

**INFORME PERICIAL DE VALORACIÓN**  
**DE 28 FINCAS RUSTICAS**  
**SITAS EN LOS POLÍGONOS CATASTRALES 41 Y 42**  
**DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CREVILLENTE**  
**PARA EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN**  
**SECTOR DE SUELO**  
**URBANIZABLE NO ORDENADO INDUSTRIAL I-10.**  
**PROMOTOR VILLAROSA S.L.**

---

***Valoración de 28 fincas del Proyecto de Reparcelación Sector de Suelo Urbanizable  
No Ordenado Industrial I-10, sito en el Término Municipal de Crevillente.***

**INDICE**

- 1.- *Informe y antecedentes.*
- 2.- *Descripción de las fincas objeto de valoración e infraestructuras y arbolado.*
  - 2.1.- *Generalidades en la descripción del arbolado*
  - 2.2.- *Descripción de las fincas*
- 3.- *Valores unitarios utilizados para los cálculos y justificación.*
- 4.- *Valoración de los bienes.*
- 5.- *Observaciones.*
- 6.- *Anexos al informe*

**1.- INFORME Y ANTECEDENTES.**

**Peritos:** Martín José Fuentes López, Ingeniero Agrónomo inscrito en el Consejo General de Colegios Oficiales de Ingenieros Agrónomos, Colegio de Murcia con el Número de Colegiado 3000281.

Fernando Pascual del Riquelme y Pinies, Ingeniero Técnico Agrícola inscrito en el Colegio de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Levante en la delegación de Alicante.

**Identificación de las fincas:** Las fincas a valorar sus instalaciones son las siguientes:

Referencia Catastral	Polígono	Parcela	Página
03059A041000010000IU	41	1	7 y 193
03059A041000020000IH	41	2	21 y 194
03059A041000160000IM	41	16	26 y 194
03059A041000170000IO	41	17	33 y 195
03059A041000180000IK	41	18	42 y 196
03059A041000190000IR	41	19	52 y 196
03059A041000200000IO	41	20	55 y 197
03059A041000210000IK	41	21	61 y 198
03059A041000220000IR	41	22	98 y 200
03059A041000230000ID	41	23	100 y 201
03059A041000270000IE	41	27	110 y 201
03059A042000030000IJ	42	3	112 y 202
03059A042000040000IE	42	4	132 y 205
03059A042000050000IS	42	5	138 y 205
03059A042000060000IZ	42	6	141 y 205
03059A042000070000IU	42	7	144 y 206
03059A042000080000IH	42	8	146 y 206

03059A042000100000IU	42	10	148 y 206
03059A042000110000IH	42	11	151 y 207
03059A042000120000IW	42	12	154 y 207
03059A042000130000IA	42	13	161 y 208
03059A042000140000IB	42	14	163 y 208
03059A042000150000IY	42	15	165 y 208
03059A042000160000IG	42	16	167 y 209
03059A042000170000IQ	42	17	170 y 209
03059A042090020000IU	42	9002	171 y 210
03059A044000190000IE	44	19	172 y 210
03059A044000200001OO	44	20	174 y 210

**Entidad solicitante:** VILLAROSA S.L.

**Normativa empleada:** La Normativa seguida en la tasación es

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo
- El 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.
- Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

Y para que conste a petición de los interesados, expiden y firman el presente informe en Cartagena a veinte de diciembre de dos mil diecinueve.

El Ingeniero Agrónomo

Fdo. Martín José Fuentes López

---

## **2.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS OBJETO DE VALORACIÓN E INFRAESTRUCTURAS Y ARBOLADO.**

### **2.1.- Generalidades en la descripción del arbolado.**

En el siguiente apartado de este informe pericial, 2.2., tan sólo se describen los elementos existentes en cada una de las fincas, y se señala **si se deben** o **no valorar** con una nota en color rojo o verde y el texto "**sin valor**" o "**valorar**" y posteriormente la correspondiente valoración está en el apartado 3 de este informe.

Para la valoración del arbolado de todas las fincas, se ha estimado para cada árbol una edad indicativa en función del estado actual del mismo, a sabiendas que en muchos casos la edad estimada no se corresponde con la edad real del árbol en cuestión, a nuestro leal saber y entender como técnicos expertos en la materia. Esta edad estimada que se le ha dado a cada árbol ha sido puesta en base a nuestra experiencia como titulados competentes en la materia.

Para poner esta edad de cada árbol, se han considerado las características típicas de un árbol de esa edad, cultivado en unas condiciones normales de cultivo en cuanto a tipo de suelo, fertilización, riego, luz, temperatura, enfermedades, plagas, podas, labores del suelo, etc. Siendo las características más típicas de los árboles:

- Tamaño del tronco.
- Altura del árbol.
- Dimensiones y formación de la copa del árbol.
- Sanidad vegetal.
- Poda y labores culturales.

Pero de estas características, las que mayoritariamente se han tenido en cuenta a la hora de estimar una edad a cada árbol, han sido el **tamaño del tronco, la altura y las dimensiones de la copa del árbol**, ya que son las características más importantes para un vivero a la hora de valorar un árbol para su venta.

Con esto hemos ido a 2 de los principales viveros de la zona y hemos pedido valoración de los diferentes tipos de árboles que tenemos en las fincas que entran en el Proyecto de Reparcelación Sector de Suelo Urbanizable No Ordenado Industrial I-10.

Los precios del arbolado han sido facilitados por viveros Palmer en Torrellano y Elche y viveros La Dama en Elche. Para ello se han mostrado a los viveristas, fotografías de todos los árboles de las fincas, para conjuntamente con estos profesionales, establecer el precio más justo para todos y cada uno de los mismos.

Así pues, **está edad debe considerarse como mera indicación y estimación**, pues en alguno o muchos de los casos puede suceder que su estado de falta de riego y abonado u otros cuidados como podas o labores culturales, haya propiciado que su crecimiento no sea óptimo, por lo que podría ocurrir que la edad señalada no se correspondiera con la real; pero en cualquier caso sí es válida a efectos de su valoración.

### **2.2.- Generalidades en la descripción del arbolado.**

#### **POLIGONO 41 PARCELA 1**

- Se corresponde con la finca de Nº de Referencia Catastral 03059A041000010000IU.
- **Propietario:** Hormigones y Transportes de Murcia, S.L. y Transportes y Áridos Las Nieves, S.L.
- **Superficie catastral:** 28.650 m<sup>2</sup>
- **Superficie real que íntegramente forma parte del área reparcelable:** 28.914,98 m<sup>2</sup>
- **Solo se valora vuelo.**

Parcela sin cultivo que en su día fue una cementera y que actualmente está abandonada. Tiene una zona hormigonada donde existen varias construcciones y una zona de erial sin cultivo donde hay diversos montones de hormigón.



**Foto N° 0770**



**Foto N° 0775**

Zona de construcciones en la parcela.



**Foto N° 0792**



**Foto N° 0796**

Zona de montones de hormigón.



**Foto N° 0830**



**Foto N° 0831**

Está atravesada de Noreste a Suroeste por una línea de alta tensión que entra por su esquina Noroeste y por una línea abandonada de teléfono que va paralela a la N-340.



**Foto N° 0775**



**Foto N° 0854**

En la zona de la antigua fábrica de cemento, zona hormigonada, existen los siguientes elementos:

- Caseta verde que parece que fue un aljibe donde hubo un grupo de bombeo. Las dimensiones son de 3 x 3,5 m. **Valorar.**



**Foto N° 0788**



**Foto N° 0790**

- Construcción en estado de ruina donde estarían las oficinas y dependencias de la antigua fábrica. Superficie catastro 341 m<sup>2</sup>. **Sin Valor.**



**Foto N° 0794**



**Foto N° 0796**



**Foto N° 0801**

- Balsas/cubetos de hormigón para depositar el agua y hormigón procedente del lavado de las hormigoneras. Tienen una superficie de unos 190 m<sup>2</sup>.  
**Valorar.**



**Foto N° 0806**

En la zona de erial sin cultivo:

- Casa en estado ruinoso a la entrada de la parcela por su lado Oeste. Superficie catastro 161 m<sup>2</sup>. **Sin valor.**



**Foto Nº 0820**



**Foto Nº 0824**

- Puerta metálica de 10 metros de doble hoja a la entrada de la finca. **Valorar.**



**Foto Nº 0778**

**Arbolado:**

- Unos 105 cipreses en un estado muy irregular en todo el perímetro de la finca en la zona lindera con la parcela 2 y con la calle que da al polígono. Edad mayor de 10 años. **Valorar.**



**Foto Nº 0764**



**Foto N° 0769**

- 2 olivos de unos 20 años, muy descuidados y falta de poda. **Valorar**



**Foto N° 0843**

- 2 palmeras Phoenix Dacylifera de 10 m de altura en buen estado. **Valorar**



**Foto N° 0837**

- 2 olivos de tronco gordo y de unos 30 años. **Valorar**



**Foto N° 0847**



**Foto N° 0849**

- Junto a estas 2 palmeras y oliveras hay un canal de riego en desuso y mal estado. **Sin valor.**



**Foto N° 0842**

- 1 granado seco junto a la carretera. **Sin valor.**



**Foto N° 0844**

- 2 moreras grandes de más de 40 años. **Valorar.**



**Foto N° 0793**

## **POLIGONO 41 PARCELA 2**

- Se corresponde con la finca de N° de Referencia Catastral 03059A041000020000IH.
- **Propietario:** Cayetano Lucas Veracruz Pérez y presuntivamente Dolores Tomás Tomás
- **Superficie catastral:** 13.272 m<sup>2</sup>
- **Superficie real que íntegramente forma parte del área reparcelable:** 11.838,15 m<sup>2</sup>
- **Solo se valora vuelo.**

Parcela sin cultivo en erial. Hay 2 muretes de separación de los bancales que son de piedra, ya que la finca está abancalada a distinto nivel.



**Foto N° 0737**

Lindando con el camino situado al sur de la finca, hay un murete de piedra que marca el linde la finca con el camino.



**Foto N° 0738**

Paralelo a la Vereda de la Carga y por el borde de la parcela hay una línea de media tensión.



**Foto N° 0738**

Hay una casa, “Casita M<sup>a</sup> del Carmen” en el linde con la parcela 1, que se encuentra en estado semirruinoso. Superficie catastral 42 m<sup>2</sup>. **Sin valor.**



**Foto N° 0741**



**Foto N° 0759**

Junto a la casa hay un antiguo pozo que está anegado de escombros y basura. **Sin valor.**



**Foto N° 0752**

**Arbolado (junto a la casa):**

- 3 Falsas Pimientas de 25 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 0749**

- 3 palmeras Phoenix Dacylifera, una seca por picudo y las otras 2 de al menos 20 años con falta de cuidados. **Valorar**



**Foto N° 0747**

### **POLIGONO 41 PARCELA 16.**

- Se corresponde con la finca de N° de Referencia Catastral 03059A041000160000IM.
- **Propietario:** Transportes y Áridos las Nieves
- **Superficie catastral:** 32.349 m<sup>2</sup>
- **Superficie real que íntegramente forma parte del área reparcelable:**  
32.507,09 m<sup>2</sup>
- **Solo se valora vuelo.**

Parcela sin cultivo en erial.



#### **Foto N° 0877**

En esta parcela existe una construcción que está catalogada y que no se valora porque presenta un estado casi ruinoso (al menos en muchos de sus elementos) y de absoluto abandono. La vivienda es la denominada “Villa Rosa”. Linda con la N340. La superficie de la vivienda según catastro es de 194 m<sup>2</sup> y la superficie con terrazas de alrededor es de 541 m<sup>2</sup>. **No valorar.**



**Foto Nº 0881**

Desde la terraza de la casa salen diversos canales de riego que están en desuso y deteriorados. Uno de estos canales va desde la casa hasta el pantano situado en la parcela 17 lindera. **Sin valor.**



**Foto Nº 0879**

Existe otra construcción tipo almacén en estado ruinoso y parcialmente demolida con una superficie según catastro de 450 m<sup>2</sup>, aunque el entorno de esta construcción marca 733 m<sup>2</sup>. **Sin valor.**



**Foto N° 0887**



**Foto N° 0891**

Por la finca también pasa una línea de alta tensión y otra línea de teléfonos.



**Foto N° 0898**



**Foto N° 0878**

**Arbolado (junto a la casa):**

- 1 Ciprés de unos 50 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 0865**

- 1 Falsa pimienta de unos 50 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 0868**

- 1 algarrobo de unos 30 años en buen estado junto a la N340. **Valorar.**



**Foto N° 0870**

- 7 falsas pimentas de unos 25 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 0875**

- 1 pino de unos 15 años en regular estado. Es el situado a la derecha. **Valorar.**



**Foto N° 0869**

- 1 algarrobo de al menos 25 años junto a la Vereda de la Carga y junto a él hay una arqueta de riego. **Valorar.**

## **POLIGONO 41 PARCELA 17**

- Se corresponde con la finca de Nº de Referencia Catastral 03059A041000170000IO.
- **Propietario:** Crevifincas, S.L.
- **Superficie catastral:** 72.969 m<sup>2</sup>
- **Superficie real que íntegramente forma parte del área reparcelable:**  
72.871,33 m<sup>2</sup>
- **Solo se valora vuelo.**

Parcela sin cultivo en erial.

En la zona norte de la parcela pasa una línea de alta tensión.



**Foto Nº 1379**



**Foto N° 1338**

En la zona Suroeste existe otra línea de teléfono y por su lado Oeste y paralela a la N340 va otra línea telefónica.



**Foto N° 1339**

En su lado oeste y paralelo al borde con la N340 hay una tubería de fibrocemento de 80 cm de diámetro, en aparente buen estado, como puede verse en la fotografía siguiente, que recorre todo ese lado de la finca. Existen varias arquetas de riego a lo largo del trazado de la tubería. **Valorar.**



**Foto N° 1342**



**Foto N° 1348**

Caseta en estado ruinoso que aparentemente debió ser un cabezal de riego.  
Superficie según catastro 50 m<sup>2</sup>. Sin valor.



**Foto N° 1355**

Pozo junto a esta caseta de riego, que según indica la propiedad tiene un caudal de 25 l/seg. Valorar.



**Foto N° 1873**

Caseta cabezal de riego en regular estado junto al pantano. Superficie según catastro 31 m<sup>2</sup>. **Valorar.**



**Foto N° 1384**

Pantano en desuso que actualmente está en regular estado y que debió estar revestido y necesitaría una importante reparación. Se encuentra en la esquina Norte de la finca, cercano a la N340. Está en parte cubierto de vegetación y maleza. Cubica unos 10.000 m<sup>3</sup>. **Valorar.**



**Foto N° 1366**

Este pantano tiene una entrada de agua con una tubería de fibrocemento de 50 cm de diámetro. **Valorar.**



**Foto N° 1365**

Existe un camino interior de la finca de Norte a Sur.



**Foto N° 1353**

**Arbolado:**

- 4 Falsas Pimientas entorno al pantano de una edad estimada de 10 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 1360**

- 1 palmera Phoenix Dacylifera de unos 10 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 1346**

- 2 cítricos, mitad naranjo mitad limonero en mal estado de edad estimada 10 años. **Valorar.**



**Foto N° 1341**

- 1 algarrobo de unos 10 años en buen estado junto a la N340. **Valorar.**



**Foto N° 1372**

- 2 olivos de unos 15 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 1350**

### **POLIGONO 41 PARCELA 18.**

- Se corresponde con la finca de N° de Referencia Catastral 03059A041000180000IK.
- **Propietario:** Joaquín Poveda Pamies, Milagros Poveda Pamies, Joaquín Poveda Poveda
- **Superficie catastral:** 10.845 m<sup>2</sup>
- **Superficie real que íntegramente forma parte del área reparcelable:** 11.055,18 m<sup>2</sup>
- **Solo se valora vuelo.**

Parcela con la mitad de su superficie en erial y la otra mitad en las proximidades del cuarto/vivienda con diferente arbolado.



**Foto N° 0975**

El cuarto/vivienda está en buen estado con una barbacoa, tiene una superficie catastral de 31 m<sup>2</sup>. Se calcula que tendrá por fotos históricas unos 30 años. **Valorar.**



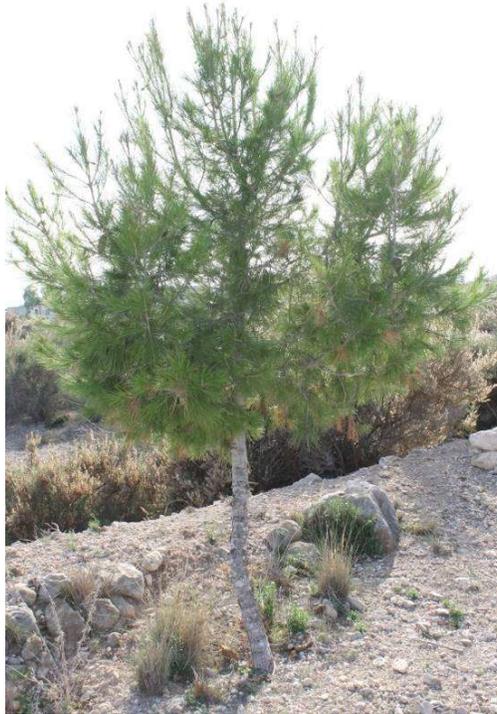
**Foto Nº 0989**



**Foto Nº 0958**

**Arbolado (zona erial):**

- 1 pino pequeño de unos 5 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto Nº 0965**

- 1 higuera pequeña de unos 5 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto Nº 0979**

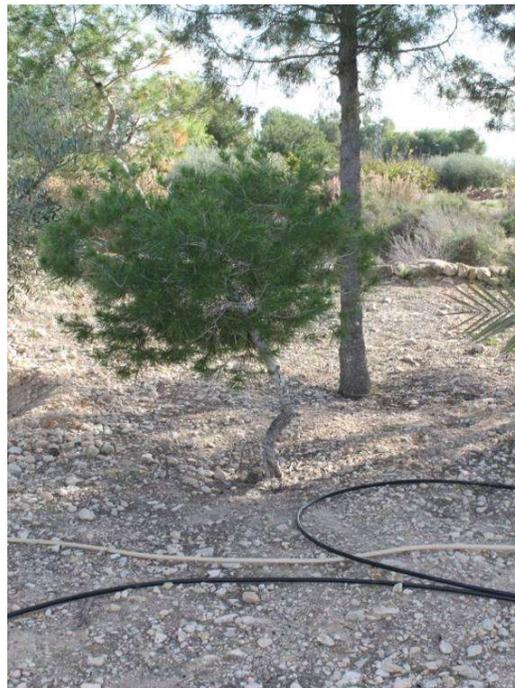
**Arbolado (zona vivienda):** En riego a manta.

