

INFORME DE ELEMENTOS INDEMNIZABLES

SECTOR ZI1-M2. MOLINA DE SEGURA. MURCIA

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN Y OBJETO	2
2.	LEGISLACIÓN APLICABLE	3
3.	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	4
4.	ELEMENTOS INDEMNIZABLES.....	5
4.1.	INDUSTRIA “EUROMED S.A”	5
4.2.	NAVE INDUSTRIAL “NUVALSU S.L”	6
4.3.	CASETAS.....	8
5.	VALORACIÓN TOTAL.....	10
6.	CONCLUSIONES	11

INFORME DE ELEMENTOS INDEMNIZABLES

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO

El presente informe tiene como objeto principal la valoración de los elementos indemnizables para el Sector ZI1-M2. Los elementos y ocupación en cuestión, se establecerá con el propósito de indemnizar a los propietarios por los bienes que se encuentren sobre el terreno.

Los terrenos están situados en el término municipal de Molina de Segura, próximos a la Autovía A-30 y la N-301.

La mayoría de estas parcelas roturadas son zonas que no se han usado y por lo tanto lo único que hay es vegetación silvestre característica de la zona. Además, también se encuentra la empresa “Euromed S.A” y la vía pecuaria Cordel de los Valencianos.

Para llevar a cabo esta valoración, se han considerado diversos factores relevantes, incluyendo la ubicación del terreno, las características topográficas del área, la accesibilidad al sector, los tipos de elementos indemnizables y cualquier impacto potencial en la propiedad afectada.

Además, se ha tenido en cuenta la normativa legal y las regulaciones pertinentes relacionadas con la imposición y valoración de indemnizaciones en casos similares.

Los elementos indemnizables se valoran considerando diversos factores, como el daño causado, el costo de reparación o reposición y la pérdida de ingresos o beneficios. Se analiza el valor de mercado de los bienes afectados y se toman en cuenta los gastos adicionales que haya generado la situación. Finalmente, se ajustan las cifras a las condiciones del mercado y la legislación vigente.

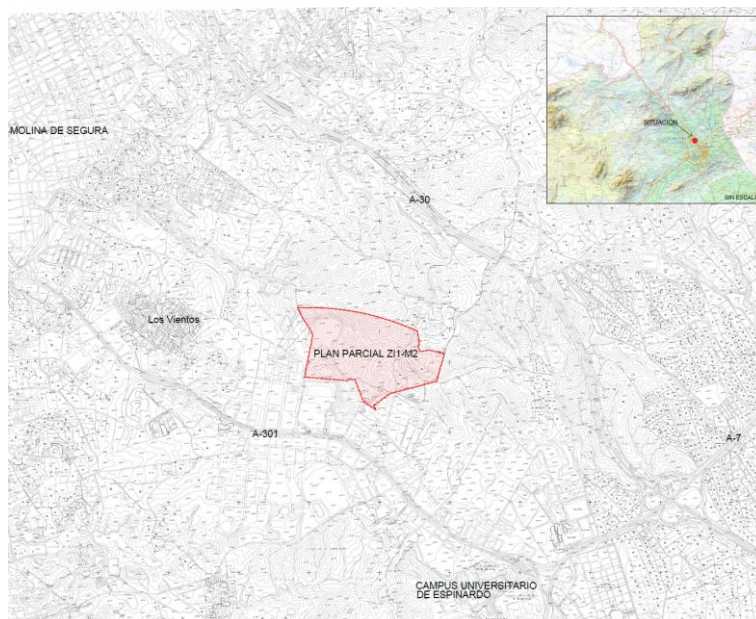
2. LEGISLACIÓN APLICABLE

A continuación se cita la legislación aplicable a este informe:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y concordantes con su Reglamento de 26 de abril de 1957.
- Ley 49/2003 de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos

3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

La zona afectada por el Sector ZI1-M2 se encuentra en el término municipal de Molina de Segura, próximo a la Autovía A-30 y la N-301, colindante con el Sector ZI1-M3.



