

EXPROPIACIÓN POR FALTA DE ADHESIÓN A LA
JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA
U.A. ÚNICA DEL SECTOR ZR1-T2
EN MOLINA DE SEGURA, MURCIA
PROYECTO DE VALORACIÓN POR TASACIÓN
CONJUNTA

ANEJO DE HOJAS DE APRECIO

Enero de 2025

PROMOTOR

Junta de Compensación de la Unidad de Actuación Única del Sector ZR1-T2.

nº Expediente: /2025

DOCUMENTO	Hojas de aprecio por expropiación de Suelo, Construcciones, Instalaciones, Plantaciones o extinción de derechos.
SITUACION	Ámbito de la UA única del Sector ZR1-T2 de Molina de Segura, Murcia.
SOLICITANTE	Junta de Compensación de la UA Unica del Sector ZR1-T2
FINALIDAD	Valoración de justiprecio

RESUMEN DE VALORACIONES

Identificación		Valoraciones por:					
nº de finca	Sup.	Suelo	Const. e Inst.	Plantaciones	Otros	Premio de afeccion	Total
FI nº4	363,83 m²	2.107,28 €	- €	- €	- €	105,36 €	2.212,64 €
FI nº5	617,61 m²	5.583,19 €	- €	- €	- €	279,16 €	5.862,35 €
FI nº6	55,21 m²	499,10 €	- €	- €	- €	24,95 €	524,05 €
1.036,65 m²		8.189,57 €	- €	- €	- €	409,48 €	
JUSTIPRECIOS SUMAN:							8.599,05 €

DOCUMENTO	Hoja de aprecio por expropiación de Suelo, Construcciones, Instalaciones, Plantaciones o extinción de derechos.
SITUACION	Ámbito de la UA única del Sector ZR1-T2 de Molina de Segura, Murcia.
SOLICITANTE	Junta de Compensación de la UA Unica del Sector ZR1-T2
FINALIDAD	Valoración de justiprecio

IDENTIFICACION, LOCALIZACIÓN Y TITULARIDAD DE LA PARCELA INICIAL nº4

TITULARES	Hiersa Aceros Corrugados S.A.	No Adherido	64,07%	CIF/NIF: ***0596**
	Ricardo Fuentes e Hijos S.A.,	Adherido	35,93%	CIF/NIF: ***6185**
			100%	
DIRECCIÓN	DS DISEMINADO Polígono 13 Parcela 123 LA BARCELONETA. 30509 MOLINA DE SEGURA (MURCIA)			
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.			
REF. CATASTR.	30027A013001230000WI	Sup. de derecho en la UA según medición:		363,83 m²
			Sup. Catastral:	1.849,00 m²
REGISTRAL	Finca nº5702 del Reg. de la Propiedad nº 2 de Molina de Segura		Sup. Registral: 2.235,00 m²	
LINDEROS	Lindero Norte:	Herederos de Antonio García		
	Lindero Sur:	María Hernández García		
	Lindeo Este:	herederos de Juan Antonio Prieto Pérez		
	Lindero Oeste:	José Chicano		

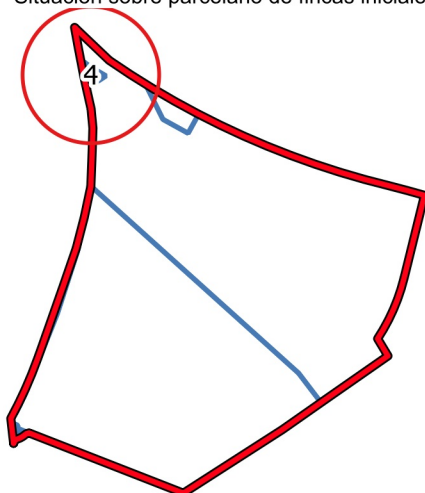
COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

DATOS DISPONIBLES	Realizada visita y fotografías de la parcela en octubre de 2024
	Levantamiento Parcelario de Fincas Iniciales realizado para el proyecto de reparcelación
	Consulta Descriptiva y Grafica Catastral de 2024
	Nota Simple actualizada.