- 4 oliveras pequeñas de 5 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 0959**

- 1 pino pequeño de 5 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 0969**

- 2 árboles frutales de 5 años en buen estado. Son los que se encuentran a la izquierda de los olivos en la imagen. **Valorar.**



**Foto N° 0978**

- 1 palmera Phoenix Dacylifera de unos 5 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 0970**

- 1 pino grande de más de 20 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 0951**

- 5 oliveras de unos 15 años en muy buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 0952**

- 1 olivera de unos 5 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 0967**

- 1 zona de cactus de unos 5 m<sup>2</sup> en buen estado. **Valorar.**



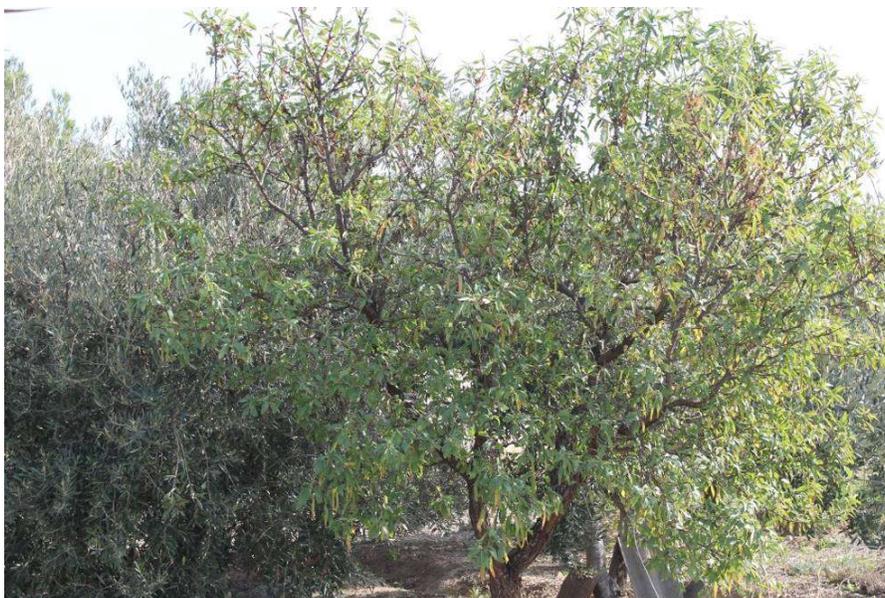
**Foto N° 0976**

- 5 plantas de aloe vera en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 0955**

- 1 almendro de más de 10 años en buen estado. **Valorar.**
- 



**Foto N° 0984**

- 1 palmito de unos 8 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 0981**

- 1 árbol frutal de unos 4 años en buen estado. El que está en la imagen delante de la falsa pimienta. **Valorar**



**Foto N° 0978**

- 1 limonero de unos 3 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 0962**

- 1 falsa pimienta de unos 8 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 0961**

## **POLIGONO 41 PARCELA 19**

- Se corresponde con la finca de N° de Referencia Catastral 03059A041000190000IR.
- **Propietario:** Antonio Alfonso Torres
- **Superficie catastral:** 3.545 m<sup>2</sup>
- **Superficie real que íntegramente forma parte del área reparcelable:** 3.413,22 m<sup>2</sup>
- **Solo se valora vuelo.**

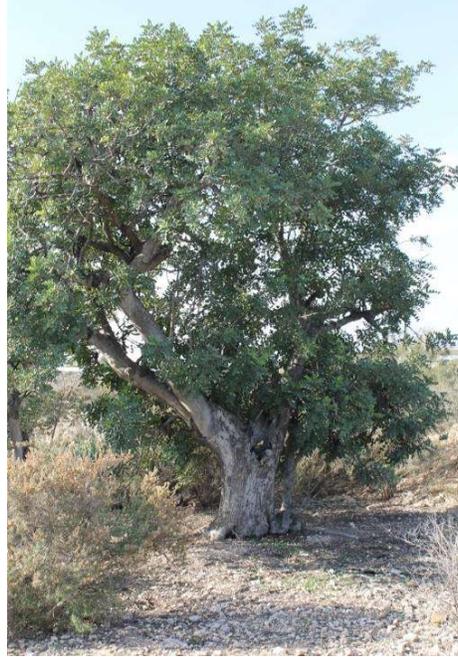
Parcela sin cultivo en erial. Existe un canal de riego que separa los 2 recintos de la parcela.



**Foto N° 0936**

**Arbolado:**

- 1 algarrobo de tronco grande de más de 30 años en buen estado, que se sitúa en la esquina Noreste de la finca. **Valorar.**



**Foto N° 0939**

- 1 algarrobo grande de unos 20 años en buen estado, pero con falta de poda severa. **Valorar.**



**Foto N° 0942**

- 3 algarrobos medianos de unos 15 años en regular estado. **Valorar.**



**Foto N° 0946**

- 1 algarrobo pequeño de unos 5 años en regular estado. **Valorar.**



**Foto N° 0945**

## **POLIGONO 41 PARCELA 20**

- Se corresponde con la finca de N° de Referencia Catastral 03059A041000200000IO.
- **Propietario:** Antonia Moreno Molina (Gustavo Adolfo Gómez Devesa presuntivamente ganancial) y Begoña Figueira Bueno
- **Superficie catastral:** 2.084 m<sup>2</sup>
- **Superficie real que íntegramente forma parte del área reparcelable:** 1.985 m<sup>2</sup>
- **Solo se valora vuelo.**

Parcela sin cultivo en erial con mucha piedra.



**Foto N° 0061**

Como se aprecia en la siguiente fotografía, existe un canal de riego paralelo a la Vereda de la Carga, que separa los 2 recintos de la parcela. **Valorar.**



**Foto N° 1053**

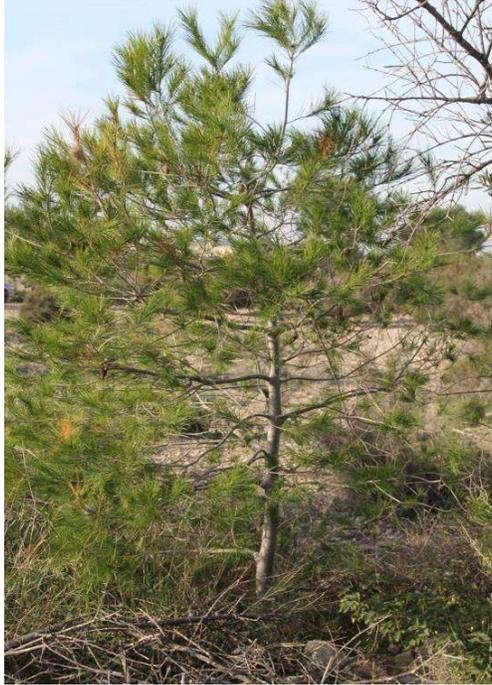
**Arbolado:**

- 4 olivos de buen tronco de unos 30 años en regular estado con falta de poda severa. En el lindero con la Vereda de la Carga. **Valorar.**



**Foto N° 1049**

- 1 pino joven junto a los algarrobos en buen estado de unos 5 años. **Valorar.**



**Foto Nº 1047**

- 2 algarrobos de tronco grande de más de 30 años en buen estado. **Valorar.**

-



**Foto Nº 1056**

- 1 algarrobo mediano de más de 20 años en regular estado. **Valorar.**



**Foto N° 1057**

- 1 palmera Phoenix Dacylifera de unos 10 años en buen estado, con falta de poda. **Valorar.**



**Foto N° 1059**

- 2 algarrobos de tronco grande de más de 40 años en buen estado y gran envergadura. **Valorar.**



**Foto Nº 1069**

- 1 algarrobo mediano de unos 15 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto Nº 1068**

- 1 olivo borde de porte tipo matorral de 3 años en mal estado. Sin valor.



**Foto N° 1071**

- 1 granado (Detrás del olivo borde) de 4 años en mal estado y sin podar. Sin valor.

## **POLIGONO 41 PARCELA 21**

- Se corresponde con la finca de Nº de Referencia Catastral 03059A041000210000IK.
- **Propietario:** Encarnación Díaz Poveda, Encarnación María Rubira Díaz, José Rubira Díaz
- **Superficie catastral:** 6.921 m<sup>2</sup>
- **Superficie real que íntegramente forma parte del área reparcelable:** 6.214,55 m<sup>2</sup>
- **Solo se valora vuelo.**

Parcela en cultivo, mayormente de cítricos en torno a dos viviendas unifamiliares.



**Foto Nº 1212**

Vivienda unifamiliar de 90 m<sup>2</sup> con cercado y puerta metálica alrededor con toma de corriente eléctrica. Está en buen estado y habitada. De unos 25 años de antigüedad.  
**Valorar.**



**Foto N° 1110**



**Foto N° 1137**

Anexo a esta vivienda existe un cuarto trastero de 60 m<sup>2</sup> y en buen estado también que sirve de almacén de aperos. También de unos 25 años de antigüedad.

**Valorar.**



**Foto Nº 1139**

La vivienda principal de la parcela está en perfecto estado, habitada de unos 30 años de antigüedad y unos 155 m<sup>2</sup> techados, incluyendo el porche. **Valorar.**



**Foto Nº 1199**



**Foto Nº 1278**

Anexo al Oeste de esta vivienda hay una construcción a modo de lavadero y barbacoa de unos 8 años de antigüedad y muy buen estado. **Valorar.**



**Foto Nº 1134**



**Foto N° 1188**

A pocos metros más al Oeste del lavadero hay una construcción de ladrillo para quemar la leña de la poda de los árboles sin techar de unos 4 m<sup>2</sup>. **Valorar.**



**Foto N° 1182**

Al Este de la vivienda principal hay una caseta de madera de unos 10 años de antigüedad que es utilizada como cochera en buen estado de unos 25 m<sup>2</sup>. **Valorar.**



**Foto N° 1097**



**Foto N° 1131**

Y junto a esta caseta de madera, hay un cuarto trastero de unos 45 m<sup>2</sup> y unos 15 años de antigüedad que sirve para almacenamiento de aperos de esta vivienda. Se encuentra en buen estado. **Valorar.**



**Foto Nº 1109**

Al oeste de la parcela existe un gallinero de construcción de bloque en su base de 40 cm y cerramiento de estructura metálica de unos 15 m<sup>2</sup>, con un vallado y una puerta metálicos. Está en buen estado para su uso. **Valorar.**



**Foto Nº 1174**

Junto a este gallinero, hay otro gallinero de similares características constructivas que el anterior, con construcción de bloque de hormigón en su base de 1 m y cerramiento de vallado y una puerta metálicos. Está en buen estado para su uso. **Valorar.**



**Foto Nº 1175**

Al Oeste y junto a la casa existen 3 cercados metálicos a modo de gallinero, cebadero y palomar, respectivamente con una superficie de una 30 m<sup>2</sup>. **Valorar.**



**Foto Nº 1178**



**Foto N° 1186**

En el linde de la parcela con la Vereda de la carga, hay 2 torretas de una línea de media tensión.



**Foto N° 1075**

En el extremo Noreste de la parcela existe una caseta con un contador de agua y luz. Desde este punto entra un camino interior de la parcela de unos 3 metros de ancho que sirve para dar acceso a la vivienda unifamiliar de 90 m<sup>2</sup> nombrada al inicio. Desde aquí también entra una tubería de riego para dar servicio a la finca.



**Foto Nº 1077**

Atraviesa parte de esta parcela una línea telefónica



**Foto Nº 1303**

La entrada principal a la finca desde de la Vereda de la Carga tiene una puerta metálica automática de doble hoja de 4 m de anchura. **Valorar.**



**Foto N° 1299**

-Existen varias arquetas en la zona lindera con la Vereda de la Carga. Y existe un canal de riego que pasa junto a la vivienda principal.



**Foto N° 1296**



**Foto N° 1248**

**Arbolado:**

- 9 limoneros en plena producción de unos 20 años. **Valorar.**



**Foto N° 1080**

- 5 naranjos de unos 15 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto Nº 1095**

- 1 higuera de unos 20 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto Nº 1081**

- 5 cipreses de gran porte de más de 20 años y buen estado junto al camino de entrada a la vivienda de 90 m<sup>2</sup>. **Valorar.**



**Foto N° 1105**

- 1 granado en buen estado de 10 años. **Valorar.**



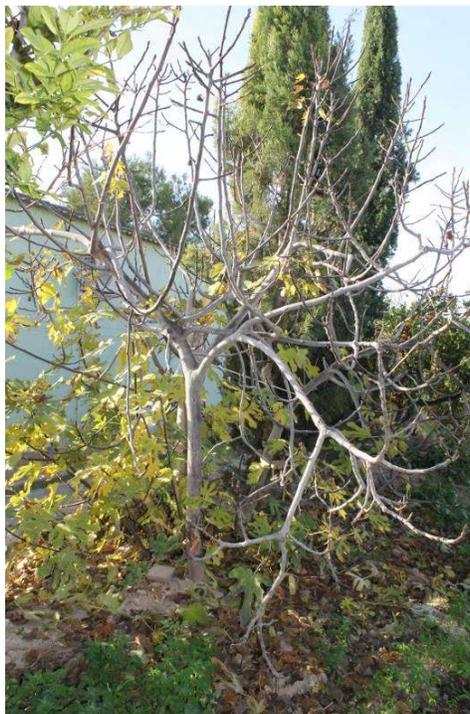
**Foto N° 1124**

- 4 cipreses de gran porte de más de 20 años y buen estado entre las 2 viviendas. **Valorar.**



**Foto N° 1125**

- 2 higueras medianas de unos 7 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 1122**

- 3 mandarinos de buen porte y unos 10 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto Nº 1092**

- 8 naranjos de unos 10 años. 1 de ellos está seco. **Valorar.**



**Foto Nº 1142**

- 3 limoneros de unos 15 años en buen estado. Valorar.



**Foto N° 1094**

- 1 ciprés de unos 3 años Valorar.



**Foto N° 1128**

- 1 olivo de tamaño mediano-grande de unos 20 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto Nº 1145**

- 1 pino de porte medio-pequeño de unos 10 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto Nº 1104**

- 12 olivos de unos 25 años en buen estado. **Valorar.**



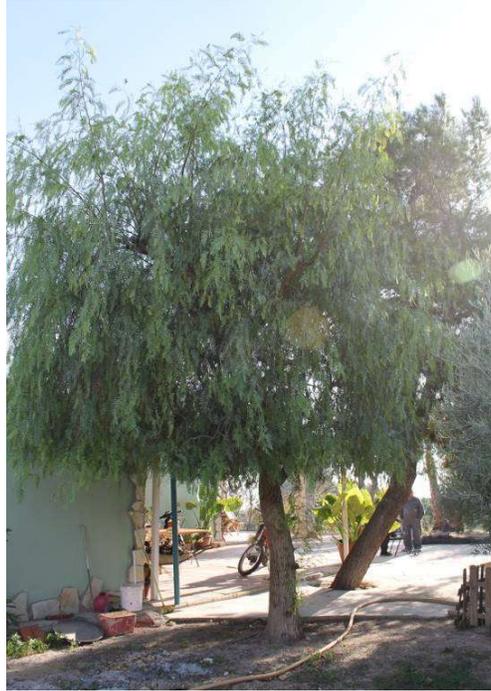
**Foto Nº 1163**

- 2 higueras grandes de unos 20 años en buen estado **Valorar.**



**Foto Nº 1169**

- 1 falsa pimienta grande de unos 25 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 1207**

- 1 pino grande de más de 20 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 1197**

- 1 algarrobo de unos 25 años y gran porte en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 1177**

- 1 higuera pequeña de unos 5 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 1213**

- 1 morera de unos 15 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 1202**

- 1 limonero pequeño de unos 2 años. **Valorar.**



**Foto N° 1173**

- 1 nisperero pequeño de unos 2 años. **Valorar.**



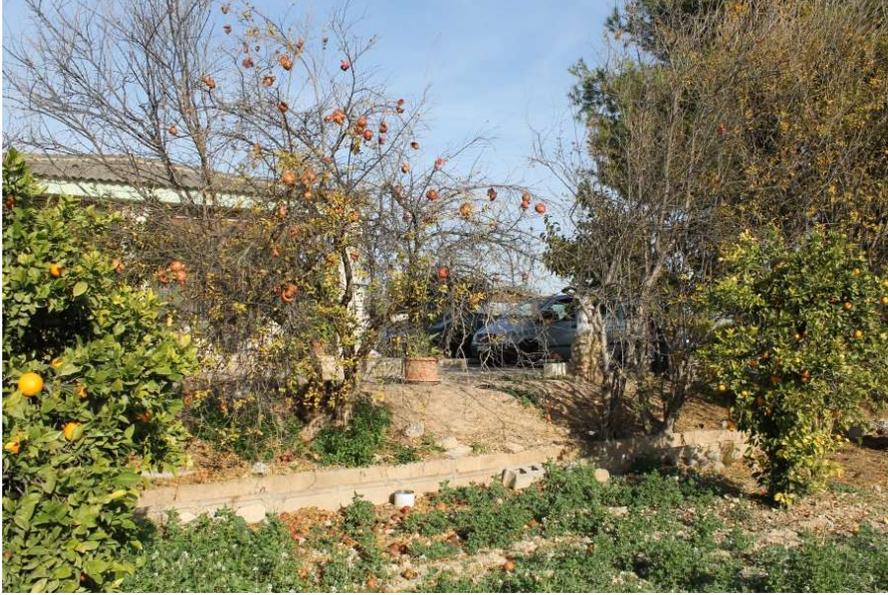
**Foto N° 1201**

- -1 limonero grande de unos 15 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 1121**

- 3 granados de unos 20 años en mal estado, medio secos. Sin valor.



**Foto N° 1241**

- 20 naranjos en plena producción de unos 20 años. 2 de ellos en mal estado. Valorar.



