

Proyecto de Gestión del Consorcio de Residuos A3
de la Red de Ecoparques Consorciada



ANEXO I

TASACIÓN INSTALACIONES EXISTENTES



Proyecto de Gestión del Consorcio de Residuos A3 de la Red de Ecoparques Consorciada **Índice**

- 1 INFORME DE TASACIÓN BANYERES DE MARIOLA
- 2 INFORME DE TASACIÓN BENEIXAMA
- 3 INFORME DE TASACIÓN BIAR
- 4 INFORME DE TASACIÓN CASTALLA
- 5 INFORME DE TASACIÓN ELDA
- 6 INFORME DE TASACIÓN MONÓVAR
- 7 INFORME DE TASACIÓN ONIL
- 8 INFORME DE TASACIÓN PETRERO
- 9 INFORME DE TASACIÓN PINOSO
- 10 INFORME DE TASACIÓN SALINAS
- 11 INFORME DE TASACIÓN SAX
- 12 INFORME DE TASACIÓN VILLENA
- 13 INFORME DE TASACIÓN CAÑADA
- 14 DECLARACIÓN EXPERIENCIA TASACIÓN INGENIERÍA RESPONSABLE

TASACIÓN
DE
INMUEBLE

Solicitante: VALENCIANA D'APROFITAMENT ENERGÉTIC DE RESIDUS, S.A. (VAERSA)

Situación: Cerro del Porc. Polígono 9, parcela 206.
03450. BANYERES DE MARIOLA. (Alicante)

Fecha: AGOSTO 2.019

José Javier Segura Navarro, Arquitecto Técnico, colegiado con el nº 1.169, en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Alicante, con domicilio de notificación, a efectos exclusivamente del presente trabajo profesional, en Avda. Bassa Perico, 26-3º D, (03610) Petrer (Alicante), emite la siguiente:

TASACIÓN DE INMUEBLE

1. ANTECEDENTES

A requerimiento de VAERSA (Valenciana d'Aprofitament Energètic de Residus, S.A.), con C.I.F. A-46.299.988 y domicilio social en Valencia, Avda. Cortes Valencianas, nº 20, representada por D^a Carmen Martínez Sapena, con D.N.I. 52.671.966-B y el mismo domicilio a efectos de notificación, se ha visitado un inmueble situado en Banyeres de Mariola, Cerro del Porc, polígono 9, parcela 206, con objeto de realizar una tasación del mismo.

2. FINALIDAD DE LA TASACIÓN

Según manifiesta el solicitante, la finalidad de la tasación es exclusivamente conocer el Valor del inmueble, para proceder a su incorporación al Proyecto de Gestión que está redactando VAERSA, para la futura Red de Ecoparques Consorciada del Consorcio A3.

Se descartan otras finalidades, como pudiera ser su utilización en el Mercado Hipotecario, Valoración Catastral, etc.

Según las especificaciones del contrato suscrito con VAERSA, para ésta ubicación, se solicita la tasación de la superficie de suelo que ocupará el futuro ecoparque y además, las construcciones y/o instalaciones que actualmente existen sobre dicha superficie, debiendo indicarse ambos valores de manera independiente.

3. IDENTIFICACION REGISTRAL. RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y USO.

No se ha aportado por VAERSA, ni se ha dispuesto de ninguna documentación registral, por lo que no se ha podido establecer la correspondencia de la parcela visitada con su descripción registral. Por la misma razón, tampoco se ha podido comprobar el régimen de propiedad y uso del inmueble visitado.

Dada esta circunstancia, a efectos de la presente tasación, se considera el inmueble libre de inquilinos y/o usuarios y de cualquier otra carga o servidumbre que pueda influir en su valor.

4. IDENTIFICACION CATASTRAL.

Por parte de VAERSA, se ha aportado como dato de identificación del inmueble, la referencia catastral **03021A009002060000UD**.

También se indica por VAERSA que sobre el ecoparque existente no se va a realizar ninguna ampliación de su superficie, por lo que se conservará el perímetro del suelo actual y las construcciones e instalaciones interiores.

Una vez se ha realizado la consulta en la Sede Electrónica del Catastro y se ha obtenido la correspondiente ficha catastral, se observa que el perímetro de la superficie de implantación del ecoparque actual, no se corresponde con el perímetro señalado en la ficha catastral, ya que sólo ocupa parte de la parcela catastral cuya referencia se ha facilitado.