RELACIÓN DE CONCEPTOS OBJETO DE VALORACIÓN

nº y naturaleza	Elemento		Medición	Calidad /Estado	
Suelo				Situación Basica	
1	Suelo no adherido a la Junta de Compensación		233,106 m²	Suelo Rural	
	Solo se considera para la valoración el % de propiedad no adherido			64,07%	
Construcciones e instalaciones incompatibles					
	SIN ELEMENTOS INDEMNIZABLES				
Arbolado y plantaciones					
	SIN ELEMENTOS INDEMNIZABLES				
Otros conceptos objeto de valoración					
	SIN ELEMENTOS INDEMNIZABLES				
Observaciones y advertencias					
	La finca solo esta afecta a la expropiación parcial de la participacion indivisa del propietario no adherido a la junta de compensación, en el ámbito de superficie dentro del sector ZR1-T2.				

Situación sobre parcelario de fincas iniciales



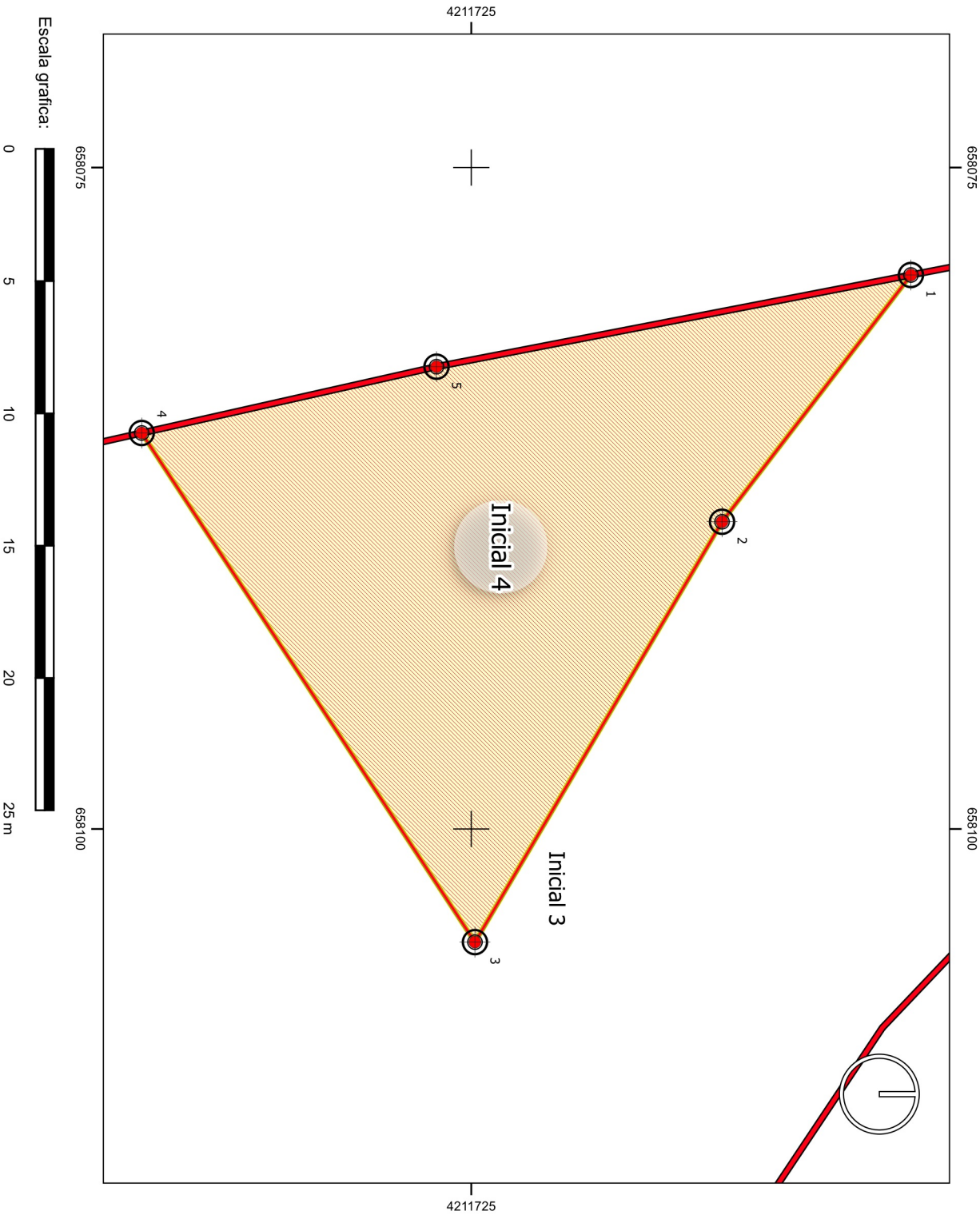
Delimitación de parcela inicial georeferenciada sobre ortofoto PNOA 2019 - Coordenadas UTM EPSG 25830