**Foto N° 1223**

- 3 almendros de unos 20 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto Nº 1233**

- 3 olivos de unos 20 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto Nº 1230**

- 1 higuera de unos 20 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 1117**

- 16 naranjos en plena producción de unos 20 años. **Valorar.**



**Foto N° 1227**

- 2 limoneros grandes de unos 15 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 1250**

- 5 granados de unos 20 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 1240**

- 1 palmera doble Washingtonia de unos 15 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 1256**

- 1 drago de unos 15 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 1255**

- 1 pino muy grande de más de 30 años en buen estado junto a la casa. **Valorar.**



**Foto N° 1260**

- 2 palmeras Phoenix Dacylifera de unos 10 años en buen estado. **Valorar**



**Foto N° 1280**

- 1 limonero de unos 15 años en buen estado en la entrada. **Valorar.**



**Foto N° 1266**

- 1 naranjo de unos 15 años en buen estado en la entrada. **Valorar.**



**Foto N° 1277**

- 2 olivos ornamentales podados de unos 20 años en buen estado junto a la casa. **Valorar.**



**Foto N° 1261**



**Foto N° 1264**

- 1 olivo antiguo de más de 150 años en muy buen estado. **Valorar.**

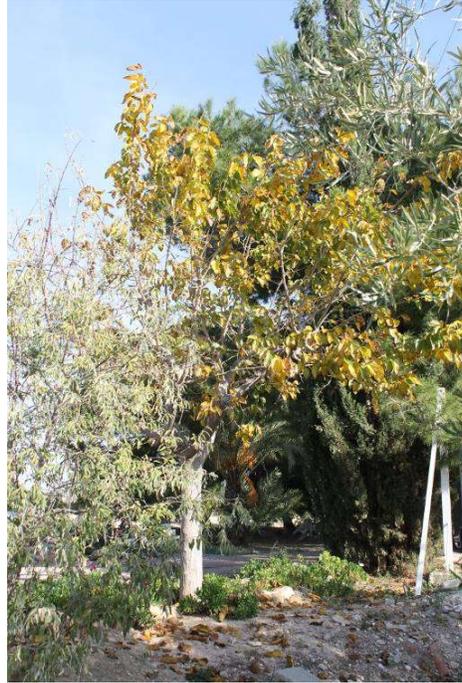


**Foto Nº 1245**



**Foto Nº 1271**

- 1 morera de unos 20 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 1268**

- 2 árboles ornamentales de unos 10 años junto al pino y la morera en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 1268**

- 1 algarrobo viejo de más de 50 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto Nº 1266**

- 3 cipreses a modo de vallado en la entra a la parcela de más de 20 años y buen estado. **Valorar**



**Foto Nº 1297**

- 2 pinos grandes en la entrada de unos 30 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto Nº 1289**

- 1 palmera ornamental en buen estado. **Valorar.**



**Foto Nº 1108**

- 5 pinos grandes de más de 40 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 1290**



**Foto N° 1296**

- 1 almendro de unos 30 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 1269**

### **POLIGONO 41 PARCELA 22 / POLÍGONO 42 PARCELA 3**

- Se corresponde con la finca de N° de Referencia Catastral 03059A0410002200001R y 03059A0420000300001J.
- **Propietario:** Salvador Lledó Mas, Trinidad Lledó Mas y Vehinle
- **Superficie catastral de ambas fincas que conforman una única finca registral:**
  - **Parcela 22 Polígono 41:** 9636 m<sup>2</sup>
  - **Parcela 3 Polígono 42:** 61.109 m<sup>2</sup>
- **Superficie incluida dentro del área reparcelable:** 47.790,42 m<sup>2</sup>
- **Se valora suelo + vuelo.**

#### **- POLIGONO 41 PARCELA 22**

Parcela sin cultivo en erial con mucha vegetación.



**Foto N° 0997**

En el lindero con el camino 9003, por el Suroeste de la parcela, existe un canal de riego en mal estado, que en apariencia no pertenece a la finca si no que debe de ser de alguna comunidad de riego y circula por el camino. **Sin valor.**



**Foto N° 1006**

No tiene ningún arbolado.

- **POLIGONO 42 PARCELA 3**

La parcela tiene una parte en erial y otra con diverso arbolado principalmente almendros bien cuidados con mucha piedra grande tipo canto rodado.



**Foto N° 1409**

La atraviesa de Norte a Sur una línea de media tensión.



**Foto N° 1466**

En la zona de cultivo de los almendros, tiene una tubería de fibrocemento de 50 cm de diámetro. **Valorar.**



**Foto Nº 1419**

Hay una vivienda en estado ruinoso con una superficie de 140 m<sup>2</sup> construidos y un anexo sin techar de 40 m<sup>2</sup>. **Sin valor.**



**Foto Nº 1481**



**Foto N° 1483**



**Foto N° 1484**

La finca tiene varios caminos interiores para servicio de la misma.



**Foto N° 1497**

**Construcciones afectadas:**

En esta parcela se ven afectadas 2 instalaciones independientes, que aunque están en la misma parcela catastral, su titularidad corresponde a 2 propietarios diferentes.



**VEHINLE, S.L.:**

La empresa VEHINLE, S.L., cuya representación ostenta de D. Camilo Riquelme Lucas, se encuentra afectada en su parte este, en la zona que tiene destinada para almacenamiento de vehículos.



La zona afectada, en concreto, es un patio donde existe una estación depuradora, separador de hidrocarburos, que por encontrarse, si bien parcialmente, en la zona afectada por la reparcelación, debe ser también parcialmente valorada, pues puede reconstruirse la zona afectada. **Valorar.**



También se ven afectadas las siguientes infraestructuras e instalaciones:

- Muro perimetral de 4 metros de altura y 50 metros de longitud (se excluyen los 12 metros de la puerta metálica de acceso). **Valorar.**



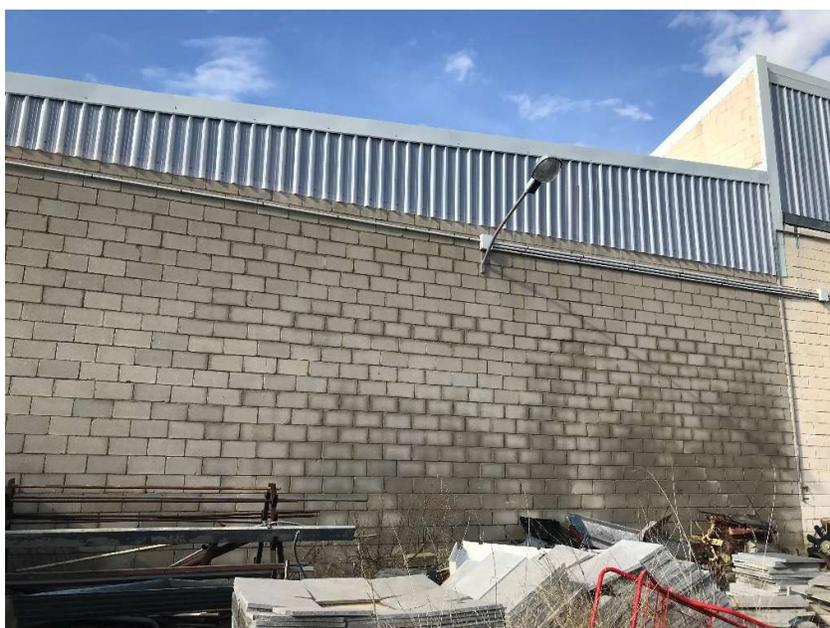
- Bajo el muro existe una correa de cimentación con zapata cada 5 metros, ya que cuando se construyó el muro se dejó preparado para cerrar el patio con cercas o pórticos. La correa de cimentación tiene una longitud de 62 metros y hay 12 zapatas, una cada 5 metros de muro. **Valorar.**
- Puerta metálica corredera de acceso al cercado de 12 metros de longitud y 3 metros de altura. No está motorizada y se encuentra reforzada con chapa metálica para evitar robos. **Valorar.**



- Instalación de seguridad con sensores en la esquina del cercado y en la zona medianera con la nave situada al sur. **Valorar.**



- Instalación de alumbrado, con farola situada en la pared medianera de la nave situada al sur. **Valorar.**



- Instalación eléctrica para dar servicio a la instalación de seguridad y la de alumbrado. **Valorar.**



***Herederos de Salvador Lledó Lledó:***

Sobre la propiedad de los herederos de D. Salvador Lledó Lledó, se encuentran afectadas 2 edificaciones situadas en su parte este y anejas a otra edificación principal. Ambas edificaciones sirven en la actualidad como zona de almacenamiento, aunque la edificación de mayor tamaño compuesta por un bloque de hormigón se encuentra ocupada por maquinaria en uso.

Respecto esta edificación de mayor tamaño, que denominaremos edificación 1, tiene unas dimensiones de 448,84 m<sup>2</sup> y sobre la que discurre de forma oblicua la línea de delimitación del Sector de Suelo Urbanizable I-10. Esta afección en algo menos de la mitad de su superficie, provoca que toda la edificación deba ser eliminada ya que resultará inviable la recuperación constructiva del resto de la edificación fuera de la zona de afección del sector.



En la imagen puede comprobarse que la zona afectada es la superficie que queda situada a la derecha de la línea roja discontinua y como quiera una reconstrucción de la superficie inhabilita su uso actual y debe procederse a la demolición de toda esta edificación.

Esta edificación 1, está formada por un bloque de hormigón con cubierta de panel tipo sándwich a 1 agua, de estructura metálica de cerchas aligeradas y con una altura que va de 6 metros a 5,20 metros en la zona más baja. Igualmente la edificación tiene ventanas en ambos laterales. **Valorar.**





También existe una puerta metálica corredera con 2 hojas de 4 x 4 metros, que también se vería afectada y habría que valorar. **Valorar.**





La edificación 2, se encuentra anexa por el este con la edificación 1 y está formada por chapa metálica en todos sus laterales y tejado. Está construida a 1 agua con perfiles IPE y tiene unas dimensiones de 128,73 m<sup>2</sup>. Se encuentra afectada toda su superficie. **Valorar.**





En el lado sur de esta edificación 2 hay otra puerta metálica de similares características que la existente en la edificación 1. **Valorar.**



Ambas edificaciones disponen de las instalaciones de alumbrado, electricidad y saneamiento, existiendo en la edificación 1 una canaleta de recogida de aguas pluviales.



Zona de aparcamiento y servicios asfaltada, junto a las edificaciones. La superficie aproximada que se encuentra afectada es de 480 m<sup>2</sup>. **Valorar.**



**Foto N° 1447**

**Arbolado:**

- 77 almendros de unos 25 años, en buen estado y riego a manta. **Valorar.**



**Foto N° 1423**

- 11 almendros de unos 25 años secos. **Sin valor.**



**Foto N° 1416**

- 3 naranjos de unos 8 años en mal estado semi bordes, lo cual será tenido en cuenta en la valoración, poniéndoles casi la mitad del valor real de un árbol en buen estado de esa edad **Valorar.**



**Foto N° 1431**

- 3 moreras de unos 20 años en buen estado junto al aparcamiento. **Valorar.**



**Foto Nº 1449**

- 1 pino de grandes dimensiones junto a la casa de más de 25 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto Nº 1478**

- 1 grupo de paleras junto a la casa. **Valorar.**



**Foto N° 1480**

### **POLIGONO 41 PARCELA 23**

- Se corresponde con la finca de Nº de Referencia Catastral 03059A041000230000ID.
- **Propietario:** Carlos José Alfonso Belén
- **Superficie catastral:** 14.090 m<sup>2</sup>
- **Superficie real que íntegramente forma parte del área reparcelable:**  
12.500,09 m<sup>2</sup>
- **Solo se valora vuelo.**

Parcela sin cultivo en erial, que en su día en parte tuvo que ser una empresa de materiales de construcción y áridos. Tiene una zona de áridos hormigonada donde existe una construcción de chapa metálica.



**Foto Nº 1017**



**Foto N° 1022**



**Foto N° 1036**

La construcción metálica está cerrada por 3 de sus lados y está abierta por un lado y ha servido como lugar de almacenamiento de material de construcción y áridos. Las dimensiones son 10 x 6 x 5 metros. **Valorar.**



**Foto N° 1045**



**Foto N° 1306**

También existe un contenedor de obra para oficina en estado de abandono, con instalación eléctrica y diversas casetas de aseo. Todo esto es trasportable y podría ser utilizado en otro sitio. **Sin valor.**



**Foto N° 1309**

Toda la finca en sus lados Sur y Este se encuentran vallados con valla metálica de 2 metros con postes cada 5 metros en mal estado por su lado Sur y buen estado por su lado Este. Por el lado Sur tiene 2 puertas metálicas en mal estado y por su lado Este en la esquina Norte tiene una puerta metálica de doble hoja de 5 metros de ancho en regular estado. **Valorar.**



**Foto N° 1008**



**Foto N° 1019**



**Foto N° 1028**



**Foto N° 1322**

Por su lado Suroeste tiene un canal de riego lindero con el camino 9003, en mal estado y desuso, que en apariencia no pertenece a la finca si no que debe de ser de alguna comunidad de riego y circula por el camino. **Sin valor.**



**Foto N° 1009**

En la esquina Noreste tiene un poste metálico para dar corriente eléctrica a una vivienda de otra finca. **Sin valor.**



**Foto N° 1042**

**Arbolado:**

- 1 palmera Phoenix Dacylifera de unos 15 años en regular estado, pero con falta de mantenimiento y poda. **Valorar.**



**Foto N° 1030**

- 1 palmera Phoenix de unos 8 años de porte pequeño en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 1311**

- 1 higuera de unos 8 años junto a la construcción metálica en mal estado.  
**Valorar.**



**Foto N° 1023**

- 1 almendro de unos 15 años junto a la entrada en mal estado, a la izquierda de la palmera. **Valorar.**



**Foto N° 1326**

- 3 falsas pimientas de unos 25 años en buen estado con falta de mantenimiento, junto a la puerta de entrada a la zona hormigonada. **Valorar.**



**Foto N° 1312**

- 1 Olivo de unos 20 años con falta de poda. **Valorar.**



**Foto N° 1026**

## **POLIGONO 41 PARCELA 27**

- Se corresponde con la finca de Nº de Referencia Catastral 03059A041000270000IE.
- **Propietario:** Antonio Agatangelo Lledó Aznar y presuntivamente María Carmen Antón López
- **Superficie catastral:** 18.225 m<sup>2</sup>
- **Superficie real que íntegramente forma parte del área reparcelable:** 17.074,68 m<sup>2</sup>
- **Solo se valora vuelo.**

Parcela sin cultivo en erial, con una zona en la parte del norte que parece que pudo ser un antiguo pantano por la forma que tiene.



**Foto Nº 0902**

Tiene una línea eléctrica de media tensión que va por su borde Este junto a la Vereda de la Carga.



**Foto N° 0916**

En su esquina Noreste tiene una torreta de la línea de media tensión y una arqueta de riego. **Valorar (solo la arqueta)**. Desconocemos, no obstante si la arqueta es de esta finca o de alguna Comunidad de Regantes.



**Foto N° 0915**

## **POLIGONO 42 PARCELA 4 / POLÍGONO 42 PARCELA 8**

- Se corresponde con la finca de Nº de Referencia Catastral 03059A042000040000IE Y 03059A042000080000IH.
- **Propietario:** Sector Villarosa, S.L.
- **Superficie catastral de ambas fincas que conforman una única finca registral:**
  - **Parcela 4 Polígono 42:** 75.303 m<sup>2</sup>
  - **Parcela 8 Polígono 42:** 10.634 m<sup>2</sup>
- **Superficie incluida dentro del área reparcelable:** 74.078,92 m<sup>2</sup>
- **Solo se valora vuelo.**

### **- POLIGONO 42 PARCELA 4**

Parcela que tiene 2 partes, una de erial sin cultivo y abancalada y la otra sin abancalar pero de erial y sin cultivo alguno.



**Foto Nº 1532**



**Foto N° 1541**

La finca está cruzada por 2 líneas eléctricas de media tensión, una la cruza de Noreste a Suroeste y la otra de Noroeste a Sureste. Hay 4 torretas de dichas líneas.



**Foto N° 1533**

La finca tiene varios caminos interiores de uso de la misma.



**Foto N° 1562**

También tiene dos canales de riego rotos y en desuso. **Sin valor.**



**Foto N° 1536**



**Foto N° 1559**

Hay un partididor de riego en su linde con la Vereda de la Carga. **Valorar.**



**Foto N° 1530**

**Arbolado:**

- 6 mandarinos bordes en regular estado de unos 15 años con falta de podar. Están situados en el linde con la Vereda de la Carga. **Valorar.**



**Foto N° 1528**

- 2 oliveras silvestres sin ningún valor. **Sin valor.**



**Foto N° 1561**

- 1 falsa pimienta de unos 25 años en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 1550**

- **POLIGONO 42 PARCELA 8**

Parcela en erial llena de matorrales y con bastante piedra, actualmente sin cultivo que en otro momento pudo estar plantada y de regadío porque entran boqueras de riego desde el canal roto y en desuso que circula por su linde Este.



**Foto N° 1757**

Por su linde Norte discurre un camino medianero con la finca aguas arriba, la parcela 6 de este polígono.



**Foto N° 1763**

No tiene arbolado.

## **POLIGONO 42 PARCELA 5**

- Se corresponde con la finca de N° de Referencia Catastral 03059A042000050000IS.
- **Propietario:** Francisco José Mateu Mora y Juan Carlos Mateu Mora.
- **Superficie catastral:** 26.995 m<sup>2</sup>. Parcela parcialmente afectada por la actuación.
- **Superficie incluida dentro del área reparcelable:** 5.787 m<sup>2</sup>
- **Solo se valora vuelo.**

Parcela en erial labrada y con mucha piedra. No tiene arbustos ni maleza y debe de haber estado cuidada y labrada. Ha sido de regadío.



**Foto N° 1782**

Tiene varias parcelas y la zona afectada por la actuación y que se reparcelará tiene forma triangular.

Tiene un canal de riego por todo el linde este de la finca en estado semi conservado, ya que salvo en alguna zona que está en mal estado el resto está en uso. Está todo el canal en la zona afectada por la actuación. **Valorar.**



**Foto N° 1785**

**Arbolado:**

- 2 algarrobos pequeños asilvestrados de unos 15 años en mal estado. **Sin valor.**



**Foto N° 1790**

- 1 olivo pequeño de unos 8 años en buen estado aunque muy asilvestrado. Está justo en el límite del Plan Parcial. **Sin valor.**



**Foto Nº 1803**

## **POLIGONO 42 PARCELA 6**

- Se corresponde con la finca de Nº de Referencia Catastral 03059A042000060000IZ.
- **Propietario:** Asunción Cremades Berenguer.
- **Superficie catastral:** 9.675 m<sup>2</sup>. Parcela parcialmente afectada por la actuación.
- **Superficie incluida dentro del área reparcelable:** 1.555,09 m<sup>2</sup>
- **Solo se valora vuelo.**

Parcela en erial que en otro momento pudo estar plantada y de regadío, pero que actualmente no tiene ningún cultivo.



**Foto Nº 1772**

Por su linde Este hay un canal de riego que está cortado, roto y en desuso. Sin valor.



**Foto N° 1767**

**Arbolado:**

- 1 pino de unos 20 años en buen estado. Valorar.