Situación del Sector ZI1-M2



Zonificación del Sector ZI1-M2

4. ELEMENTOS INDEMNIZABLES

4.1. INDUSTRIA “EUROMED S.A”

Al oeste del sector se encuentra la industria “Euromed S.A” la cual se encarga de extraer activos botánicos para las industrias farmacéuticas, nutricionales, alimentarias, cuidado de mascotas y cosméticos.

La parte de la planta que queda dentro del sector tiene un área de 12.500 m², pero esta industria no será un elemento indemnizable debido a que la parcela actual es compatible con el sector.



Ubicación de “Euromed S.A” en el sector.



Fabrica "Euromed S.A".

4.2. NAVE INDUSTRIAL "NUVALSU S.L"

En el este del sector se encuentra una nave industrial de la empresa "Nuvalsu S.L", la cual se encarga de la fabricación de válvulas. La nave industrial tiene un área de 980 m² y su valor de construcción se estima en 300€/m².

Tomando en cuenta que este es el valor total de construcción de la estructura, vamos a calcular la amortización según sus años de uso, considerando que la nave industrial tiene una vida útil de 40 años y lleva unos 5 años en funcionamiento.



Ubicación de "Nuvalsu S.L." en el sector.



Nave industrial de "Nuvalsu S.L."

A partir de éstas hipótesis, el cálculo del valor de los elementos es el siguiente:

Valor Indemnizable = Superficie afectada (ha) * Precio unitario de suelo (€/ha) *
Años de vida útil restante / Años vida útil total.

$$980 \text{ m}^2 * 300 \text{ €/m}^2 * 35 \text{ Años} / 40 \text{ Años} = \underline{\underline{257.250 \text{ €}}}$$

Esta nave industrial sería indemnizada en caso de que no sea compatible con el sector. Si en la reparcelación se le adjudica una parcela que es compatible con la nave existente, el propietario no tendrá derecho a indemnización.

4.3. CASETAS

En el sector se encuentran un total de tres casetas, las cuales una se encuentra al oeste del sector, mientras que las otras dos se encuentran al este.



Ubicación de las casetas en el sector.



Caseta 1.



Caseta 2.



Caseta 3.

El estado actual de las casetas es de total abandono, por lo que se considera que han perdido cualquier valor que pudieron haber tenido en el pasado y que, por tanto, no son indemnizables.

5. VALORACIÓN TOTAL

Como resumen de los elementos indemnizables, en el área del sector solo se debe indemnizar a los propietarios de la nave industrial “Nuvalsu S.L” **solamente si en la reparcelación se le adjudicase una parcela que no fuese compatible con la nave.**

El resto de elementos que están en el sector no forman parte de los elementos indemnizables, como la parcela de “Euromed S.A” que es compatible con el sector y el resto de casetas que están en abandono y han perdido el valor de indemnización.

El valor total de los elementos indemnizables será de 257.250 €.

6. CONCLUSIONES

Tras haber realizado un estudio sobre los elementos indemnizables que se encuentran en el área del Sector ZI1-M2, y habiendo llevado a cabo las mediciones necesarias de cada área según los elementos que poseen, se ha procedido a realizar la tasación en cuestión, determinada por el valor de los elementos afectados.

Para ello se ha tenido en cuenta no solo el estado físico de la parcela, sino que también se ha atendido a su clasificación según el Plan General Municipal de Ordenación del Municipio de Molina de Segura. Posteriormente, atendiendo a su aprovechamiento se ha obtenido un valor unitario orientativo del terreno para la valoración.

Se determina por tanto, en caso de que se aplique la indemnización según los factores mencionados anteriormente, que los elementos indemnizables tienen un valor de DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA (257.250 €).

Si finalmente el Proyecto de Reparcelación adjudicase una parcela que fuese compatible con la nave existente, **el propietario no tendría derecho a indemnización**, ya que el uso es compatible con la existencia de la nave.

Molina de Segura, noviembre 2024

Manuel Jódar Casanova
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado 13.279