

**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 ajustarse a la legalidad, deben 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_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 METODOLÓGICA: 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 Topografico Parcelario
	No se aprecian servidumbres visibles	Consulta Descriptiva y Grafica Catastral

DESCRIPCION DEL SUELO

En situación de Suelo Urbanizable Sectorizado (Sector PE PU-EG1) : ADHERIDO A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN			
SUPERFICIE CATASTRAL:	88,00 m²	MEDICIÓN SUP. EN LA UA:	129,11 m²

RESUMEN DE VALORACIONES

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

TOTAL INDEMNIZACION 0,00 €

NOTA METODOLÓGICA: 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 SUELO 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 Topografico Parcelario
	No se aprecian servidumbres visibles	Consulta Descriptiva y Grafica 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 m²	MEDICIÓN SUP. EN LA UA:	14.892,08 m²

ELEMENTOS INCOMPATIBLES

	Anejo Balsa 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 nº2

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.
VALORACIÓN DE ELEMENTOS INCOMPATIBLES	

CONCEPTO 1: Balsa

DESCRIPCIÓN

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

COSTE DE REPOSICION CORREGIDO POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION

CONCEPTO 1	Balsa				
USO	Deportivo /ocio	Mr	Ag	K	PRECIO (€/m²)
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	-	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	SC: 95,00 m²	Estimación propia	Murcia (Esparragal)	5	
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL	Ar3a	112,00 €/m2	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
IMPUESTOS 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

Coeficiente (a) corrector por antigüedad art.18 RD
 Vida útil (anexo III) 35 Años completos: 36 Antigüedad (a) 1,03
 Coeficiente (C) corrector por estado de conservación s/Art.18 RD Regular conservación (c) 0,85

Coeficiente (β) corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD
 $(\beta) = 1 - (1 - (a + a^2) / 2) * c = 1,036776$

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 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.
CONCEPTO 2: Anejo	

DESCRIPCIÓN

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

CONCEPTO 2	Anejo				
USO	Almacén/no residencia	Mr	Ag	K	PRECIO (€/m²)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Aislado	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	SC: 322,00 m²	ICIO	Murcia (Esparragal)	5	
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL	Ar1	248,35 €/m²	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 Reposición (Vr)= 354,65 €/m2
 Valor al final de la vida útil (maximo 10%) (Vf)= 35,47 €/m2

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

Coefficiente (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 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
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	Ag	K	PRECIO (€/m²)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)	
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

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	Año de construcción:	1997	(s/ Val. previa)
Vida útil (anexo III)	40	Años completos:	20
Coeficiente (C) corrector por estado de conservación s/Art.18 RD	Regular	antigüedad (a)	0,50
		conservación (c)	0,85

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

Valor de la edificación (V) = Vr - (Vr - Vf) * β =	11,26 €/m²
--	------------

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 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.

CONCEPTO 4: Reja de acero

DESCRIPCIÓN

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

CONCEPTO 4		Reja de acero				
USO	Cerramiento parcela	Mr (modulo de referencia)	Ag (situación)	K (calidad)	PRECIO (€/m²)	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-					
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 (maximo 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 INDEMNIZACION 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 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 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 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 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 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: Vallado, 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
SITUACIÓN	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:	VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES POR EXPROPIACIÓN FORZOSA

CONCEPTO 5: Muro de bloques revestido y pintado

DESCRIPCIÓN	
ELEMENTO	Muro de bloques revestido y pintado
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	Sistema estructural: Muro autoportante con pilas tras rigidizadores
	Cimentación: Zapata corrida de hormigón
	Fachada: Muro de bloque de hormigón revestido y pintado
	Pintura: Si

COSTE DE REPOSICIÓN CORREGIDO POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN					
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 Reposición (Vr)=	272,80 €/ml
Valor al final de la vida útil (maximo 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
Coeficiente (C) corrector por estado de conservación s/Art.18 RD	bueno	antigüedad (a)	0,50
		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 =	180,73 €/ml
--	-------------