**Foto N° 1773**

- 4 higueras jóvenes de unos 8 años en regular estado y sin cuidar. **Valorar.**



**Foto N° 1769**

- 1 olivo en el margen Norte de la finca en porte arbusto y en mal estado. **Sin valor.**



**Foto N° 1767**

## **POLIGONO 42 PARCELA 7**

- Se corresponde con la finca de N° de Referencia Catastral 03059A042000070000IU.
- **Propietario:** José Francisco Martínez Ramón y presuntivamente Rosario García Lillo y Antonio Rabasco García.
- **Superficie catastral:** 7.029 m<sup>2</sup>
- **Superficie real que íntegramente forma parte del área reparcelable:** 7.475,53 m<sup>2</sup>
- **Solo se valora vuelo.**

Parcela en erial llena de matorrales y sin cultivo. Se encuentra con bastantes montones de escombros y en el momento de la visita en su linde Sur tiene montones de tierra de las obras que se están llevando a cabo en la parcela lindera, 9002 del canal de Riegos de Levante.



**Foto N° 1574**

Por sus lindes Este y Oeste hay canales de riego que están cortados, rotos y en desuso. **Sin valor.**



**Foto Nº 1567**

En su linde Norte discurre un camino lindero con la parcela 4 del mismo polígono.



**Foto Nº 1569**

No tiene arbolado.

## **POLIGONO 42 PARCELA 10**

- Se corresponde con la finca de Nº de Referencia Catastral 03059A042000100000IU.
- **Propietario:** María Amparo Cremades Berenguer
- **Superficie catastral:** 3.269 m<sup>2</sup>. Parcela parcialmente afectada por la actuación.
- **Superficie incluida dentro del área reparcelable:** 463,81 m<sup>2</sup>
- **Se valora suelo + vuelo.**

Parcela plantada de granados en marco de plantación 4 x 4. Están prácticamente secos y abandonados y con restos de la última cosecha en el suelo o colgando del árbol.



**Foto Nº 1739**



**Foto N° 1744**

Debía de estar en riego a manta porque por su linde Este circula un canal de riego y de él salen boqueras de riego hacia la parcela. Este canal de riego sale directamente del Canal de Riegos de Levante que circula muy cerca por el linde Norte de la finca, por lo que interpretamos que debe de ser de esta Comunidad de Regantes. **Valorar.**



**Foto N° 1748**

**Arbolado:**

- El arbolado que se ve afectado, granados, están totalmente secos y no tiene ningún valor como árbol. **Sin valor.**



**Foto N° 1745**

## **POLIGONO 42 PARCELA 11**

- Se corresponde con la finca de N° de Referencia Catastral 03059A042000110000IH.
- **Propietario:** C. Regantes de Albaterra
- **Superficie catastral:** 208 m<sup>2</sup>
- **Superficie real que íntegramente forma parte del área reparcelable:** 120,67 m<sup>2</sup>
- **Solo se valora vuelo.**

Parcela pequeña en forma de triángulo con 2 casetas.



**Foto N° 1582**

En su esquina Noroeste hay una caseta en estado ruinoso que debió albergar algún cuarto para aperos de labranza. **Sin valor.**



**Foto N° 1599**

Pegado a la anterior pero más al Sur hay otra caseta de riego de dimensiones 4 x 3 metros, cerrada y con alambrada, pero en estado regular, pero válida para guardar aperos o utensilios de cultivo. **Valorar.**



**Foto N° 1580**

Linda por su lado Norte con el Canal de Riegos de Levante y por el lado Oeste también circula otro canal de riego, que sale del anterior.



**Foto N° 1596**

**Arbolado:**

- En su linde Norte hay 3 moreras de más de 50 años muy deterioradas y en regular estado por no haber sido podadas y cuidadas. La falta de podar ha provocado que estén con grandes ramas caídas que han provocado, en algún caso que los troncos estén rotos y que las mismas pierdan en gran parte el posible valor ornamental que podría tener un árbol de esas edad y características. Aun así, se valorarán. **Valorar.**



**Foto N° 1600**

## **POLIGONO 42 PARCELA 12**

- Se corresponde con la finca de N° de Referencia Catastral 03059A042000120000IW.
- **Propietario:** Qirbilyan, S.L.U.
- **Superficie catastral:** 11.678 m<sup>2</sup>
- **Superficie real que íntegramente forma parte del área reparcelable:** 9.485,25 m<sup>2</sup>
- **Solo se valora vuelo.**

Parcela en su mayoría erial, con algunos cítricos en mal estado.



**Foto N° 1613**

**Arbolado:**

- 8 naranjos en muy mal estado a un lado y al otro del canal, en estado de abandono. Sin valor.



**Foto N° 1614**

- 4 limoneros con injerto mitad de naranjo, mitad limoneros. Sin valor.



**Foto N° 1628**

- 3 palmeras Phoenix de 5 años junto al canal, dos al lado Oeste y una al Este.  
**Valorar.**



**Foto Nº 1625**

- 15 naranjos con injerto de limonero en muy mal estado, la mayoría cubiertos de malas hierbas y matorral. **Sin valor.**



**Foto Nº 1627**

- 1 Ciprés de unos 15 años en mal estado junto a una arqueta de riego. **Valorar.**



**Foto N° 1655**

- 3 mandarinos en muy mal estado junto al camino de la Carga. **Sin valor.**



**Foto N° 1651**

- 1 Ciprés junto camino en muy mal estado. **Sin valor.**



**Foto N° 1680**

- 3 naranjos/limoneros en muy mal estado junto a la esquina del Camino de la Carga. **Sin valor.**



**Foto N° 1641**

- 17 cipreses en el camino en varios estadios. De los cuales: 9 de muy buen porte de unos 35-45 años. 7 cipreses del mismo tipo de los que hay junto al camino de la Carga, de unos 20 años. 1 ciprés en buen estado de unos 15 años. **Valorar.**



**Foto N° 1664**

- 2 buganvillas en buen estado. **Valorar.**



**Foto N° 1671**

- 2 naranjos/limoneros en mal estado invadidos por la Buganvilia. **Sin valor.**



**Foto N° 1671**

- 1 arbusto ornamental borde de porte grande 10-15 años. **Sin valor.**



**Foto N° 1677**

### **POLIGONO 42 PARCELA 13**

- Se corresponde con la finca de Nº de Referencia Catastral 03059A042000130000IA.
- **Propietario:** José Antonio Cartagena Poveda y María de los Ángeles Sánchez Noguera
- **Superficie catastral:** 9.093 m<sup>2</sup>. Parcela parcialmente afectada por la actuación.
- **Superficie incluida dentro del área reparcelable:** 2.024,61 m<sup>2</sup>
- **Solo se valora vuelo.**

Parcela en erial sin nada cultivado, con una caseta de aperos.



**Foto Nº 1724**

Caseta de aperos con chimenea en buen estado 5x4 m. Tiene electricidad y está hormigonada alrededor de la misma. **Valorar.**

Esta vallada en la zona del camino con puerta de doble hoja metálica de 10 m. **Valorar.**



**Foto N° 1726**



**Foto N° 1725**

## **POLIGONO 42 PARCELA 14**

- Se corresponde con la finca de Nº de Referencia Catastral 03059A042000140000IB.
- **Propietario:** María Mas González
- **Superficie catastral:** 3.519 m<sup>2</sup>. Parcela parcialmente afectada por la actuación.
- **Superficie incluida dentro del área reparcelable:** 660,79 m<sup>2</sup>
- **Solo se valora vuelo.**

Parcela labrada y cultivada.

Hay olivos centenarios de gran porte, cuidados y en buen estado.

También tiene almendros en buen estado con riego a manta.

En la zona a afectada por la actuación hay 2 almendros, el resto de arbolado está fuera de la zona de afección.



**Foto N° 1712**

**Arbolado:**

- 2 almendros adultos, en buen estado y con riego a manta. De más de 30 años.  
Valorar.



**Foto N° 1718**

## **POLIGONO 42 PARCELA 15**

- Se corresponde con la finca de N° de Referencia Catastral 03059A042000150000IY.
- **Propietario:** Antonio Juan Serralta y Dolores Antonia Giménez Gelardo
- **Superficie catastral:** 6.722 m<sup>2</sup>. Parcela parcialmente afectada por la actuación.
- **Superficie incluida dentro del área reparcelable:** 1.381,52 m<sup>2</sup>
- **Solo se valora vuelo.**

Parcela en erial sin nada cultivado. Se incluyen en la actuación 1.385 m<sup>2</sup>.

Zona de erial con un canal de riego por el linde con la parcela 14.

Existe una tubería de hormigón semienterrada en la zona a expropiar.

No tiene arbolado. **Sin valor.**



**Foto N° 1708**



**Foto N° 1707**

## **POLIGONO 42 PARCELA 16**

- Se corresponde con la finca de Nº de Referencia Catastral 03059A042000160000IG.
- **Propietario:** Pozo Inmaculada Concepción Crevillente
- **Superficie catastral:** 195 m<sup>2</sup>
- **Superficie real que íntegramente forma parte del área reparcelable:** 100,25 m<sup>2</sup>
- **Se valora suelo + vuelo.**

Parcela pequeña sin cultivo donde hay un pozo y unas arquetas. Las arquetas no tienen nada que ver con el pozo y se nos indican que pertenecen a la Comunidad de Regantes de Riegos de Levante.



**Foto Nº 1689**

El pozo se encuentra en la misma parcela donde están las arquetas y donde hay un cercado de bloques de hormigón a modo de cubeto. Ambos elementos se valorarán.

Valorar.



**Foto N° 1687**



**Foto N° 1690**

Estas arquetas aun estando en la parcela afectada, no son de la misma, según nos indican y pertenecen a Riegos de Levante. **Valorar.**



**Foto N° 1694**

## **POLIGONO 42 PARCELA 17**

- Se corresponde con la finca de N° de Referencia Catastral 03059A042000170000IQ.
- **Propietario:** Antonio Díaz Navarta e Isabel Iborra Gomis.
- **Superficie catastral:** 10.822 m<sup>2</sup>. Parcela parcialmente afectada por la actuación.
- **Superficie incluida dentro del área reparcelable:** 440,24 m<sup>2</sup>
- **Se valora suelo + vuelo.**

Tierra en barbecho, labrada, donde no se aprecia ninguna instalación de riego localizado.

No tiene arbolado.



**Foto N° 1698**

## **POLIGONO 42 PARCELA 9002**

- Se corresponde con la finca de Nº de Referencia Catastral 03059A042090020000IU.
- **Propietario:** Comunidad Riegos de Levante Margen Izquierdo.
- **Superficie catastral:** 2.299 m<sup>2</sup>. Parcela parcialmente afectada por la actuación.
- **Superficie incluida dentro del área reparcelable:** 1.741,49 m<sup>2</sup>
- **Se valora suelo + vuelo.**
- Se trata del canal de riego de la Comunidad de regantes de Riegos de Levante Margen Izquierdo, por lo que se valorará como Labradío regadío. **Valorar.**

## **POLIGONO 44 PARCELA 19**

- Se corresponde con la finca de Nº de Referencia Catastral 03059A044000190000IE.
- **Propietario:** Pedro Pardo Guerrero (herederos) y presuntivamente Josefa Pascual Trigueros.
- **Superficie catastral:** 4.781 m<sup>2</sup>. Parcela parcialmente afectada por la actuación.
- **Superficie incluida dentro del área reparcelable:** 2,50 m<sup>2</sup>
- **Solo se valora vuelo.**

Terreno que linda con la N-340 con una torreta de alta tensión.

Hay una esquina que sería la zona a expropiar donde no existe ninguna construcción, ni arbolado.



**Foto Nº 1815**



**Foto N° 1822**

## **POLIGONO 44 PARCELA 20**

- Se corresponde con la finca de N° de Referencia Catastral 03059A04400020000100.
- **Propietario:** Antonio Coll Peral, Gervasio Coll Peral y Francisco Javier Coll Peral.
- **Superficie catastral:** 19.163 m<sup>2</sup>. Parcela parcialmente afectada por la actuación.
- **Superficie incluida dentro del área reparcelable:** 705,80 m<sup>2</sup>
- **Se valora suelo + vuelo.**

Terreno que linda con la N-340 con una torreta de alta tensión.

Parcela en erial sin ningún tipo de cultivo.

Linda camino por medio con la N-340.



**Foto N° 1831**

Esta cercada con valla de bloque de hormigón de 1 m y que continua con vallado metálico, con postes metálicos cada 2 m y una altura total del vallado de 3 m. **Valorar.**



**Foto N° 1825**

### **3.- VALORES UNITARIOS UTILIZADOS PARA LOS CÁLCULOS Y JUSTIFICACIÓN**

En primer lugar, para la valoración se ha seguido la normativa legal en vigor, reflejada en el apartado 1 de este informe, con el fin de obtener el valor real de las instalaciones e infraestructuras de la finca, con independencia del valor del suelo de la misma.

Por otra parte, para los precios del arbolado, tal como se ha especificado en el apartado 2.1. de este informe, se han estimado una edad de cada árbol en base a sus características en el momento de la visita a la finca y se ha consultado con dos de los principales viveros de la zona para tener el precio medio más real que se está dando actualmente en la zona. En los precios utilizados se ha tenido en cuenta los siguientes factores:

- Edad del árbol.
- Especie, variedad y tipología.
- Características básicas del árbol: tamaño del tronco, altura y dimensiones de la copa, poda, etc.
- Estado vegetativo y fitosanitario.

ARBOL	Nombre Científico	AÑOS	PRECIO €/UD	OBSERVACIONES
Algarrobo	<i>Ceratonia Siliqua</i>	10	100	
Algarrobo	<i>Ceratonia Siliqua</i>	15	120	
Algarrobo	<i>Ceratonia Siliqua</i>	25	150	
Algarrobo	<i>Ceratonia Siliqua</i>	30	250	
Algarrobo	<i>Ceratonia Siliqua</i>	40	310	
Algarrobo	<i>Ceratonia Siliqua</i>	50	825	
Almendo	<i>Prunus Dulcis</i>	10	20	
Almendo	<i>Prunus Dulcis</i>	15	24	
Almendo	<i>Prunus Dulcis</i>	20	25	
Almendo	<i>Prunus Dulcis</i>	25	28	
Almendo	<i>Prunus Dulcis</i>	30	30	
Ciprés	<i>Cupressus</i>	3	12	
Ciprés	<i>Cupressus</i>	10	70	
Ciprés	<i>Cupressus</i>	20	100	
Ciprés	<i>Cupressus</i>	50	300	
Citrico Limonero	<i>Citrus x Limon</i>	2	15	
Citrico Limonero	<i>Citrus x Limon</i>	3	25	
Citrico Limonero	<i>Citrus x Limon</i>	10	70	
Citrico Limonero	<i>Citrus x Limon</i>	15	100	
Citrico Limonero	<i>Citrus x Limon</i>	20	175	
Citrico Mandarino	<i>Citrus Reticulata</i>	10	70	
Citrico Naranja	<i>Citrus x Sinensis</i>	10	70	
Citrico Naranja	<i>Citrus x Sinensis</i>	15	90	
Citrico Naranja	<i>Citrus x Sinensis</i>	20	160	
Falsa pimienta	<i>Schinus Molle</i>	5	45	
Falsa pimienta	<i>Schinus Molle</i>	10	70	
Falsa pimienta	<i>Schinus Molle</i>	15	90	
Falsa pimienta	<i>Schinus Molle</i>	25	150	
Falsa pimienta	<i>Schinus Molle</i>	40	350	
Falsa pimienta	<i>Schinus Molle</i>	50	600	
Frutal	<i>Prunus Persica</i>	4	20	
Frutal	<i>Prunus Persica</i>	5	20	
Granado	<i>Punica Granatum</i>	10	65	
Granado	<i>Punica Granatum</i>	20	80	
Higuera	<i>Ficus Carica</i>	5	35	
Higuera	<i>Ficus Carica</i>	7	40	
Higuera	<i>Ficus Carica</i>	8	45	
Higuera	<i>Ficus Carica</i>	20	70	
Morera	<i>Morus Alba</i>	15	175	
Morera	<i>Morus Alba</i>	20	250	
Morera	<i>Morus Alba</i>	> 40	600	
Nisperero	<i>Eriobotrya Saponica</i>	2	15	

ARBOL	Nombre Científico	AÑOS	PRECIO €/UD	OBSERVACIONES
Olivo	<i>Olea Europaea</i>	5	35	
Olivo	<i>Olea Europaea</i>	15	80	
Olivo	<i>Olea Europaea</i>	20	130	
Olivo Ornamental	<i>Olea Europaea</i>	20	250	Ornamental
Olivo	<i>Olea Europaea</i>	25	150	
Olivo	<i>Olea Europaea</i>	30	180	
Olivo	<i>Olea Europaea</i>	> 150	425	
Palmera Phoenix Dacylifera	<i>Phoenix Dacylifera</i>	5	160	
Palmera Phoenix Dacylifera	<i>Phoenix Dacylifera</i>	8	180	
Palmera Phoenix Dacylifera	<i>Phoenix Dacylifera</i>	10	200	
Palmera Phoenix Dacylifera	<i>Phoenix Dacylifera</i>	15	300	
Palmera Phoenix Dacylifera	<i>Phoenix Dacylifera</i>	20	800	
Palmera Phoenix Dacylifera	<i>Phoenix Dacylifera</i>	40	2500	Mas de 7 m de altura
Palma de Sagú	<i>Cycas Revoluta</i>	10	90	
Palmera Washingtonia 2 brazos	<i>Washingtonia filifera</i>	15	450	Washintonia de dos brazos
Palmito	<i>Chamaerops Humilis</i>	8	90	
Pino	<i>Pinus Pinea</i>	5	70	
Pino	<i>Pinus Pinea</i>	10	100	
Pino	<i>Pinus Pinea</i>	15	130	
Pino	<i>Pinus Pinea</i>	20	150	
Pino	<i>Pinus Pinea</i>	30	225	
Pino	<i>Pinus Pinea</i>	40	325	
Aloe Vera	<i>Sabila Aloe</i>		30	
Cactus	<i>Cactacea</i>		70	
Drago	<i>Dacaena Draco</i>		300	
Palera	<i>Opuntia ficus-indica</i>		200	

Los precios del arbolado han sido facilitados por 2 importantes viveros de la zona:

#### VIVEROS LA DAMA

Ptda. La Hoya, Pol. 2 Nº54

Ctra. Elche - La Marina, Km 3,800

03290 Elche (Alicante)

Teléfono: 965456701

#### VIVEROS PALMER

Partido Saladas 2-159

03295 Elche (Alicante)

Teléfono: 965454327

Y

Partido Saladas 39

03203 Torrellano (Alicante)

Teléfono: 965681894

Teléfono: 686645132

En cuanto al valor del suelo, se han tomado los valores de referencia que publica la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad Valenciana para la provincia de Alicante para establecer la prioridad en la comprobación de valores de bienes inmuebles de naturaleza rústica. Estos valores, para adaptarlos al precio de mercado se multiplican por un factor de 2, que es un factor considerado y admitido como acorde con la realidad del mercado, según los propios técnicos de la Consejería de Economía y Hacienda y que se adapta a mi leal saber y entender a los precios reales actuales de mercado. No obstante, en los casos de las fincas que hay que valorar el suelo, se ha comprobado y en los casos oportunos corregido, el valor por el método de capitalización de las rentas.

