INDEMNIZACIÓN 9.513,45 €

NOTA METODOLOGICA: Estas valoraciones se han realizado mediante el método valorativo especificado en el reglamento de valoraciones de la ley del suelo s/RD 1492/2011, utilizando los módulos 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 precisión y rigurosidad los distintos usos y tipologías 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.



13: Delimitación catastral parcela 8 sobre ortofoto.



14: Parcela 8, Vallado, puerta de entrada y arbolado.

Proyecto de Reparcelación de la U.A. PRIMERA del Sector PU-Eg1. El Esparragal

Proyecto de Reparcelación de la U.A. Primera del Sector PU-Eg1. El Esparragal

ANEXO DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA Finca inicial nº10

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

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

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

COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN			
DATOS DISPONIBLES	Realizada visita y fotografías el 05 de Julio de 2018	Levantamiento Topográfico Parcialario	
	No se aprecian servidumbres visibles	Consulta Descriptiva y Gráfica Catastral	

DESCRIPCION DEL SUELO			
En situación de Suelo Urbanizable Sectorizado (Sector PE PU-EG1) : ADHERIDO A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN			
SUPERFICIE CATASTRAL:	1.572,00 m ²	MEDICIÓN SUP. EN LA UA:	174,87 m ²

ELEMENTOS INCOMPATIBLES	
	Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques

EL PROYECTO DE URBANIZACION DEBERA CONTEMPLAR LA REPOSICION DE LOS CERRAMIENTOS EXTERIORES DE LA PARCELA AJUSTADOS A LAS NUEVAS ALINEACIONES, TRAS LA DEMOLICIÓN DE LOS PREEXISTENTES Y CON CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS SIMILARES.

Proyecto de Reparcelación de la U.A. PRIMERA del Sector PU-Eg1. El Esparragal

Proyecto de Reparcelación de la U.A. Primera del Sector PU-Eg1. El Esparragal

ANEXO DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A.1 DEL PE Finca inicial PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA nº10

PROYECTO	Proyecto de Reparcelación en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1. Para Aprobación Definitiva
SITUACIÓN	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	Mr (modulo de referencia)	Ag (situación)	K (calidad)	PRECIO (€/m ²)
USO	Cerramiento parcela				
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-				
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

El proyecto de Urbanización deberá contemplar la reposición de los vallados existentes

Valor de Reposición (Vr)= 19,32 €/m²

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

Coeficiente (a) corrector por antigüedad art.18 RD
Vida útil (anexo III) 40 Años completos: 20 antigüedad (a) 0,50
Coeficiente (C) corrector por estado de conservación s/Art.18 RD Deficiente conservación (c) 0,50

Coeficiente (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 €

Proyecto de Reparcelación de la U.A. PRIMERA del Sector PU-Eg1. El Esparragal

Proyecto de Reparcelación de la U.A. Primera del Sector PU-Eg1. El Esparragal

ANEXO DE INDEMNIZACIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A.1 DEL PE PU-EG1, EL ESPARRAGAL, MURCIA Finca inicial n°10

PROYECTO	Proyecto de Reparcelación en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1. Para Aprobación Definitiva	
SITUACIÓN	El Esparragal (Murcia)	
REFERENCIA CATASTRAL	6031803XH6163S0001KL	
FINCA REGISTRAL	-	
TITULAR	LORENZO DORADO PÉREZ	

RESUMEN DE VALORACIONES

CONCEPTO 7	Vallado de malla ciclón sobre murete	339,02 €
------------	--------------------------------------	----------

TOTAL INDEMNIZACIÓN 339,02 €

NOTA METODOLOGICA: Estas valoraciones se han realizado mediante el método 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 ICI 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 tipologías 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.



15: Delimitación affección parcela 10 sobre ortofoto.



16: Parcela 10, Vallado afectado.