VALOR DE INDEMNIZACIÓN	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
SITUACIÓN	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:	VALORACIÓN 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 REPOSICIÓN CORREGIDO POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN					
CONCEPTO 6	Muro de bloques sin revestir				
USO	Cerramiento parcela	Mr	Ag	K	PRECIO (€/m²)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)	
MEDICIÓN	SC: 30,00 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 Reposición (Vr)= 73,74 €/ml

Valor al final de la vida útil (máximo 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
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=		
	15,55 €/ml		

VALOR DE INDEMNIZACIÓN 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 Finca inicial nº3

PROYECTO	Proyecto de Reparcelación en el Ámbito de la UA1 del PE PU-EG1. Para Aprobación Definitiva
SITUACIÓN	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:	VALORACIÓN 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:	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

COSTE DE REPOSICIÓN CORREGIDO POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN					
CONCEPTO 7	Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques				
USO	Cerramiento parcela	Mr	Ag	K	PRECIO (€/m²)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-	(módulo 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 Reposición (Vr)= 19,32 €/ml

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

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 Regular conservación (c) 0,85

Coeficiente (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 = 4,08 €/ml

VALOR DE INDEMNIZACIÓN 616,08 €

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 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
SITUACIÓN	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:	VALORACIÓN 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 REPOSICIÓN CORREGIDO POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN					
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 Reposición (Vr)= 96,78 €/m²

Valor al final de la vida útil (máximo 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
 Coeficiente (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 $(\beta) = 1 - (1 - (a + a^2)/2) * c = 0,375000$

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

VALOR DE INDEMNIZACIÓN 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	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

CONCEPTOS 10, 11 Y 12: VALORACIÓN DE PLANTACIONES

CONCEPTOS 10, 11 y 12	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 11: Arbol de gran porte (tipo 1)	0 ud	200	Ornamental	1	0
CONCEPTO 12: Arbol de pequeño porte (tipo 2)	0 ud	75	Ornamental	1	0

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 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
SITUACIÓN	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:	VALORACIÓN 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 INDEMNIZACIÓN 16.159,11 €

NOTA METODOLÓGICA: 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
SITUACIÓN	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:	VALORACIÓN 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 REPOSICIÓN CORREGIDO POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN					
CONCEPTO 9	Solado Exterior				
USO	Espacios libres	Mr	Ag	K	PRECIO (€/m²)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)	
MEDICIÓN	SC: 10,00 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 Reposición (Vr)= 50,66 €/m2

Valor al final de la vida útil (maximo 10%) (Vf)= 5,07 €/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
 Coeficiente (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 = 11,68 €/m2

VALOR DE INDEMNIZACIÓN 116,80 €



7: Delimitación catastral parcela 3 sobre ortofoto.



8: Parcela 3: Vallado, puerta de entrada.



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



10: Parcela 3: Vallado afectado por la nueva alineación de vías.

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
SITUACIÓN	El Esparragal (Murcia)
REFERENCIA CATASTRAL	6031810XH6163S0001IL
FINCA REGISTRAL	6757
TITULAR	MARIA DEL CARMEN SÁNCHEZ MARIN Y OTROS

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

IDENTIFICACIÓN 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

DESCRIPCIÓN DEL SUELO

En situación de Suelo Urbanizable Sectorizado (Sector PE PU-EG1) : ADHERIDO A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN			
SUPERFICIE CATASTRAL:	4.270,00 m²	MEDICIÓN SUP. EN LA UA:	4.199,76 m²

ELEMENTOS INCOMPATIBLES

	Vallado de malla ciclón Reja de acero Árbol de gran porte Árbol de pequeño porte
--	---

EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEBERÁ CONTEMPLAR LA REPOSICIÓN DE LOS CERRAMIENTOS EXTERIORES DE LA PARCELA AJUSTADOS A LAS NUEVAS ALINEACIONES, TRAS LA DEMOLICIÓN DE LOS PREEXISTENTES Y CON CARACTERÍSTICAS 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
SITUACIÓN	El Esparragal (Murcia)
REFERENCIA CATASTRAL	6031810XH6163S0001IL
FINCA REGISTRAL	6757
TITULAR	MARIA DEL CARMEN SÁNCHEZ MARIN 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 torsión