**VALORES DE REFERENCIA PARA ESTABLECER LA PRIORIDAD  
EN LA COMPROBACIÓN DE VALORES DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA**

PROVINCIA DE ALICANTE

**AÑO 2019**



**Nota:** El tipo de cultivo será el que se obtenga de la tabla de correspondencia con las calificaciones catastrales que se adjunta al final.

COD INE	MUNICIPIO	AGRIOS	ARBOLADO REGADÍO	RIEGO / HUERTA	ARBOLADO SECANO	SECANO	VIÑA	VIÑA REGADÍO	MONTE MADERABLE	ERIAL / MATORRAL	SECANO EN TRANSFORM	MARJAL	ARROZAL
3036	BENILLUP		24.549	20.668	11.369	6.154	6.900		2.586	1.850			
3037	BENIMANTELL	42.635	25.696	21.625	8.729	3.850	6.135		2.586	1.850			
3038	BENIMARFULL		24.859	21.243	13.603	5.386	7.678		2.586	1.850			
3039	BENIMASSOT		25.696	21.625	12.226	4.618	6.900		2.586	1.850			
3040	BENIMELI	44.936	41.011	34.616	12.226	6.154			3.687	2.952			
3041	BENISSA	44.936	41.011	34.616	12.226	6.154	23.011		3.687	2.952			
3042	BENITACHELL	44.936	41.011	34.616	12.226	6.154	23.011		3.687	2.952			
3043	BIAR		9.860	7.802	5.761	3.466	5.370	10.586	1.850	1.115			
3044	BIGASTRO	32.870	29.167	25.269	10.684	6.154		30.042	3.687	2.952			
3045	BOLULLA	34.113	29.167	25.269	10.835	6.154	9.209		2.217	1.482			
3046	BUSOT	42.635	41.011	38.894	11.651	6.154			3.687	2.952			
3048	CALLOSA D'EN SARRIA	42.635	44.354	33.688	10.835	6.154		37.887	3.687	2.952			
3049	CALLOSA DE SEGURA	29.941	29.167	25.269	10.684	6.154		30.042	3.687	2.952			
3047	CALPE/CALP	44.936	41.011	38.894	12.226	6.154	23.011		3.687	2.952			
3051	CAMPO DE MIRRA		9.860	7.802	5.761	3.466	5.370	10.586	1.850	1.115			
3052	CAÑADA		9.860	7.802	5.761	3.466	5.370	10.586	1.850	1.115			
3053	CASTALLA		21.012	17.387	8.518	5.001	6.900	21.894	2.586	1.850			
3054	CASTELL DE CASTELLS		27.351	21.632	8.518	3.850			2.586	1.850			
3055	CATRAL	29.941	23.838	20.068		6.154			3.687	2.952			
3056	COCENTAINA		27.803	24.087	11.369	6.154	8.444		2.952	2.217			
3057	CONFRIDES		24.549	20.668	7.217	3.466	5.370		1.850	1.115			
3058	COX	29.941	25.009	21.053	10.684	6.154		28.042		2.952			
3059	CREVILLENT	32.928	30.992	25.269	9.934	6.154	8.444	30.042	3.687	2.952			
3061	DAYA NUEVA	29.941	25.696	21.632		6.154				2.952			
3062	DAYA VIEJA	29.941	25.696	21.632		6.154				2.952			
3063	DENIA	44.936	41.011	34.616	12.226	6.154	9.209		3.687	2.952			
3064	DOLORES	29.941	30.992	25.269		6.154		36.053		2.952			
3050	EL CAMPELLO	42.635	41.011	34.616	11.651	6.154		36.053	3.687	2.952			
3075	EL CASTELL DE GUADALEST	34.113	25.696	21.632	8.729	3.850			2.586	1.850			
3138	EL VERGER	44.936	41.011	34.616	12.226	6.154	9.209		3.687	2.952			
3065	ELCHE/ELX	42.635	39.956	33.688	11.651	6.154	9.209	33.907	3.687	2.952			
3066	ELDA	34.113	31.845	25.965	11.651	6.154	9.209		3.687	2.952			
3901	ELS POBLETS	44.936	41.011	34.616	12.226	6.154	9.209			2.952			

La tabla de correspondencia con las calificaciones catastrales es la siguiente:

TABLA DE CORRESPONDENCIA			
Calificación catastral	Cultivo	Calificación catastral	Cultivo
Agríos regadio	AGRIOS	Pastos	MONTE MADERABLE
Almendro regadio	ARBOLADO REGADÍO	Encinar	MONTE MADERABLE
Frutales regadio	ARBOLADO REGADÍO	Alcornocal	MONTE MADERABLE
Algarrobos de regadio	ARBOLADO REGADÍO	Monte bajo	MONTE MADERABLE
Olivos regadio	ARBOLADO REGADÍO	Especies mezcladas	MONTE MADERABLE
Higueras regadio	ARBOLADO REGADÍO	Pinar maderable	MONTE MADERABLE
Almendro seco	ARBOLADO SECANO	Arboles de ribera	MONTE MADERABLE
Chumberas seco	ARBOLADO SECANO	Labor o labradío regadio	RIEGO / HUERTA
Frutales seco	ARBOLADO SECANO	Invernaderos flores	RIEGO / HUERTA
Algarrobo seco	ARBOLADO SECANO	Invernaderos hortalizas	RIEGO / HUERTA
Olivos seco	ARBOLADO SECANO	Labor o Labradío seco	SECANO
Palmera seco	ARBOLADO SECANO	Viña seco	VIÑA
Higueras seco	ARBOLADO SECANO	Parrales regadio	VIÑA REGADÍO
Arrozales regadio	ARROZAL	Vifedos regadio	VIÑA REGADÍO
Espartizal o atochar	ERIAL / MATORRAL		
Mimbreras o cañaverales	ERIAL / MATORRAL	Marjal	MARJAL
Matorral	ERIAL / MATORRAL	Secano en transformación	SECANO EN TRANSFORMACIÓN

---

Las fincas objeto de valoración del suelo, son de 2 tipologías básicamente, Labradío regadío o Agrios regadío (en nuestro caso granados), que son sobre las que principalmente se ha procedido al cálculo de la Capitalización de las rentas, si bien, en algún caso se ha tenido en consideración, igualmente, la tipología de erial y la de arbolado regadío.

Para la valoración se ha seguido Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. En el Título V.

Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.

*1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:*

*b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.:*

Artículo 36. Valoración en el suelo rural.

*1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:*

*a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.*

*La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.*

*El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o*

---

*paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.*

*b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.*

*c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.*

*2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun plenamente realizados.*

Según el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo

Artículo 8. Renta real y renta potencial.

*1. Se entenderá por renta real, aquella que corresponda a la explotación del suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de la valoración, ya sea la existente, debidamente acreditada, o la atribuible de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados sobre la base de datos estadísticamente significativos.*

*2. Se entenderá por renta potencial, aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Para la identificación de tales usos y actividades deberán considerarse como referentes estadísticamente significativos la existencia y viabilidad de los mismos en su ámbito territorial o, en su defecto, justificarse sobre la base de un estudio económico de*

---

*viabilidad de la explotación y acreditar la obtención de los títulos habilitantes necesarios para su implantación de acuerdo con la legislación aplicable.*

#### Artículo 9 Cálculo de la renta de la explotación

*1. La renta anual, real o potencial, de la explotación, que podrá estar referida al año natural o al año agrícola o de campaña, se determinará a partir de la información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural. A tal efecto, se considerará la información que sobre la renta de la explotación pueda haber sido acreditada por el propietario o el titular de la misma y, en su defecto, se considerará preferente la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico-económicas de la zona.*

*En este caso, la renta anual real o potencial de explotación, se determinará según la siguiente fórmula:*

$$R = I - C$$

*Donde:*

*R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.*

*I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea.*

*C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.*

*Cuando no haya podido determinarse la renta de acuerdo con la fórmula anterior, y siempre que en la zona exista información estadísticamente significativa sobre los cánones de arrendamiento u otras formas de compensación por el uso del suelo rural, la renta real o potencial podrá calcularse a partir de dicho canon o compensación que le corresponda al propietario. La renta real o potencial de la explotación se determinará según la siguiente fórmula:*

$$R = C_A + DM$$

*Donde:*

*R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.*

*CA = Canon de arrendamiento o compensación anual satisfechos al propietario por el uso de la tierra, en euros por hectárea.*

*DM = Valor anual de los derechos y mejoras atribuibles al arrendatario o usuario del suelo rural (aparcero, enfiteuta o similar), en euros por hectárea.*

Considero que en nuestro caso se debe de emplear la renta potencial, porque las fincas actualmente no están en explotación, además de por la escasa rentabilidad que en el momento actual ofrecen los suelos agrícolas, por haber entrado hace años en un procedimiento urbanístico, pero tuvieron ese uso, ahora potencial, y tienen la debida acreditación en la descripción o cultivo catastral. Respecto a las fórmulas que propone el Reglamento de Valoraciones para la determinación de la capitalización de las rentas, supondremos para el caso que nos ocupa un valor de renta constante a lo largo del tiempo, y así, por ejemplo respecto a la explotaciones de frutales no consideraremos el valor variable en función de la edad (y su consecuente rendimiento) del árbol.

Por tanto, para determinar el valor de capitalización de las explotaciones agropecuarias de conformidad a lo establecido en el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo se ha procedido al estudio y análisis de diversos artículos del Reglamento anteriormente referenciado al objeto de poder determinar el valor de renta real o potencial en las explotaciones agropecuarias, en concreto:

Artículo 13 Capitalización de la renta real o potencial en explotaciones agropecuarias y forestales

*La capitalización de la renta real o potencial en las explotaciones agropecuarias y forestales se realizará, en función de las estructuras de producción propias, mediante la aplicación de las siguientes expresiones:*

*a) Cuando se trate de una renta constante a lo largo de su vida útil ilimitada, el valor de capitalización,  $V$ , será el resultado de dividir la renta constante,  $R$ , calculada de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9, entre el tipo de capitalización,  $r_2$ .*

A tal efecto, el Artículo 12, respecto los Tipos de capitalización, establece:

*1. Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:*

*a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general,  $r_1$ , se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.*

*b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización,  $r_2$ , el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general  $r_1$  por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento.*

La Disposición Adicional séptima del texto refundido de la ley del Suelo que regula las Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural dispone:

*1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.*

*2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.*

*Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.*

De conformidad a lo publicado por el Banco de España, podemos extraer de la tabla que a continuación se transcribe, los datos de rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años correspondientes a los tres últimos años:

1.2 ESPAÑA. INDICADORES FINANCIEROS. SERIES DIARIAS																		
12-Diciembre-2019 08:58:01																		
	Datos anuales (mes de diciembre)			Datos mensuales						Datos semanales		Datos diarios						
	2017	2018	2019	Jul 19	Ago 19	Sep 19	Oct 19	Nov 19	Dic 19	Semana del 29-Nov-19	Semana del 9-Dic-19	3-Dic-19	4-Dic-19	5-Dic-19	8-Dic-19	9-Dic-19	10-Dic-19	11-Dic-19
<b>Mercados de deuda. Rentabilidades (premios de operaciones cruzadas)</b>																		
Rentabilidad letras a 12 meses	-0,41	-0,30	-0,40	-0,48	-0,52	-0,48	-0,48	-0,48	-0,48	-0,53	-0,50	-0,44	-0,50	-0,48	-0,49	-0,40	-0,40	-0,48
Rentabilidad bonos a 3 años	-0,10	-0,03	-0,26	-0,43	-0,47	-0,44	-0,40	-0,28	-0,26	-0,27	-0,25	-0,28	-0,30	-0,24	-0,28	-0,26	-0,26	-0,26
Rentabilidad bonos a 5 años	0,31	0,43	-0,04	-0,21	-0,31	-0,27	-0,24	-0,10	-0,04	-0,10	-0,09	-0,02	-0,07	-0,03	-0,01	-0,05	-0,05	-0,07
Rentabilidad obligaciones a 10 años	1,44	1,43	0,48	0,38	0,14	0,18	0,20	0,38	0,48	0,40	0,46	0,46	0,42	0,48	0,48	0,48	0,48	0,43
Variación histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años	7,55	8,08	9,58	18,84	22,42	22,40	7,98	8,71	8,24	8,38	8,31	8,38	8,27	...	...	8,26	...	8,05
Rentabilidad obligaciones a 15 años	1,90	1,95	0,72	0,70	0,43	0,47	0,48	0,85	0,72	0,68	0,73	0,75	0,67	0,72	0,74	0,72	0,73	0,72
Rentabilidad obligaciones a 30 años	2,68	2,63	1,52	1,37	1,08	1,10	1,10	1,28	1,32	1,27	1,29	1,31	1,28	1,34	1,34	1,32	1,34	1,31
Rentabilidad acumulada Deuda Pública	2,08	3,27	10,07	11,69	11,52	13,77	7,67	7,94	10,07	7,94	11,48	8,72	9,04	9,82	11,48	10,61	10,75	10,07
<b>Diferenciales a 10 años con el bono alemán (premio de referencia de REUTERS)</b>																		
España	1,10	1,17	0,77	0,72	0,79	0,77	0,67	0,73	0,77	0,76	0,77	0,76	0,76	0,77	0,79	0,77	0,76	0,74
Francia Líquido	0,88	1,02	1,96	1,57	1,12	1,15	1,08	1,08	1,06	1,04	1,08	1,04	1,08	1,07	1,06	1,06	1,06	1,10
Estados Unidos	2,07	2,62	2,11	2,41	2,27	2,26	2,18	2,15	2,11	2,13	2,11	2,09	2,08	2,08	2,11	2,14	2,12	2,15
Tipo de interés a 10 años del bono alemán	0,35	0,28	-0,31	-0,35	-0,62	-0,57	-0,45	-0,33	-0,31	-0,38	-0,30	-0,30	-0,33	-0,31	-0,30	-0,31	-0,30	-0,31
<b>Expectativas de tipos de interés</b>																		
Futuros bono 10 años primer vencimiento	143,98	143,07	151,79	152,90	157,24	157,29	156,03	154,58	152,57	154,42	153,22	154,41	154,05	153,47	149,98	149,98	...	...
<b>Mercado de renta fija privada en euros</b>																		
<b>Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo</b>																		
3 meses	1,16	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
12 meses	1,23	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
3 años	1,95	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
10 años	1,74	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

De la anterior tabla se extrae que la rentabilidad de las Obligaciones del estado para los ejercicios 2019, 2018 y 2017 ha sido de 1,32%, 2,63% y 2,68% respectivamente lo que hace una media de 2,21% debiéndose corregir este porcentaje aplicando un coeficiente corrector que dependerá del tipo de cultivo de conformidad a lo establecido en el Anexo I del citado Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo que se muestra a continuación:

**Coeficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales**

Tipo de cultivo o aprovechamiento	Coeficiente corrector
Tierras labor secano y explotaciones cinegéticas extensivas	0,49
<b>Tierras labor regadío</b>	<b>0,78</b>
Hortalizas aire libre	0,78
Cultivos protegidos regadío	0,78
Frutales cítricos	0,61
<b>Frutales no cítricos</b>	<b>0,72</b>
Viñedo	0,59
Olivar	0,43
Platanera	0,75
Prados naturales secano	0,39
Prados naturales regadío	0,39

---

Tipo de cultivo o aprovechamiento	Coefficiente corrector
Pastizales	0,51
Otras explotaciones agropecuarias	0,64
Explotaciones forestales	

En consecuencia, la fórmula a emplear para calcular el Valor de Capitalización quedaría definida de la siguiente forma:

$$Vc = R/r^2$$

Siendo:

Vc – Valor de capitalización

R – Renta anual o de explotación

r<sup>2</sup> - Tipo de capitalización

Tras haber definido la fórmula de aplicación para el cálculo del valor de capitalización, a continuación se hace un desarrollo de valoración tomando como referencia dos tipologías de suelo:

**a) En el caso de tipología de finca de Labradío regadío:**

Considero que la aptitud de la tierra para la producción de hortícolas es adecuada, si bien no óptima, por la calidad de los suelos y por la disponibilidad de agua.

Para el caso del cultivo al aire libre una alternativa típica sería Lechuga-Brócoli, con plantación del **Brócoli** al inicio del mes de febrero y recolecciones desde finales de abril hasta primeros de mayo y preparación del terreno para plantar **Lechuga** con fecha de trasplante primeros de octubre y recolección en el mes de diciembre.

En la tabla siguiente se desglosan los ingresos y los gastos de la alternativa planteada y así se determina la renta por la tierra.

Los precios utilizados hacen referencia a precios medios más frecuentes en origen del periodo 2014 – 2018 publicados por la Consejería de Agricultura y Agua de la Región de Murcia, para que sean unos valores lógicos y reales en los cálculos.

Donde:

**Ingresos ( I ):**

<b>Cultivo</b>	<b>Producción (Kg/Ha)</b>	<b>Precio Venta (€)</b>	<b>Ingresos (€)</b>
Lechuga	59.500 uds	0,19	11.305
Brócoli	21.000	0,44	9.680
<b>Total ingresos</b>			<b>20.985</b>

**Gastos ( G ):**  $Cv + Cf = 18.060 + 2.410 = 20.470 \text{ € / Ha}$

<b>Costes Variables –Cv- (€/Ha)</b>			
<b>Coste</b>	<b>Lechuga</b>	<b>Brócoli</b>	<b>TOTAL</b>
Agua de riego	1.750	1.650	3.400
Fertilizantes y estiércol	1.900	1.600	3.500
Tratamientos fitosanitarios	1.350	1.050	2.400
Plantas y semillas	1.800	1.350	3.150
Combustible	200	160	360
Mano de obra riego y abonado	2.750	2.500	5.250
<b>Total Costes Variables</b>	<b>9.750</b>	<b>8.310</b>	<b>18.060</b>

<b>Costes Fijos –Cf- (€/Ha)</b>			
<b>Coste</b>	<b>Lechuga</b>	<b>Brócoli</b>	<b>TOTAL</b>
Estructura, Plástico y Maquinaria propia	350	340	690
Amortizaciones	350	340	690
Intereses	250	240	490
Impuestos y seguros	300	240	540
<b>Total Costes Fijos</b>	<b>1.250</b>	<b>1.160</b>	<b>2.410</b>

Según estos datos el Valor de Capitalización será:

---

$$Va = (20.985 - 20.470) / (0,0221 \times 0,78) = 29.875,86 \text{ € / Ha}$$

Esto equivale a 2,99 € / m<sup>2</sup> de suelo, como valor unitario del suelo afectado.