Escala grafica:



Delimitación de parcela inicial georeferenciada sobre planimetría del ámbito - Coordenadas UTM EPSG 25830



Vertice	Coord X	Coord Y
1	658.079,06	4.211.741,63
2	658.088,39	4.211.734,49
3	658.104,28	4.211.725,14
4	658.085,03	4.211.712,54
5	658.082,53	4.211.723,69

Coordenadas de parcela inicial
UTM EPSG 25830

Fotografías de la parcela



Elemento nº 1				
SUELO				
1	Suelo no adherido a la Junta de Compensación			233,11
Conforme al calculo realizado en el anejo de calculo VS			VS: Valor unitario de suelo (€)	9,04 €
VALORACIÓN :		9,04 €	x	233,11 = 2.107,28 €

Espacio dejado intencionalmente en blanco

Resumen de valoraciones para la finca Inicial nº4

nº	Tipo	Detalle	Importe
0	Suelo	Suelo no adherido a la Junta de Compensación	2.107,28 €
Suma parcial			2.107,28 €
	Premio de Afeccion	5%	105,36 €
JUSTIPRECIO SUMA:			2.212,64 €

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

DOCUMENTO	Hoja de aprecio por expropiación de Suelo, Construcciones, Instalaciones, Plantaciones o extinción de derechos.
SITUACION	Ámbito de la UA única del Sector ZR1-T2 de Molina de Segura, Murcia.
SOLICITANTE	Junta de Compensación de la UA Unica del Sector ZR1-T2
FINALIDAD	Valoración de justiprecio

IDENTIFICACION, LOCALIZACIÓN Y TITULARIDAD DE LA PARCELA INICIAL nº5

TITULARES	Hiersa Aceros Corrugados S.A.		No Adherido	100%	CIF/NIF: *****
DIRECCIÓN	DS DISEMINADO Polígono 13 Parcelas 31 y 117 LA BARCELONETA. 30509 MOLINA DE				
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.				
REF. CATASTR.	30027A013001170000WR	Sup. de derecho en la UA según medición:			617,61 m²
	30027A013000310000WE	Sup. Catastral:			50.163,00 m²
REGISTRAL	Finca nº16937 del Reg. de la Propiedad nº 2 de Molina de Segura			Sup. Registral:	54.281,00 m²
LINDEROS	Lindero Norte:	La mercantil “Ciudad torrealta S.L.”, finca registral 5.702			
	Lindero Sur:	carretera de la Gloria o camino de Torrealta			
	Lindeo Este:	Las mercantiles “Ciudad Torrealta S.L.” y Combustibles Parrilla S.L.			
	Lindero Oeste:	La mercantil “Ciudad torrealta S.L.” y camino de Maciascoque			

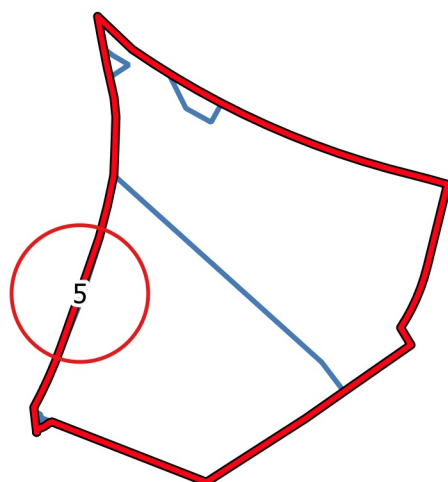
COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