CONCEPTO 1	Vallado de malla ciclón sobre murete de fábrica de bloques				
USO	Cerramiento parcela	Mr	Ag	K	PRECIO (€/m²)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-	(módulo de referencia)	(situación)	(calidad)	
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

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 $(\beta) = 1 - (1 - (a + a^2)/2) * c =$ 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	6031810XH6163S0001IL
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				
USO	Cerramiento parcela	Mr	Ag	K	PRECIO (€/m²)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)	
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

Valor de Reposición (Vr)= 97,52 €/ml
 Valor al final de la vida útil (maximo 10%) (Vf)= 9,75 €/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
 Coeficiente (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 $(\beta)=1-(1-(a+a^2)/2)*c=$ 0,375000

Valor de la edificación (V) = Vr-(Vr-Vf)*β= 64,61 €/ml

VALOR DE INDEMNIZACION 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	6031810XH6163S0001IL
FINCA REGISTRAL	6757
TITULAR	MARIA DEL CARMEN SÁNCHEZ MARIN 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)	14 ud	200 ud	Ornamental	1	2800
CONCEPTO 4: Arbol de pequeño porte (tipo 2)	31 ud	75 ud	Ornamental	1	2325

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 METODOLÓGICA: 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 n°8
---	--------------------------

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

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

IDENTIFICACIÓN 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

DESCRIPCIÓN DEL SUELO

En situación de Suelo Urbanizable Sectorizado (Sector PE PU-EG1): ADHERIDO A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN			
SUPERFICIE CATASTRAL:	4.270,00 m²	MEDICIÓN SUP. EN LA UA:	4.099,66 m²

ELEMENTOS INCOMPATIBLES

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

EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEBERÁ CONTEMPLAR LA REPOSICIÓN DE LOS CERRAMIENTOS EXTERIORES DE LA PARCELA AJUSTADOS A LAS NUEVAS ALINEACIONES, TRAS LA DEMOLICIÓN DE LOS PREEXISTENTES Y CON CARACTERÍSTICAS 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
SITUACIÓN	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 torsión

CONCEPTO 1	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)	
MEDICION	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

Valor de Reposición (Vr)= 19,47 €/m2
 Valor al final de la vida útil (maximo 10%) (Vf)= 1,95 €/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
 Coeficiente (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 $(\beta)=1-(1-(a+a^2)/2)*c=$ 0,375000

Valor de la edificación (V) = Vr-(Vr-Vf)*β= 12,90 €/m2

VALOR DE INDEMNIZACION 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 n°8

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				
USO	Cerramiento parcela	Mr	Ag	K	PRECIO (€/m²)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)	
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

Valor de Reposición (Vr)= 97,52 €/m2
 Valor al final de la vida útil (maximo 10%) (Vf)= 9,75 €/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
 Coeficiente (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 $(\beta)=1-(1-(a+a^2)/2)*c=$ 0,375000

Valor de la edificación (V) = Vr-(Vr-Vf)*β= 64,61 €/m2

VALOR DE INDEMNIZACION 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
SITUACION	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	Omamental	1	3800
CONCEPTO 4: Arbol de pequeño porte (tipo 2)	33 ud	75 ud	Omamental	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
SITUACION	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 INDEMNIZACION 9.513,45 €

NOTA METODOLÓGICA: 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 Aprobacion 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 Pl: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 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) : ADHERIDO A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN			
SUPERFICIE CATASTRAL:	1.572,00 m²	MEDICIÓN SUP. EN LA UA:	174,87 m²

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 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
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 fábrica de bloques de 1 m de altura y postes de acero cada 3 metros.
	Cimentación:	Zapata corrida
	Cerramiento:	Malla de simple torsión

COSTE DE REPOSICIÓN CORREGIDO POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN					
CONCEPTO 7	Vallado de malla ciclón sobre murete				
USO	Cerramiento parcela	Mr	Ag	K	PRECIO (€/m²)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	-	(módulo 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

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 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 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 INDEMNIZACIÓN 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 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

RESUMEN DE VALORACIONES

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

TOTAL INDEMNIZACION 339,02 €

NOTA METODOLÓGICA: 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.



15: Delimitación affeccion parcela 10 sobre ortofoto.



16: Parcela 10, Vallado afectado.