Este valor del suelo de 2,99 €/m<sup>2</sup> ha sido obtenido por el método de capitalización de las rentas, sin aplicar ningún factor de corrección al alza, que considero en este caso que nos ocupa como el más objetivo. Valor que concuerda con lo explicado en la página 180 de este informe, y que es el valor de referencia que publica la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad Valenciana para la provincia de Alicante para establecer la prioridad en la comprobación de valores de bienes inmuebles de naturaleza rústica, valores que para adaptarlos al precio de mercado se multiplican por un factor de 1,2, siendo por lo tanto **el valor del suelo en la zona del Sector I.10, para Labradío regadío, 30.322,80 €/Ha.**

**b) En el caso de tipología de finca de Agrios regadío, en nuestro caso granados:**

En concreto la única finca de las que hay que valorar el suelo y que en catastro aparece como Agrios regadío, la parcela 10 del polígono 42, estuvo plantada de granados, tal y como puede verse en las fotografías de la misma y por lo tanto la valoración de la renta potencial va a realizarse sobre el cultivo de la Granada Mollar de Elche que es la variedad más común plantada en la zona.

Considerando que la aptitud de la tierra para la producción de granada es adecuada por la calidad de los suelos y por la disponibilidad de agua.

En la tabla siguiente se desglosan los ingresos y los gastos de la alternativa planteada y así se determina la renta por la tierra.

Los precios utilizados hacen referencia a precios medios más frecuentes en origen del periodo 2016 – 2018 publicados por la Consejería de Agricultura y Agua de la Región de Murcia (se toma los datos de esta región por ubicarse los suelos objeto de valoración en zona próximas a la huerta característica de la misma donde se explotan agrícolamente suelos con similares características), para que sean unos valores lógicos y reales en los cálculos.

**Ingresos Granada Mollar de Elche ( I ):  $N \times P \times p = 417 \times 40 \times 0,36 = 6.005 \text{ €/Ha}$**

Producción por árbol (P) = 40 Kg

Precio Granada Mollar de Elche (p) = 0,36 € / Kg

Árboles por hectárea en un marco 6 x 4 (N): 417 árboles

**Gastos Granada Mollar de Elche ( G ):**  $Cv + Cf = 3.850 + 1.070 = 4.920 \text{ € / Ha}$

<b>COSTES VARIABLES (Cv)</b>	
Agua de riego	1.150 €
Fertilizantes y estiércol	550 €
Tratamientos fitosanitarios	500 €
Combustible	500 €
Mano de obra	1.350 €
Otras materias primas	100 €
Otros costes variables de maquinaria propia y alquilada	200 €
<b>Total Costes Variables</b>	<b>3.850 €</b>

<b>COSTES FIJOS (Cf)</b>	
Maquinaria propia	250 €
Amortizaciones inst. riego	350 €
Intereses	250 €
Impuestos y seguros	220 €
<b>Total Costes Fijos</b>	<b>1.070 €</b>

Según estos datos el Valor de Capitalización será:

$$Va = (6.005 - 4.920) / (0,0221 \times 0,72) = 68.187,53 \text{ € / Ha}$$

Esto equivale a 6,82 € / m<sup>2</sup>, como valor unitario del suelo + vuelo afectado.

Podemos afirmar que de los 68.187,53 €/Ha, el 50% correspondería al valor del suelo (34.096,77 €/Ha) y el 50% correspondería al valor del vuelo

---

Este valor del suelo de 34.096,77 €/Ha, ha sido obtenido por el método de capitalización de las rentas, sin aplicar ningún factor de corrección al alza, que considero en este caso que nos ocupa como el más objetivo. Valor que concuerda con lo explicado en la página 180 de este informe, y que es el valor de referencia que publica la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad Valenciana para la provincia de Alicante para establecer la prioridad en la comprobación de valores de bienes inmuebles de naturaleza rústica, valores que para adaptarlos al precio de mercado se multiplican por un factor de 1,2, siendo por lo tanto **el valor del suelo en la zona del Sector I.10, para Agrios regadío, 39.513,60 €/Ha.**

Igualmente, vista la corrección de los valores indicados sobre los bienes de naturaleza rústica en el catastro, incrementada en un 20%, para el caso del cultivo de arbolado regadío, en nuestro caso con la parcela 3 del polígono 42 que serían Almendros regadío, **el valor del suelo en la zona del Sector I.10, para Almendros regadío, 37.190,40 €/Ha.**

Por último nos quedaría el suelo tipificado como Agrario en el catastro de la parcela 20 del polígono 44, que vamos a seguir las pautas de valoración que hemos seguido con los otros 2 tipos de suelo y vamos a multiplicar por un factor de 1,2, el precio publicado por la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad Valenciana para la provincia de Alicante para establecer la prioridad en la comprobación de valores de bienes inmuebles de naturaleza rústica, siendo por lo tanto **el valor del suelo en la zona del Sector I.10, para Erial o Agrario, 7.384,80 €/Ha**

**c) Otras fórmulas de cálculo del valor de capitalización.**

En los apartados anteriores, por el hecho de no encontrarse en explotación los suelos objeto de valoración se ha tomado como referencia un valor de renta potencial, y siendo este valor una estimación, al objeto de comprobar su resultado comparándola con otro método de aplicación se ha procedido al estudio y análisis de lo establecido en el artículo 9.1 del Reglamento de Valoraciones que dispone que “ ... *Cuando no haya podido determinarse la renta de acuerdo con la fórmula anterior, y siempre que en la zona exista información estadísticamente significativa sobre los cánones de arrendamiento u otras formas de compensación por el uso del suelo rural, la renta real*

*o potencial podrá calcularse a partir de dicho canon o compensación que le corresponda al propietario”, es decir, hemos optado de forma alternativa tomar como referencia el canon anual de arrendamiento por hectárea que recibe anualmente el propietario de suelo en la zona.*

El hecho de considerar este canon anual determina que la fórmula de aplicación para calcular el valor de capitalización sea la misma que la de los apartados anteriores debiendo tener en cuenta, a su vez, lo establecido en los artículos 12 y 13 del Reglamento de Valoraciones para el cálculo de R (renta anual o de explotación) y  $r^2$  (tipo de capitalización), es decir:

$$Vc = R/r^2$$

Siendo:

Vc – Valor de capitalización

R – Renta anual o de explotación

$r^2$  - Tipo de capitalización

Para ello, se han tomado como referencia testigos de contratos de arrendamiento formalizados en la actualidad en fincas próximas a las que son objeto de valoración habiéndose obtenido, para cada tipo de suelo, los siguientes resultados.

- Para fincas de Labradío Regadío una renta anual media de unos 500 € por hectárea en concepto de canon de arrendamiento lo que supondría de conformidad a la normativa anteriormente referenciada un Valor de capitalización por hectárea de:

$$Va = 500 / (0,0221 \times 0,78) = 29.005,68 \text{ € / Ha}$$

- Para fincas de Agrios regadío, en nuestro caso granados, una renta anual media de unos 700 € por hectárea en concepto de canon de arrendamiento lo que supondría de conformidad a la normativa anteriormente referenciada un Valor de capitalización por hectárea de:

$$Va = 700 / (0,0221 \times 0,72) = 43.991,96 \text{ € / Ha}$$

Atendiendo a estas valoraciones, podemos concluir que los precios resultantes aplicando un valor de renta constante a lo largo de su vida útil ilimitada y un valor de canon de arrendamiento por hectárea son inferiores a los determinados con anterioridad, por lo que se considera adecuado y conservador tener en consideración el valor de referencia que publica la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad Valenciana para la provincia de Alicante para establecer la prioridad en la comprobación de valores de bienes inmuebles de naturaleza rústica y adaptarlos al precio de mercado multiplicando por un factor de 1,2.

En resumen, para el caso de las fincas objeto de esta pericial y que tiene que ser valorado tanto el suelo como el vuelo los precios de la tierra a tener en cuenta son:

<b>POL</b>	<b>PARC.</b>	<b>Tipología</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>€/Ha</b>
41	22	Labradío regadío	9.762,98	<b>30.322,80</b>
42	03	Almendros regadíes	38.027,44	<b>37.190,40</b>
42	10	Agrios regadíes	463,81	<b>39.513,60</b>
42	11	Labradío regadío	120,67	<b>30.322,80</b>
42	16	Labradío regadío	100,25	<b>30.322,80</b>
42	17	Labradío regadío	440,24	<b>30.322,80</b>
42	9002	Labradío regadío	1.741,49	<b>30.322,80</b>
44	20	Erial	705,80	<b>7.384,80</b>

Señalar que aunque en Catastro en algunas parcelas señale una zona de la parcela, normalmente la de mayor tamaño, como de Labradío o Agrios regadío, y otra zona de menor tamaño como Improductivo, por tener camino o una construcción o cualquier infraestructura necesaria para el objetivo principal de la finca que es el de Labradío o Agrios regadío, consideramos a nuestro leal y saber entender que el precio del suelo y/o vuelo debe de ser el del uso mayoritario de la finca que es el señalado anteriormente.

Por último, en cuanto a los valores de las infraestructuras, en diversos casos se han tenido en cuenta los valores que emite la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en su Suplemento número 5 del BORM número 299 del 29/12/2018 donde se publican las Tablas de precios medios en el mercado para los inmuebles de naturaleza rústica a aplicar en el año 2019. Estos precios se han determinado a partir de estudios de mercado elaborados por los Técnicos de la Unidad de Valoración Inmobiliaria Rústica de la Agencia Tributaria de la Región de Murcia, los cuales considero a mi modesto leal saber y entender, perfectamente válidos para aplicar en Crevillente (Alicante).

Al valor de las Obras e Instalaciones les será de aplicación los siguientes coeficientes de depreciación por antigüedad:

- Para las instalaciones, la depreciación será de un 4% anual hasta el decimoquinto año. Pero en el caso que tuvieran una antigüedad igual o superior, el coeficiente será el 60%.
- Para las construcciones, excluidos los pozos (sondeos) y las balsas, se aplicará una depreciación anual del 1% hasta el quincuagésimo año. Si tienen una antigüedad superior, el coeficiente será del 50%. Cuando se hayan realizado obras de reconstrucción o rehabilitación, se considerará como año de construcción el de estas últimas.

A continuación, se muestran los datos obtenidos de los valores que emite la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en su Suplemento número 5 del BORM número 299 del 29/12/2018 donde se publican las Tablas de precios medios en el mercado para los inmuebles de naturaleza rústica a aplicar en el año 2019.

#### **OI.- Obras e Instalaciones:**

Se definen aquí las más frecuentes en la Región de Murcia, remitiéndonos a la Orden de 26 de noviembre de 2015, de la Consejería de Agua, Agricultura y Medio Ambiente por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas destinadas a los jóvenes agricultores para la creación de empresas agrarias y la inversión de sus explotaciones en el marco del programa de desarrollo rural de la Región de Murcia 2014-2020, para aquellas que no están explícitas.

• **POZO, SONDEO O MANANTIAL.** Se establece como unidad de valoración, el caudal del número de litros/segundo.

Código	Clave	Descripción	Valoración
621	ZD	Pozo, sondeo o manantial en zonas desfavorecidas	3.000,00 euros/lit/sg
622	ZC	Pozo, sondeo o manantial en zonas de interés	6.000,00 euros/lit/sg
623	ZV	Pozo o sondeo, de uso restringido a épocas de sequía	3.000,00 euros/lit/sg

• **BALSAS** de tierra impermeabilizadas PVC/PE o de obra de fábrica

Código	Clave	Descripción	Valoración
631	BB1	Balsas capacidad menor 10.000 m <sup>3</sup>	5,30 euros/m <sup>3</sup>
632	BB2	Balsas entre 10.000 y 20.000 m <sup>3</sup>	4,80 euros/m <sup>3</sup>
633	BB3	Balsas entre 20.000 y 30.000 m <sup>3</sup>	4,40 euros/m <sup>3</sup>
634	BB4	Balsas entre 30.000 y 50.000 m <sup>3</sup>	4,10 euros/m <sup>3</sup>
635	BB5	Balsas superiores a 50.000 m <sup>3</sup>	3,70 euros/m <sup>3</sup>
636	BB6	Balsa de obra de fábrica.	42,00 euros/m <sup>3</sup>

• **RIEGO POR GOTEO**, incluyendo grupo de bombeo, cabezal de filtrado, material enterrado y de superficie.

Código	Clave	Descripción	Valoración	% anual de depreciación (*)
651	GF	Riego por goteo de frutales o agríos	3.243,00 euros /Ha	4
652	GH	Riego por goteo de hortícolas, aire libre	3.200,00 euros /Ha	4
653	GI	Riego por goteo invernaderos	6.010,00 euros /Ha	4

• **VALLADO**

VE: vallado con postes de madera natural e hilos de alambre de espino galvanizado.

VM: vallado con malla metálica galvanizada, con postes metálicos galvanizados empotrados en hormigón.

Código	Clave	Descripción	Valoración	% anual de depreciación (*)
671	VE	Vallado postes madera alambre espino	3,00 euros/ML	4
672	VM	Vallado metálico, postes y malla galvanizados	7,20 euros/ML	4

• **CONSTRUCCIONES AGRICOLAS**

Código	Clave	Descripción	Valoración	% anual de depreciación (**)
661	NV	Naves agrícolas	145 €/m <sup>2</sup>	1
662	VR	Vivienda rural	Excluidas(1)	1
663	ND	Cercados, patios, apriscos cercados con muros y descubiertos en su totalidad	12,00 €/ml de cerramiento	1
664	SA	Superficies asfaltadas para secaderos	6,00 €/m <sup>2</sup>	1
665	CT	Cobertizo para maquinaria y productos	80 €/m <sup>2</sup>	1
666	CR1	Caseta para riego localizado (incluido, enlucido, y solera de hormigón)	160 €/m <sup>2</sup>	1

(\*) Máximo 15 años. Para una antigüedad igual o superior el coeficiente máximo será el 60 por 100.

(\*\*) Máximo 50 años. Para una antigüedad igual o superior el coeficiente máximo será el 50 por 100.

Otros precios que no están publicados pero que han sido consultados a varias empresas de construcción, materiales de construcción, cerramientos y puertas metálicas son:

<b>Instalación</b>	<b>Valor de mercado (€)</b>	<b>% Anual de depreciación (*) y (**)</b>
Tubería de fibrocemento 50 cm Ø (m.l.)	38,82	4
Tubería de fibrocemento 80 cm Ø (m.l.)	71,18	4
Canal de riego de 0,4 x 0,4 m (m.l.)	29,00	4
Canal de riego de 1 x 1 m (m.l.)	62,00	4
Arqueta de riego	200,00	
Puerta metálica manual 4 m hoja	450,00	4
Puerta metálica corredera con 2 hojas de 4 x 4 metros	1.000,00	4
Puerta metálica manual 10 m hoja	1.000,00	4
Puerta metálica de cerramiento de corredera de 12 metros y 3 metros de altura	3.000,00	4
Puerta metálica automática 5 m y 2,5 m de altura	2.400,00	
Construcción metálica tipo nave con cerramiento por 3 lados (m <sup>2</sup> )	80,00	1
Cerramiento de muro de bloque de hormigón de 3 m de altura (m.l.)	30,00	4
Vallado de bloque de hormigón de 1 m y valla metálica de 3 m (m.l.)	18,00	4

#### **4.- VALORACIÓN DE LOS BIENES**

Para la valoración de los bienes, vamos a ir valorando finca a finca detallando el arbolado e infraestructura de cada una de ellas y el valor de mercado actual que tendrían, en base a los precios expuestos en el apartado 3 de este informe pericial.

#### **POLIGONO 41 PARCELA 1**

ARBOL	Nom. Científico	Ud.	INFRAESTRUCTURA	Ud.	DETALLES	PREC. UNIT (€)	VALOR TOTAL (€)
Ciprés	<i>Cupressus</i>	105			10 años	70	7.350
Olivos	<i>Olea Europaea</i>	2			20 años	130	260
Olivos	<i>Olea Europaea</i>	2			30 años	180	360
Palmera Phoenix Dacylifera	<i>Phoenix Dacylifera</i>	2			40 años y > 10 m alt	2.500	5.000
Morenas	<i>Morus Alba</i>	2			> 40 años	600	1.200
			Caseta verde (m2)	11	Debió acoger un grupo motobomba de algún aljibe, por las tuberías y huecos que tiene. Unos 20-30 años.	112	1.176
			Balsas/cubetos de hormigón (m2)	190	Para depositar el agua y hormigón procedente del lavado de las hormigoneras o almacenar áridos	21	3.990
			Puerta metálica manual 10 m de doble hoja	1	En buen estado y en uso	800	800
<b>TOTALES</b>							<b>20.136</b>

La caseta verde se encuentra en buen estado estructural y podría ser perfectamente utilizada en la actualidad. Se le ha aplicado una depreciación del 30% por ser unas construcciones de unos 30 años de antigüedad.

Las balsas/cubetos están en buen estado y se les aplica el valor una balsa de obra de fábrica con una depreciación del 50%, por la antigüedad y por no ser una balsa totalmente cerrada.

En cuanto a la puerta metálica se le aplica una depreciación del 20% por considerar que puede tener unos 20 años y estar en un buen estado y uso.

El valor de mercado del vuelo de la Parcela 1 del Polígono 41 es de **Veinte mil ciento treinta y seis euros (20.136 €)**.

## POLIGONO 41 PARCELA 2

ARBOL	Nom. Científico	Ud.	DETALLES	PREC. UNIT (€)	VALOR TOTAL (€)
Palmera Phoenix Dacylifera	<i>Phoenix Dacylifera</i>	2	20 años	800	1.600
Falsa pimienta	<i>Schinus Molle</i>	3	25 años	150	450
<b>TOTALES</b>					<b>2.050</b>

El valor de mercado del vuelo de la Parcela 2 del Polígono 41 es de **Dos mil cincuenta euros (2.050 €)**.