DATOS DISPONIBLES	Realizada visita y fotografías de la parcela en octubre de 2024 Levantamiento Parcelario de Fincas Iniciales realizado para el proyecto de reparcelación Consulta Descriptiva y Grafica Catastral de 2024 Nota Simple actualizada.
-------------------	---

RELACIÓN DE CONCEPTOS OBJETO DE VALORACIÓN

nº y naturaleza	Elemento	Medición	Calidad /Estado		
Suelo			Situación Basica		
1	Suelo no adherido a la Junta de Compensación	617,61 m²	Suelo Rural		
Construcciones e instalaciones incompatibles					
	SIN ELEMENTOS INDEMNIZABLES				
Arbolado y plantaciones					
	SIN ELEMENTOS INDEMNIZABLES				
Otros conceptos objeto de valoración					
	SIN ELEMENTOS INDEMNIZABLES				
Observaciones y advertencias					
	La finca solo esta afecta a la expropiación de la superfie incluida en el ámbito del sector ZR1-T2.				

Situación sobre parcelario de fincas iniciales



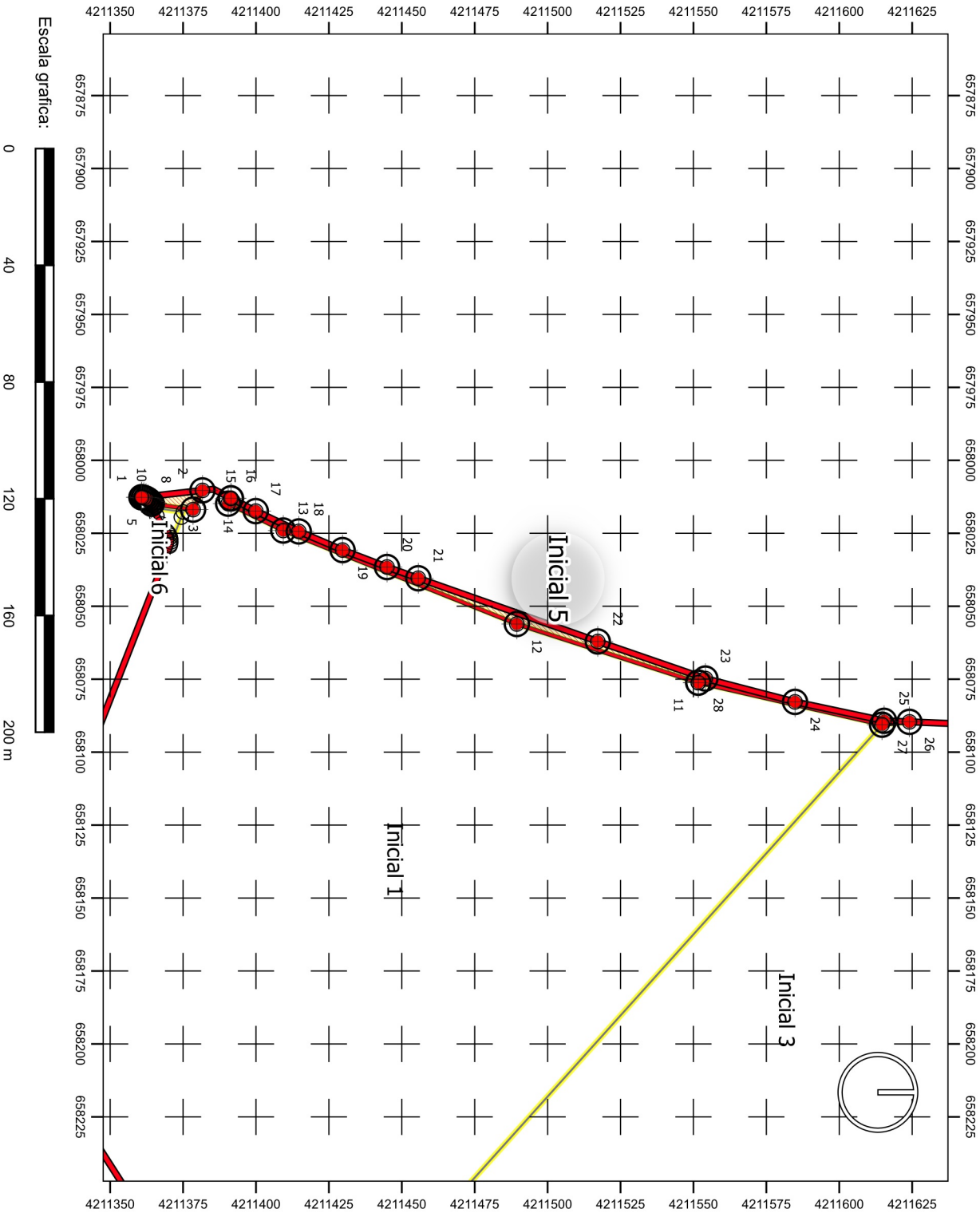
Delimitación de parcela inicial georeferenciada sobre ortofoto PNOA 2019 - Coordenadas UTM EPSG 25830