## POLIGONO 41 PARCELA 16

ARBOL	Nom. Científico	Ud.	INFRAESTRUCTURA	Ud.	DETALLES	PREC. UNIT (€)	VALOR TOTAL (€)
Ciprés	<i>Cupressus</i>	1			50 años	300	300
Falsa pimienta	<i>Schinus Molle</i>	7			25 años	150	1.050
Falsa pimienta	<i>Schinus Molle</i>	1			50 años	600	600
Algarrobo	<i>Ceratonía Siliqua</i>	1			30 años	250	250
Algarrobo	<i>Ceratonía Siliqua</i>	1			25 años	150	150
Pinos	<i>Pinus Pinea</i>	1			15 años	130	130
			Arqueta de riego	1		200	200
<b>TOTALES</b>							<b>2.680</b>

La arqueta de riego tiene un valor fijo y no tiene depreciación.

El valor de mercado del vuelo de la Parcela 16 del Polígono 41 es de **Dos mil seiscientos ochenta euros (2.680 €)**.

## POLIGONO 41 PARCELA 17

ARBOL	Nom. Científico	Ud.	INFRAESTRUCTURA	Ud.	DETALLES	PREC. UNIT (€)	VALOR TOTAL (€)
Olivo	<i>Olea Europaea</i>	2			15 años	80	160
Palmera Phoenix Dacylifera	<i>Phoenix Dacylifera</i>	1			10 años	200	200
Falsa pimienta	<i>Schinus Molle</i>	4			10 años	70	280
Algarrobo	<i>Ceratonia Siliqua</i>	1			10 años	100	100
Cítricos	<i>Citrus</i>	2			10 años. Mitad naranjo y mitad limonero	70	140
			Tubería de fibrocemento 80 cm diametro (m.l.)	410	Por su lado oeste y paralelo a la N340, en buen estado. Mas de 15 años.	42,71	17.510,28
			Caseta cabezal de riego (m2)	31	Junto al pantano en buen estado. Unos 30 años.	112	3.472
			Pantano (m3)	10.000	Está en desuso, estuvo revestido y necesita reparación	3,36	33.600
			Pozo (l/seg)	0	Actualmente en desuso. No está legalizado por lo que no tiene valor	-	-
			Caseta cabezal de riego (m2)	30	Está en ruinas	-	-
			Tubería de fibrocemento 50 cm diametro (m.l.)	100	Por su lado oeste y paralelo a la N340, en buen estado. Mas de 15 años.	23,29	2.329
<b>TOTALES</b>							<b>57.791,48</b>

En este caso las tuberías de fibrocemento tienen más de 15 años, por lo que se aplica un valor residual del 60% del valor señalado para cada diámetro en el apartado 3 de este informe.

En cuanto a la caseta de riego y al pantano, se les ha aplicado una depreciación del 30% por ser unas construcciones de unos 30 años de antigüedad.

El pozo no está legalizado por lo que carece de valoración.

El valor de mercado del vuelo de la Parcela 17 del Polígono 41 es de **Cincuenta y siete mil setecientos noventa y un euros con cuarenta y ocho céntimos (57.791,48 €)**.

## POLIGONO 41 PARCELA 18

ARBOL	Nom. Científico	Ud.	INFRAESTRUCTURA	Ud.	DETALLES	PREC. UNIT (€)	VALOR TOTAL (€)
Olivo	<i>Olea Europaea</i>	5			5 años	35	175
Olivo	<i>Olea Europaea</i>	5			15 años	80	400
Higuera	<i>Ficus Carica</i>	1			5 años	35	35
Palmera Phoenix Dacylifera	<i>Phoenix Dacylifera</i>	1			5 años	160	160
Falsa pimienta	<i>Schinus Molle</i>	1			8 años	90	90
Pino	<i>Pinus Pinea</i>	1			20 años	150	150
Pino	<i>Pinus Pinea</i>	1			5 años	70	70
Cítricos	<i>Citrus x Limon</i>	1			3 años. Limonero	25	25
Frutales	<i>Prunus Persica</i>	2			5 años	20	40
Frutales	<i>Prunus Persica</i>	1			4 años	20	20
Cactus	<i>Cactacea</i>	1			Zona de cactus de 5 m2	70	70
Aloe Vera	<i>Sabila Aloe</i>	5				30	150
Almendro	<i>Prunus Dulcis</i>	1			10 años	20	20
Palmito	<i>Chamaerops Humilis</i>	1			8 años	90	90
			Cuarto/Vivienda (m <sup>2</sup> )	31	En buen estado con barbacoa. Unos 30 años.	160	4.960
<b>TOTALES</b>							<b>6.455</b>

Al cuarto/vivienda, se les ha aplicado el máximo precio de una caseta de riego localizado, considerando que la misma tiene un mantenimiento constante, tal como pude comprobar en la visita realizada a la finca. Por lo tanto, no se le aplica depreciación alguna.

El valor de mercado del vuelo de la Parcela 18 del Polígono 41 es de **Seis mil cuatrocientos cincuenta y cinco euros (6.455 €)**.

## POLIGONO 41 PARCELA 19

ARBOL	Nom. Científico	Ud.	DETALLES	PREC. UNIT (€)	VALOR TOTAL (€)
Algarrobo	<i>Ceratonía Siliqua</i>	1	30 años. Buen estado	250	250
Algarrobo	<i>Ceratonía Siliqua</i>	1	20 años. Buen estado	150	150
Algarrobo	<i>Ceratonía Siliqua</i>	3	15 años. Regular estado	120	360
Algarrobo	<i>Ceratonía Siliqua</i>	1	5 años. Regular estado	75	75
<b>TOTALES</b>					<b>835</b>

El valor de mercado del vuelo de la Parcela 19 del Polígono 41 es de **Ochocientos treinta y cinco euros (835 €)**.

## POLIGONO 41 PARCELA 20

ARBOL	Nom. Científico	Ud.	INFRAESTRUCTURA	Ud.	DETALLES	PREC. UNIT (€)	VALOR TOTAL (€)
Olivo	<i>Olea Europaea</i>	4			30 años. Regular estado con falta de poda	180	720
Palmera Phoenix Dacylifera	<i>Phoenix Dacylifera</i>	1			20 años	800	800
Algarrobo	<i>Ceratonía Siliqua</i>	2			30 años. Tronco grande y buen estado	250	500
Algarrobo	<i>Ceratonía Siliqua</i>	1			25 años. Regular estado	150	150
Algarrobo	<i>Ceratonía Siliqua</i>	2			40 años. Tronco grande, buen estado y gran envergadura	310	620
Algarrobo	<i>Ceratonía Siliqua</i>	1			15 años. Buen estado	120	120
Pino	<i>Pinus Pinea</i>	1			5 años	70	70
Granado	<i>Punica Granatum</i>	1			10 años. Mal estado	65	65
			Canal de riego de 0,4 x 0,4 m (m.l.)	35	Paralelo a la Vereda de la Carga, separa los 2 recintos de la parcela. Mas de 15 años.	17,40	609
<b>TOTALES</b>							<b>3.654</b>

En este caso el canal de riego tiene unas dimensiones de unos 40 x 40 cm, es pequeño, y tiene más de 15 años, por lo que se aplica un valor residual del 60% del valor señalado en el apartado 3 de este informe.

El valor de mercado del vuelo de la Parcela 20 del Polígono 41 es de **Tres mil seiscientos cincuenta y cuatro euros (3.654 €)**.

## POLIGONO 41 PARCELA 21

ARBOL	Nom. Científico	Ud.	DETALLES	PREC. UNIT (€)	VALOR TOTAL (€)
Olivo	<i>Olea Europaea</i>	4	20 años. Tamaño mediano-grande. Buen estado	130	520
Olivo	<i>Olea Europaea</i>	2	20 años. Ornamentales	250	500
Olivo	<i>Olea Europaea</i>	1	De más de 150 años. Muy buen estado	425	425
Olivo	<i>Olea Europaea</i>	12	25 años	150	1.800
Ciprés	<i>Cupressus</i>	12	20 años. Gran porte y buen estado	100	1.200
Ciprés	<i>Cupressus</i>	1	3 años.	12	12
Higueras	<i>Ficus Carica</i>	3	20 años.	70	210
Higueras	<i>Ficus Carica</i>	1	20 años.	70	70
Higueras	<i>Ficus Carica</i>	2	7 años.	40	80
Higueras	<i>Ficus Carica</i>	1	5 años.	35	35
Palmera Washingtonia 2 brazos	<i>Washingtonia filifera</i>	1	15 años. Washingtonia. Es doble	450	450
Palmera Phoenix Dacylifera	<i>Phoenix Dacylifera</i>	2	10 años.	200	400
Palma de Sagú	<i>Cycas Revoluta</i>	1	10 años. Ornamental	90	90
Falsa pimienta	<i>Schinus Molle</i>	1	25 años	150	150
Algarrobos	<i>Ceratonía Siliqua</i>	1	25 años	150	150
Algarrobos	<i>Ceratonía Siliqua</i>	1	50 años. Permanecerá y no se valora	-	-
Pinos	<i>Pinus Pinea</i>	1	10 años	100	100
Pinos	<i>Pinus Pinea</i>	1	20 años	150	150
Pinos	<i>Pinus Pinea</i>	3	30 años	225	675
Pinos	<i>Pinus Pinea</i>	5	40 años	325	1.625
Cítricos	<i>Citrus x Limon</i>	9	20 años. Limoneros en plena producción	175	1.575
Cítricos	<i>Citris x Sinensis</i>	6	15 años. Naranjos en plena producción	90	540
Cítricos	<i>Citrus Reticulata</i>	3	10 años. Mandarinos en plena producción	70	210
Cítricos	<i>Citris x Sinensis</i>	8	10 años. Naranjos en plena producción	70	560
Cítricos	<i>Citrus x Limon</i>	7	15 años. Limoneros en plena producción	100	700
Cítricos	<i>Citrus x Limon</i>	1	2 años. Limonero	15	15
Cítricos	<i>Citris x Sinensis</i>	34	20 años. Naranjos en plena producción	160	5.440
Cítricos	<i>Citris x Sinensis</i>	2	20 años. Naranjos en mal estado	160	320
Almendro	<i>Prunus Dulcis</i>	3	20 años	25	75
Almendro	<i>Prunus Dulcis</i>	1	30 años	30	30
Granado	<i>Punica Granatum</i>	1	10 años	65	65
Granado	<i>Punica Granatum</i>	5	20 años	80	400
Granado	<i>Punica Granatum</i>	3	20 años. Mal estado. Secos. Sin valor	-	-
Morera	<i>Morus Alba</i>	1	15 años	150	150
Morera	<i>Morus Alba</i>	1	20 años	150	150
Nisperero	<i>Eriobotrya Saponica</i>	1	2 años	15	15
Drago	<i>Dacaena Draco</i>	1	15 años	300	300
Ornamentales		2	10 años	100	200

El arbolado se ha valorado todo ya que se cambia la configuración, se elimina el riego y habrá que reestructurar todo el arbolado. El único árbol que no se valora porque si permanecerá ubicado en la misma posición es un algarrobo antiguo de unos 50 años.

ARBOL	Nom. Científico	Ud.	INFRAESTRUCTURA	Ud.	DETALLES	PREC. UNIT (€)	VALOR TOTAL (€)
			Vivienda Unifamiliar (m2)	90	Permanece y no se valora		-
			Cercado de la vivienda anterior (m.l.)	160	Permanece y no se valora		-
			Puerta metálica vivienda anterior	1	Permanece y no se valora		-
			Trastero (m2)	60	Permanece y no se valora		-
			Vivienda principal (m2)	155	Permanece y no se valora. 30 años en perfecto estado		-
			Construcción- barbacoa+lavadero (m2)	60	Permanece y no se valora. 8 años buen estado		-
			Construcción de ladrillo quema de leña (m2)	4	Permanece y no se valora		-
			Caseta de madera (m2)	30	Permanece y no se valora. 10 años		-
			Cuarto trastero (m2)	45	Permanece y no se valora. 15 años		-
			Gallinero de bloques (m2)	15	Permanece y no se valora. Cerramiento de estructura metálica		-
			Vallado y puerta metálica del gallinero (m.l.)	30	Permanece y no se valora		-
			Otro gallinero similar al anterior bloque de hormigon 1 m	15	Permanece y no se valora		-
			3 cercados metálicos a modo gallinero, cebadero (m2)	30	Valorar	120	3.600
			Puerta metálica automática 5 m y 2,5 m de altura	1	Valorar	2.400	2.400
			Tubería de fibrocemento 50 cm diametro (m.l.)	304	Valorar	23,29	7.080,77
			Canal de riego de 0,4 x 0,4 m (m.l.)	156	Valorar	17,40	2.714
			Arquetas de riego	5	Valorar	200	1.000
			Cuadros de contadores de la electricidad.	1	Valorar	2.440	2.440
			Cuadros de contadores del agua corriente.	1	Valorar	3.500	3.500
<b>TOTALES</b>							<b>42.122,17</b>

La mayoría de las infraestructuras permanecerán una vez se haya llevado a cabo la actuación, solo los 3 cercados metálicos y las infraestructuras principales de riego, contadores y puerta, quedarán eliminados y se valorarán.

En este caso las tuberías de fibrocemento y el canal de riego, tienen más de 15 años, por lo que se aplica un valor residual del 60% del valor señalado para cada diámetro en el apartado 3 de este informe.

Los cuadros de contadores de ambas viviendas, tanto de electricidad como de agua, deberán ser reemplazados a nueva ubicación con el consiguiente cambio de tuberías, acometidas, etc.

El valor de mercado provisional del vuelo de la Parcela 21 del Polígono 41 es de **Cuarenta y dos mil ciento veintidós euros con diecisiete céntimos (42.122,17 €)**.

### **POLIGONO 41 PARCELA 22**

Esta parcela no tiene arbolado.

En el lindero con el camino 9003, por el Suroeste de la parcela, existe un canal de riego en mal estado, que en apariencia no pertenece a la finca si no que debe de ser de alguna comunidad de riego y circula por el camino, por lo que no tienen valor alguno.

En esta finca se valora el valor del suelo. La finca consta en el Catastro como de uso Labradío regadío y como tal y en base a los precios de la tierra reflejados en el apartado 3 de este informe, se valora.

ARBOL	SUELO	Has	DETALLES	PREC. UNIT (€)	VALOR TOTAL (€)
	Labor o labradío regadío	0,9763		30.323	29.604,09
<b>TOTALES</b>					<b>29.604,09</b>

El valor de mercado del suelo de la Parcela 22 del Polígono 41 es de **Veintinueve mil seiscientos cuatro euros con nueve céntimos (29.604,09 €)**.

### POLIGONO 41 PARCELA 23

ARBOL	Nom. Científico	Ud.	INFRAESTRUCTURA	Ud.	DETALLES	PREC. UNIT (€)	VALOR TOTAL (€)
Higuera	<i>Ficus Carica</i>	1			8 años. Mal estado	45	45
Olivo	<i>Pinus Pinea</i>	1			20 años. Regular estado	130	130
Palmera Phoenix Dacylifera	<i>Phoenix Dacylifera</i>	1			15 años. Buen estado pero con falta de mantenimiento y poda	300	300
Palmera Phoenix Dacylifera	<i>Phoenix Dacylifera</i>	1			8 años. Buen estado porte pequeño	180	180
Falsa pimienta	<i>Schinus Molle</i>	3			25 años. Buen estado pero con falta de mantenimiento	150	450
Almendro	<i>Prunus Dulcis</i>	1			15 años. Mal estado	24	24
			Construccion metálica	60	Cerrada por 3 lados. Almacenamiento de material de construcción y aridos. Unos 20 años.	64	3.840
			10x6x5 m (m2)				
			Valla metálica de 2 m con	450	Vallado en mal estado por su lado sur y buen estado por el lado este. Mas de 15 años.	4,32	1.944
			postes cada 5 m				
			Puertas metalicas de doble	2	1 en buen estado y otra en regular estado. Mas de 15 años.	360	720
			hoja y 5 metros hoja				
<b>TOTALES</b>							<b>7.633</b>

En este caso el vallado y las puertas metálicas, aun se les valora al 60 % de su valor como nuevas, por tener más de 15 años, según precios descritos en el apartado 3 de este informe.

Sobre la construcción metálica, se ha tenido en cuenta que tendrá unos 20 años de antigüedad y se le ha aplicado el precio de Cobertizo para maquinaria y productos, ya que debió de utilizarse para almacenamiento de algún tipo de material de construcción.

El valor de mercado del vuelo de la Parcela 23 del Polígono 41 es de **Siete mil seiscientos treinta y tres euros (7.633 €)**.

### POLIGONO 41 PARCELA 27

ARBOL	INFRAESTRUCTURA	Ud.	PREC. UNIT (€)	VALOR TOTAL (€)
	Arqueta de riego	1	200	200
<b>TOTALES</b>				<b>200</b>

La arqueta de riego tiene un valor fijo y no tiene depreciación. Desconocemos, no obstante si la arqueta es de esta finca o de alguna Comunidad de Regantes, por lo

que en caso de que fuese propiedad de estos últimos, este valor habría que restarlo a esta finca en favor de su legítimo dueño.

El valor de mercado del vuelo de la Parcela 27 del Polígono 41 es de **Doscientos euros (200 €)**.

### **POLIGONO 42 PARCELA 3**

La valoración de esta parcela, la hemos dividido en 3 partes diferenciadas:

#### **1º Valoración del arbolado e instalaciones agrícolas:**

ARBOL	Nom. Científico	Ud.	INFRAESTRUCTURA	Ud.	DETALLES	PREC. UNIT (€)	VALOR TOTAL (€)
Almendo	<i>Prunus Dulcis</i>	77			25 años. Riego a manta	28	2.156
Almendo	<i>Prunus Dulcis</i>	11			25 años. Secos. Sin valor.	-	-
Pino	<i>Pinus Pinea</i>	1			30 años	225	225
Naranja	<i>Citris x Sinensis</i>	3			8 años. Muy mal estado y bordes. Se les pone un valor residual de 40 € que sería casi la mitad del valor real de un árbol en buen estado de esa edad	40	120
Morenas	<i>Morus Alba</i>	3			20 años. Junto al aparcamiento	250	750
Paleras	<i>Opuntia ficus-indica</i>	1			Grupo de paleras junto a la vivienda	200	200
			Tubería de fibrocemento 50 cm diametro (m.l.). Mas de 15 años.	150	Para dar servicio de riego a los almendros	23,29	3.494
<b>TOTAL ARBOLADO</b>							<b>6.944,80</b>

La tubería de fibrocemento tiene más de 15 años, por lo que se aplica un valor residual del 60% del valor señalado en el apartado 3 de este informe.

El valor de mercado del vuelo del arbolado e infraestructuras agrícolas de la Parcela 3 del Polígono 42 es de **Seis mil novecientos cuarenta y cuatro euros con ochenta céntimos (6.944,80 €)**.

#### **2º Valoración del suelo afectado de la parcela 3:**

ARBOL	Nom. Científico	SUELO	Has	DETALLES	PREC. UNIT (€)	VALOR TOTAL (€)
		Almendros regadío	3,80		37.190,40	141.425,57
<b>TOTAL SUELO</b>						<b>141.425,57</b>

El cultivo mayoritario en esta parcela según catastro es Almendros regadío y como tal se ha valorado la superficie afectada.

El valor de mercado del suelo de la Parcela 3 del Polígono 42 es de **Ciento cuarenta y un mil cuatrocientos veinticinco euros con cincuenta y siete céntimos (141.425,57 €)**.

**3º Valoración de las instalaciones de VEHINLE, S.L.:**

ARBOL	Nom. Científico	Ud.	INFRAESTRUCTURA	Ud.	DETALLES	PREC. UNIT (€)	VALOR TOTAL (€)
			Separador Hidrocarburos	1	Tratamiento de aguas contaminadas por aceites de origen mineral. Está homologado.	8.000,00	8.000
			Muro perimetral de 4 metros de altura y 50 de longitud. Enlucido por ambas caras.	200	Valor por m2 de muro donde se incluye el enlucido por ambas caras. Se le aplica un coeficiente de depreciación de 20 años. Valor nuevo 50 €/m2	40,00	8.000
			Correa de atado de cimentación	62	Valor por metro lineal de correa sin las zapatas. Se le aplica un coeficiente de depreciación de 20 años. Valor nuevo 20 €/ml	16,00	992
			Zapatas de cimentación cada 5 metros de correa/muro	12	Valor por metro lineal de correa sin las zapatas. Se le aplica un coeficiente de depreciación de 20 años. Valor nuevo 400 €/ud	320,00	3.840
			Puerta metálica de cerramiento de corredera de 12 metros y 3 metros de altura	1	Se le aplica un coeficiente de depreciación de 20 años. Valor nuevo 3.000 €/ud	2.400,00	2.400
			Instalación de seguridad con sensores de movimiento	1		800,00	800
			Instalación de alumbrado con farola	1		350,00	350
			Instalación eléctrica	1	Para dar servicio a la instalación de seguridad y alumbrado	500,00	500
<b>TOTAL VEHINLE, S.L.</b>							<b>24.882,00</b>

El valor de mercado de las instalaciones de VEHINLE, S.L. en la Parcela 3 del Polígono 42 es de **Veinticuatro mil ochocientos ochenta y dos euros (24.882 €)**.

**4º Valoración de las naves e instalaciones de D. Salvador Lledó Lledó:**

ARBOL	Nom. Científico	Ud.	INFRAESTRUCTURA	Ud.	DETALLES	PREC. UNIT (€)	VALOR TOTAL (€)
			Edificación 1 de 448,84 m2. Cerramiento de bloque de hormigón. Cubierta de cerchas a 1 agua. 6 metros y panel tipo sandwich en cumbrera. Ventanas en ambos laterales.	448,84	Le afecta la expropiación en forma triangular a la mitad de la superficie, pero realmente se ve afectada toda la edificación, por lo que se valora toda su superficie. Se calcula que la edificación tiene unos 25 años, por lo que se le aplica el coeficiente de depreciación correspondiente. Valor de una edificación nueva de esas características 180 €/m2	135,00	60.593,40
			Edificación 2 de 128,73 m2. Cerramiento de chapa metálica. Cubierta de vigas IPN a 1 agua. 5 metros y chapa metálica en cumbrera.	128,73	En su totalidad se encuentra dentro de la zona de afección. Se calcula que la edificación tiene unos 15 años, por lo que se le aplica el coeficiente de depreciación correspondiente. Valor de una edificación nueva de esas características 90 €/m2	76,50	9.847,85
			Puerta metálica corredera con 2 hojas de 4 x 4 metros	2	Se le aplica un coeficiente de depreciación de 25 años. Valor nuevo 1.000 €/ud	750,00	1.500,00
			Instalaciones de la edificación 1	448,84	Incluye instalación de alumbrado, electricidad, saneamiento). Se calcula que la edificación tiene unos 25 años, por lo que se le aplica el coeficiente de depreciación correspondiente. Valor de una edificación nueva de esas características 30 €/m2	22,50	10.098,90
			Instalaciones de la edificación 2	128,73	Incluye instalación de alumbrado, electricidad, saneamiento). Se calcula que la edificación tiene unos 25 años, por lo que se le aplica el coeficiente de depreciación correspondiente. Valor de una edificación nueva de esas características 15 €/m2	11,25	1.448,21
<b>TOTAL SALVADOR LLEDÓ</b>							<b>83.488,36</b>

El valor de mercado de las edificaciones e instalaciones de los herederos de D. Salvador Lledó Lledó en la Parcela 3 del Polígono 42 es de **noventa mil cuatrocientos treinta y tres euros con dieciséis céntimos (90.433,16 €)**.

El valor de mercado total del suelo más el vuelo de la Parcela 3 del Polígono 42 es de **Doscientos sesenta y tres mil seiscientos ochenta y cinco euros con cincuenta y tres céntimos (263.685,53 €)**.

#### POLIGONO 42 PARCELA 4

ARBOL	Nom. Científico	Ud.	INFRAESTRUCTURA	Ud.	DETALLES	PREC. UNIT (€)	VALOR TOTAL (€)
Falsa pimienta	<i>Schinus Molle</i>	1			25 años	150	150
Cítricos	<i>Citrus Reticulata</i>	6			10 años. Mandarinos bordes	70	420
			Arqueta de riego	1		200	200
<b>TOTALES</b>							<b>770</b>

La arqueta de riego tiene un valor fijo y no tiene depreciación.

El valor de mercado del vuelo de la Parcela 4 del Polígono 42 es de **Setecientos setenta euros (770 €)**.

#### POLIGONO 42 PARCELA 5

ARBOL	INFRAESTRUCTURA	Ud.	DETALLES	PREC. UNIT (€)	VALOR TOTAL (€)
	Canal de riego de 0,4 x 0,4 m (m.l.)	175	Semi conservado	17,40	3.045
<b>TOTALES</b>					<b>3.045</b>

En este caso el canal de riego tiene unas dimensiones de unos 40 x 40 cm, es pequeño, y tiene más de 15 años y se encuentra en mal estado, por lo que se aplica un valor residual del 60% del valor señalado en el apartado 3 de este informe.

El valor de mercado del vuelo de la Parcela 5 del Polígono 42 es de **Tres mil cuarenta y cinco euros (3.045 €)**.

#### POLIGONO 42 PARCELA 6

ARBOL	Nom. Científico	Ud.	DETALLES	PREC. UNIT (€)	VALOR TOTAL (€)
Higueras	<i>Ficus Carica</i>	4	8 años. Regular estado. Falta de cuidados	45	180
Pino	<i>Pinus Pinea</i>	1	20 años	150	150
<b>TOTALES</b>					<b>330</b>

El valor de mercado del vuelo de la Parcela 6 del Polígono 42 es de **Trescientos treinta euros (330 €)**.

### **POLIGONO 42 PARCELA 7**

Esta parcela no tiene arbolado y los canales de riego que la recorren están rotos y en completo desuso, por lo que no tienen valor alguno.

El valor de mercado del vuelo de la Parcela 7 del Polígono 42 es de **Cero euros (0 €)**.

### **POLIGONO 42 PARCELA 8**

Esta parcela no tiene arbolado y los canales de riego que la recorren están rotos y en completo desuso, por lo que no tienen valor alguno.

El valor de mercado del vuelo de la Parcela 8 del Polígono 42 es de **Cero euros (0 €)**.

### **POLIGONO 42 PARCELA 10**

ARBOL	INFRAESTRUCTURA	Ud.	SUELO	Has	DETALLES	PREC. UNIT (€)	VALOR TOTAL (€)
			Agrios regadío	0,046		39.514	1.832,68
	Canal de riego de 1 x 1 m (m.l.)	15				57,04	855,60
<b>TOTALES</b>							<b>2.688,28</b>

En la parcela por su linde Este circula un canal de riego grande de dimensiones aproximadas 1 x 1 m y de él salen boqueras de riego hacia la parcela. El canal a pesar de tener más de 15 años se aprecia que ha sido reparado y/o mantenido con asiduidad, por lo que solo se le pone una depreciación del 8%, equivalente a 2 años.

En esta finca se valora también el valor del suelo. La finca consta en el Catastro como de uso Agrios regadío y como tal y en base a los precios de la tierra reflejados en el apartado 3 de este informe, se valora. Aunque en la finca, del total que entra en el Sector I.10, haya una parte de 30 m<sup>2</sup> que aparece en catastro como improductivo y que se corresponde con la zona del canal de riego, verdaderamente se debe de valorar toda la superficie afectada con el uso mayoritario de la misma, que en este caso es “Agrios regadío” y como tal se valorará.

El valor de mercado del suelo más el vuelo de la Parcela 10 del Polígono 42 es de **Dos mil seiscientos ochenta y ocho euros con veintiocho céntimos (2.688,28 €)**.

## POLIGONO 42 PARCELA 11

ARBOL	Nom. Científico	Ud.	INFRAESTRUCTURA	Ud.	DETALLES	PREC. UNIT (€)	VALOR TOTAL (€)
Morera	<i>Morus Alba</i>	3			> 40 años. En mal estado	300	900
			Caseta de riego (m <sup>2</sup> )	12	Cerrada y con alambrada	120	1.440
<b>TOTALES</b>							<b>2.340</b>

En la parcela existen 2 casetas de riego, aunque una está en estado ruinoso y no se valorará, pero la otra si está en buen estado y cerrada con una alambrada de alambre de espino. La caseta aparenta tener más de 20-30 años, por lo que se le aplica una depreciación del 25%.

Las 3 moreras existentes en la finca se encuentran en muy mal estado, estando ramas rotas que en algún caso llegan hasta desgarrar el tronco, por lo que se les pone el 50% del valor suyo real de mercado.

ARBOL	INFRAESTRUCTURA	Ud.	SUELO	Has	DETALLES	PREC. UNIT (€)	VALOR TOTAL (€)
			Labradío Regadío	0,012		30323	365,91
<b>TOTALES</b>							<b>365,91</b>

En esta finca se valora también el valor del suelo. La finca consta en el Catastro como de uso Labradío regadío y como tal y en base a los precios de la tierra reflejados en el apartado 3 de este informe, se valora. Aunque en la finca, del total que entra en el Sector I.10, haya una parte de 25 m<sup>2</sup> que aparece en catastro como improductivo y que se corresponde con la zona de caseta, valoramos toda la superficie afectada con el uso mayoritario de la misma, que en este caso es “Labradío regadío”.

El valor de mercado del suelo más el vuelo de la Parcela 11 del Polígono 42 es de **Dos mil setecientos cinco euros con noventa y un céntimos (2.705,90 €)**.

### POLIGONO 42 PARCELA 12

ARBOL	Nom. Científico	Ud.	DETALLES	PREC. UNIT (€)	VALOR TOTAL (€)
Cipreses	<i>Cupressus</i>	9	35-45 años. Muy buen estado	300	2.700
Cipreses	<i>Cupressus</i>	7	20 años	100	700
Cipreses	<i>Cupressus</i>	1	15 años	90	90
Cipreses	<i>Cupressus</i>	1	15 años en regular estado	80	80
Palmera Phoenix Dacylifera	<i>Phoenix Dacylifera</i>	3	10 años	200	600
Buganvillas		2	Buen estado	25	50
<b>TOTALES</b>					<b>4.220</b>

El valor de mercado del vuelo de la Parcela 12 del Polígono 42 es de **Cuatro mil doscientos veinte euros (4.220 €)**.

### POLIGONO 42 PARCELA 13

ARBOL	INFRAESTRUCTURA	Ud.	DETALLES	PREC. UNIT (€)	VALOR TOTAL (€)
	Caseta de aperos (m <sup>2</sup> )	20	Tiene electricidad, chimenea y hormigonado exterior. 10 años y buen estado.	144	2.880
	Vallado metálico, postes y maya galvanizados (m.l.)	60	5-10 años y buen estado	5,76	346
	Puerta metálica manual 10 m hoja	1	5-10 años y buen estado	800	800
<b>TOTALES</b>					<b>4.026</b>

En este caso el vallado y las puertas metálicas, se les valora al 80 de su valor como nuevas, por tener entre 5 y 10 años, según precios descritos en el apartado 3 de este informe.

La caseta de aperos se encuentra en perfecto estado y se calcula una antigüedad de unos 10 años.

El valor de mercado del vuelo de la Parcela 13 del Polígono 42 es de **Cuatro mil veintiséis euros (4.026 €)**.

### POLIGONO 42 PARCELA 14

ARBOL	Nom. Científico	Ud.	DETALLES	PREC. UNIT (€)	VALOR TOTAL (€)
Almendros	<i>Prunus Dulcis</i>	2	> 30 años. En riego a manta. Buen estado	30	60
<b>TOTALES</b>					<b>60</b>

El valor de mercado del vuelo de la Parcela 14 del Polígono 42 es de **Sesenta euros (60 €)**.

### **POLIGONO 42 PARCELA 15**

Esta parcela se adhiere al Sector y no tiene arbolado.

El valor de mercado del vuelo de la Parcela 15 del Polígono 42 es de **Cero euros (0 €)**.

### **POLIGONO 42 PARCELA 16**

ARBOL	INFRAESTRUCTURA	Ud.	SUELO	Has	DETALLES	PREC. UNIT (€)	VALOR TOTAL (€)
	Red de arquetas de riego para distribución del agua del pozo de La Inmaculada	8				200	1.600
	Construcción de protección de sondeo	1				300	300
	Murete de bloque de hormigón a modo de cubeto	1				400	400
			Labradío regadío	0,01		30.323	303,99
<b>TOTALES</b>							<b>2.603,99</b>

En la parcela existen una serie de construcciones de riego, básicamente unas arquetas a modo de distribuidores/partidores. Estas arquetas, aunque se valoran en esta parcela, parece ser que pueden ser propiedad de la Comunidad de Regantes Riegos de Levante, por lo tanto en caso de que se confirmase este extremo, estas pasarían a valor de la citada Comunidad de Regantes. También existe un pequeño murete que rodea toda la zona de arquetas y una construcción de bloque de hormigón donde está una conexión con el pozo que está en otra parcela fuera del Sector al otro lado del Camino de la Carga, que sí pertenecen al Pozo de La Inmaculada

En esta finca también se valora el valor del suelo. La finca consta en el Catastro como de uso Labradío regadío y como tal y en base a los precios de la tierra reflejados en el apartado 3 de este informe, se valora. Aunque en la finca, del total que entra en el Sector I.10, haya una parte de 31 m<sup>2</sup> que aparece en catastro como improductivo y que se corresponde con la zona de las arquetas, verdaderamente se debe de valorar toda la

superficie afectada con el uso mayoritario de la misma, que en este caso es “Labradío regadío” y como tal se valorará.

El valor de mercado del suelo más el vuelo de la Parcela 16 del Polígono 42 es de **Dos mil seiscientos tres euros con noventa y nueve céntimos (2.603,99 €)**.

### **POLIGONO 42 PARCELA 17**

<b>ARBOL</b>	<b>SUELO</b>	<b>Has</b>	<b>DETALLES</b>	<b>PREC. UNIT (€)</b>	<b>VALOR TOTAL (€)</b>
	Labradío regadío	0,044		30.323	1.334,93
<b>TOTALES</b>					<b>1.334,93</b>

Esta parcela no tiene arbolado y se encuentra en barbecho.

En esta finca también se valora el valor del suelo. La finca consta en el Catastro como de uso Labradío regadío y como tal y en base a los precios de la tierra reflejados en el apartado 3 de este informe, se valora.

El valor de mercado del vuelo de la Parcela 17 del Polígono 42 es de **Mil trescientos treinta y cuatro euros con noventa y tres céntimos (1.334,93 €)**.

### **POLIGONO 42 PARCELA 9002**

<b>ARBOL</b>	<b>SUELO</b>	<b>Has</b>	<b>PREC. UNIT (€)</b>	<b>VALOR TOTAL (€)</b>
	Labradío regadío	0,174149	30.323	5.280,69
<b>TOTALES</b>				<b>5.280,69</b>

En esta finca pertenece a la Comunidad de Regantes de Riegos de Levante y se valora el valor del suelo por el cual discurre una tubería de fibrocemento de un diámetro aproximado de 150 cm. Solo se valorará el terreno y la finca consta en el Catastro como de uso Labradío regadío y como tal y en base a los precios de la tierra reflejados en el apartado 3 de este informe, se valora.

El valor de mercado del suelo más el vuelo de la Parcela 9002 del Polígono 42 es de **Cinco mil doscientos ochenta euros con sesenta y nueve céntimos (5.280,69 €)**.

### **POLIGONO 44 PARCELA 19**

La zona a expropiar es una esquina sin ninguna construcción ni arbolado.

El valor de mercado del vuelo de la Parcela 19 del Polígono 44 es de **Cero euros (0 €)**.

### **POLIGONO 44 PARCELA 20**

<b>ARBOL</b>	<b>INFRAESTRUCTURA</b>	<b>Ud.</b>	<b>SUELO</b>	<b>m2</b>	<b>PREC. UNIT (€)</b>	<b>VALOR TOTAL (€)</b>
			Erial	0,07058	7.385	521,22
	Vallado de bloque de hormigón de 1 m y valla metálica de 3 m (m.l.). Unos 5-10 años de antigüedad	60			14,4	864
<b>TOTALES</b>						<b>1.385,22</b>

En este caso el vallado, se le valora al 80 de su valor como nuevo, por tener entre 5 y 10 años, según precios descritos en el apartado 3 de este informe.

En esta finca también se valora el valor del suelo. La finca consta en el Catastro como de uso Agrario Improductivo por lo que se valora como Erial o Secano en base a los precios de la tierra reflejados en el apartado 3 de este informe.

El valor de mercado del vuelo de la Parcela 20 del Polígono 44 es de **Mil trescientos ochenta y cinco euros con veintidós céntimos (1.385,22 €)**.

Y para que conste a petición de los interesados, expide y firma el presente informe en Cartagena a veinte de diciembre de dos mil diecinueve.

El Ingeniero Agrónomo

Fdo. : Martín José Fuentes López

#### **4.- OBSERVACIONES**

No se han tenido en cuenta en el valor de tasación, aquellas cargas y gravámenes que pudieran afectarle.

#### **5.- ANEXOS AL INFORME**

- Precios del suelo en la provincia de Alicante.
- Precios de los cultivos en la Región de Murcia.