Escala grafica:



Delimitación de parcela inicial georeferenciada sobre planimetría del ámbito - Coordenadas UTM EPSG 25830



Coordenadas de parcela inicial
UTM EPSG 25830

Vertice	Coord X	Coord Y
1	658.012,67	4.211.360,78
2	658.010,32	4.211.381,68
3	658.016,89	4.211.378,47
4	658.014,89	4.211.364,30
5	658.014,71	4.211.364,18
6	658.014,08	4.211.363,66
7	658.013,56	4.211.363,03
8	658.013,14	4.211.362,33
9	658.012,84	4.211.361,58
10	658.012,67	4.211.360,78
11	658.076,20	4.211.551,71
12	658.056,10	4.211.489,49
13	658.024,07	4.211.409,39
14	658.014,86	4.211.390,50
15	658.013,07	4.211.391,42
16	658.013,00	4.211.391,45
17	658.017,41	4.211.399,95
18	658.024,38	4.211.414,71
19	658.030,77	4.211.429,72
20	658.036,58	4.211.444,97
21	658.040,43	4.211.455,68
22	658.062,09	4.211.517,24
23	658.074,79	4.211.554,14
24	658.082,79	4.211.584,87
25	658.089,28	4.211.615,43
26	658.089,63	4.211.624,11
27	658.090,61	4.211.614,73
28	658.076,20	4.211.551,71

Fotografías de la parcela



Elemento nº 1				
SUELO				
1	Suelo no adherido a la Junta de Compensación			617,61
Conforme al calculo realizado en el anejo de calculo VS			VS: Valor unitario de suelo (€)	9,04 €
VALORACIÓN :		9,04 €	x	617,61 = 5.583,19 €

Espacio dejado intencionalmente en blanco

Resumen de valoraciones para la finca Inicial nº5

nº	Tipo	Detalle	Importe
0	Suelo	Suelo no adherido a la Junta de Compensación	5.583,19 €
Suma parcial			5.583,19 €
	Premio de Afeccion	5%	279,16 €
JUSTIPRECIO SUMA:			5.862,35 €

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

DOCUMENTO	Hoja de aprecio por expropiación de Suelo, Construcciones, Instalaciones, Plantaciones o extinción de derechos.
SITUACION	Ámbito de la UA única del Sector ZR1-T2 de Molina de Segura, Murcia.
SOLICITANTE	Junta de Compensación de la UA Unica del Sector ZR1-T2
FINALIDAD	Valoración de justiprecio

IDENTIFICACION, LOCALIZACIÓN Y TITULARIDAD DE LA PARCELA INICIAL nº6

TITULARES	Fundación Universitaria San Pablo CEU,			No Adherido	100%	CIF/NIF: ***4232**
DIRECCIÓN	CM SAN PABLO CEU 2 MOLINA DE SEGURA (TORREALTA) (MURCIA)					
USO PRINCIPAL	Cultural					
REF. CATASTR.	8415301XH5181E0001HU			Sup. de derecho en la UA según medición:		55,21 m²
				Sup. Catastral:		61.621,00 m²
REGISTRAL	Finca nº27387 del Reg. de la Propiedad nº 2 de Molina de Segura			Sup. Registral:		28.592,00 m²
LINDEROS	Lindero Norte: señores Sánchez Rex, pista de 10 metros de anchura por medio					
	Lindero Sur: Don Juan Corbalán Cantero					
	Lindeo Este: propiedad de Fundación universitaria San Pablo					
	Lindero Oeste: otra finca de Don José María López Conesa y Doña María del Carmen Moreno Pallarés					

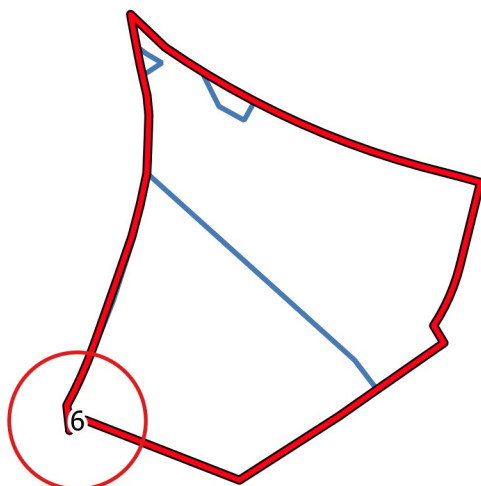
COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

DATOS DISPONIBLES	Realizada visita y fotografías de la parcela en octubre de 2024 Levantamiento Parcelario de Fincas Iniciales realizado para el proyecto de reparcelación Consulta Descriptiva y Grafica Catastral de 2024 Nota Simple actualizada.
-------------------	---

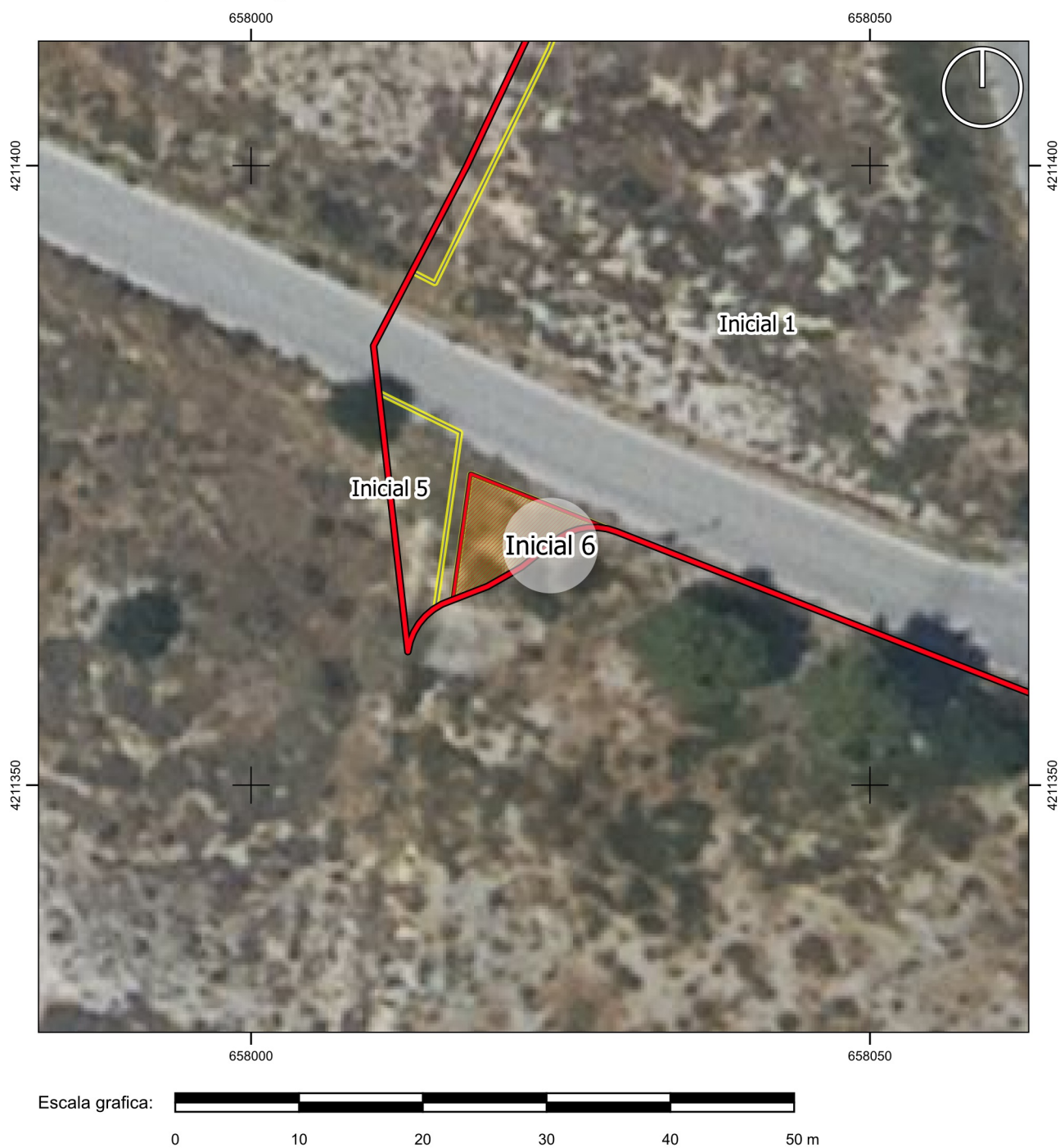
RELACIÓN DE CONCEPTOS OBJETO DE VALORACIÓN

nº y naturaleza	Elemento		Medición	Calidad /Estado
Suelo		Situación Basica		
1	Suelo no adherido a la Junta de Compensación		55,21 m²	Suelo Rural
Construcciones e instalaciones incompatibles				
	SIN ELEMENTOS INDEMNIZABLES			
	Ver observaciones			
Arbolado y plantaciones				
	SIN ELEMENTOS INDEMNIZABLES			
Otros conceptos objeto de valoración				
	SIN ELEMENTOS INDEMNIZABLES			
Observaciones y advertencias				
	La finca solo esta afecta a la expropiación de la superfie incluida en el ámbito del sector ZR1-T2. Existe un vallado perimetral de simple torsion afectado por la expropiación, que debera reponerse en el tramo afectado adaptandolo a la nueda delimitacion de la parcela tras la expropiación.			

Situación sobre parcelario de fincas iniciales

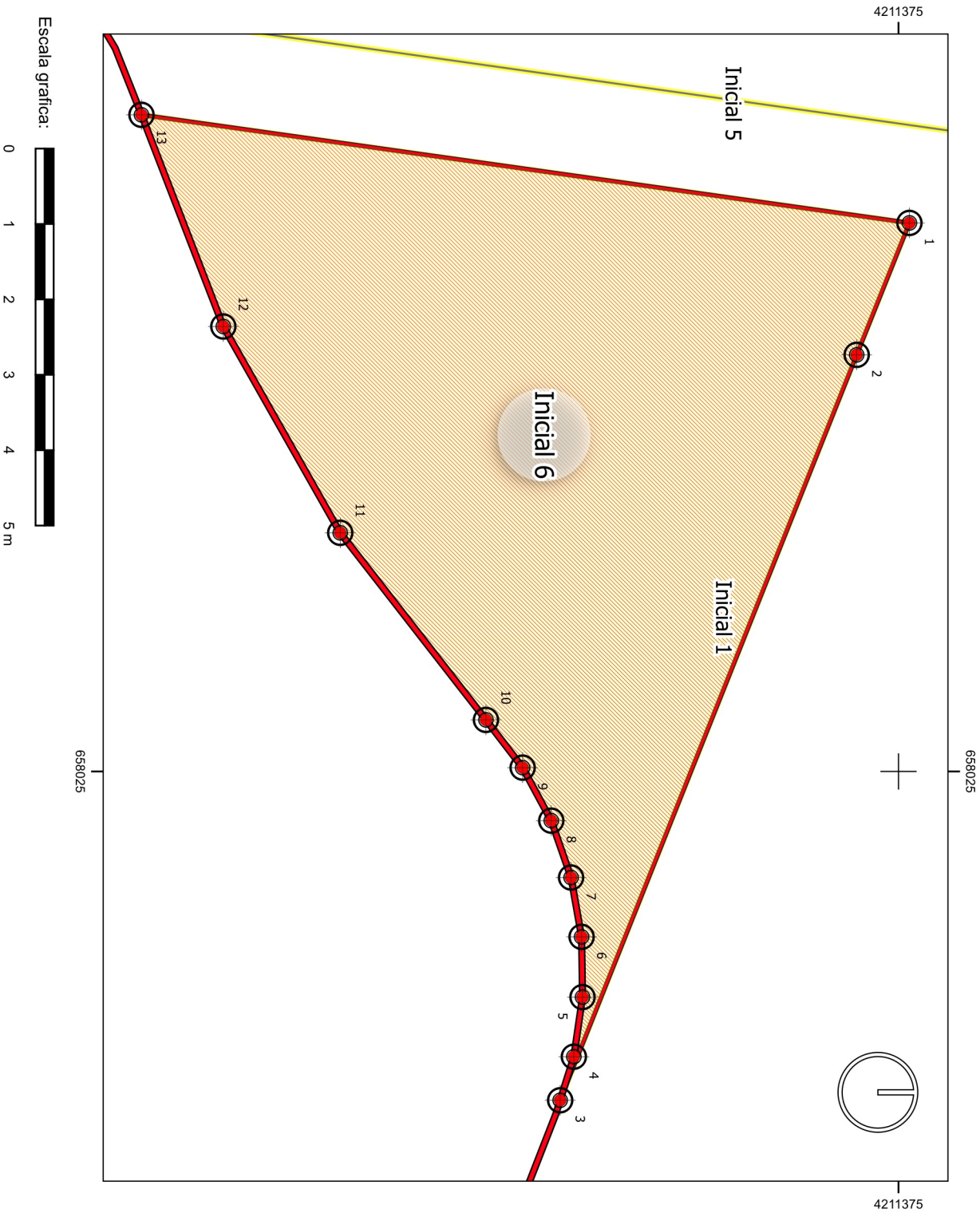


Delimitación de parcela inicial georeferenciada sobre ortofoto PNOA 2019 - Coordenadas UTM EPSG 25830



Delimitación de parcela inicial georeferenciada sobre planimetría del ámbito - Coordenadas UTM EPSG 25830

Coordenadas de parcela inicial
UTM EPSG 25830



Vertice	Coord X	Coord Y
1	658.017,72	4.211.375,15
2	658.019,47	4.211.374,45
3	658.029,36	4.211.370,51
4	658.028,78	4.211.370,69
5	658.027,99	4.211.370,81
6	658.027,19	4.211.370,80
7	658.026,41	4.211.370,66
8	658.025,65	4.211.370,39
9	658.024,95	4.211.370,01
10	658.024,32	4.211.369,53
11	658.021,84	4.211.367,59
12	658.019,10	4.211.366,04
13	658.016,29	4.211.364,95

Fotografías de la parcela



Elemento nº 1				
SUELO				
1	Suelo no adherido a la Junta de Compensación			55,21
Conforme al calculo realizado en el anejo de calculo VS			VS: Valor unitario de suelo (€)	9,04 €
VALORACIÓN :		9,04 €	x	55,21 = 499,10 €

Espacio dejado intencionalmente en blanco

Resumen de valoraciones para la finca Inicial nº6

nº	Tipo	Detalle	Importe
0	Suelo	Suelo no adherido a la Junta de Compensación	499,10 €
Suma parcial			499,10 €
	Premio de Afeccion	5%	24,95 €
JUSTIPRECIO SUMA:			524,05 €

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