Por tanto, se debería realizar la correspondiente modificación catastral que dé lugar a una nueva referencia catastral, que contemple la superficie de parcela que ocupa el actual ecoparque.

5. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LA PARCELA CORRESPONDIENTE A LA ACTUAL REFERENCIA CATASTRAL.

La parcela se encuentra situada en Suelo No Urbanizable (S.N.U.), según las Normas Subsidiarias (NNSS) vigentes.

Tiene forma sensiblemente rectangular, alargada en sentido Este-Oeste, colindante por el Este, Sur y Oeste con caminos asfaltados de acceso.

En la actualidad se encuentra ocupada parcialmente por un campo de tiro y el ecoparque, estando el resto sin construcción.

6. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LA SUPERFICIE DE PARCELA A TASAR.

La superficie de parcela a tasar coincide con la del actual ecoparque, más una franja de terreno, situada al Este de la superficie del ecoparque propiamente dicha, que responde al talud natural del terreno.

Tiene forma sensiblemente rectangular, con un lado menor por donde tiene su acceso desde un camino público que atraviesa la finca catastral. Un lado mayor es colindante por el Este con camino público, pero debido a la pendiente del terreno, no tiene acceso por el mismo. Los otros dos lados lindan con el resto de la parcela catastral.

Respondiendo a la pendiente del terreno, el ecoparque se organiza en dos plataformas a distinto nivel.

Su actual calificación urbanística es de Suelo No Urbanizable (S.N.U.), según las Normas Subsidiarias (NNSS) vigentes.

7. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES.

El ecoparque, se construyó hacia 2008, no habiéndose realizado modificaciones posteriores.

La relación y descripción de las construcciones e instalaciones existentes, cuya valoración se realiza en este expediente, según las indicaciones contenidas en el contrato suscrito con VAERSA y las consultas técnicas que se han realizado al personal de VAERSA (D^a Carmen Martínez Sapena), es la siguiente:

- Cerramiento de fachada principal y fachada a camino (Este), compuesto por zócalo de altura variable, escalonándose con la pendiente del terreno, realizado con bloque prefabricado de hormigón en masa con acabado caravista (bloques 40x20x20 cms), rematado superiormente con una pieza plana del mismo material. Sobre el zócalo, malla metálica de simple torsión (1,50 m de altura) y postes de tubo de acero galvanizado, todo con acabado plastificado.
- Cerramiento del resto del perímetro, compuesto por solera de hormigón en masa y sobre la misma, malla metálica de simple torsión (2,00 m de altura) y postes de tubo de acero galvanizado
- Dos puertas correderas (7,00 m de anchura) para acceso al recinto, formada por perfiles metálicos, con pintura de acabado.
- Pavimento general de parcela, realizado con aglomerado asfáltico.
- Pavimento de hormigón en zona de contenedores (nivel inferior).
- Muros de contención (para salvar los desniveles del terreno y formación de muelles para ubicar los contenedores), realizados con hormigón armado (40 cm de espesor).
- Barandilla en coronación de muros, formada por perfiles metálicos con pintura de acabado.
- Escaleras con peldañado de hormigón.
- Acera perimetral, formada por bordillo prefabricado de hormigón y solera de hormigón en masa.
- Alumbrado exterior (8 luminarias sobre báculo de tipo bajo).
- Edificio aislado, distribuido interiormente en oficina y aseo.
Realizado con estructura de muros de carga y forjado unidireccional inclinado. Cerramientos de bloque prefabricado de hormigón en masa, acabado caravista. Carpintería exterior de aluminio lacado y chapa de hierro lacado. Cubierta con teja mixta cerámica.
Acabados interiores: suelos cerámicos. Paredes acabadas con pintura, excepto en el aseo, con alicatado. Falso techo.
- Porche aislado, con ligera estructura realizada con perfiles de acero normalizado. Cubierta con chapa grecada lacada, sobre una ligera estructura de perfilería metálica.

El estado de las construcciones e instalaciones visitadas, se puede calificar como bueno, correspondiéndose con su antigüedad y la realización de un uso normal de las mismas.

8. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

8.1. SUELO

Teniendo en cuenta la finalidad de la valoración, se va a utilizar el Método de Comparación, recogido en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y modificaciones posteriores, para lo que se tienen en cuenta los parámetros indicados en dicha Orden.

Según la calificación urbanística actual del terreno, corresponde considerarlo dentro del nivel urbanístico II (terrenos no urbanizables), Suelo No Urbanizable.

8.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Teniendo en cuenta la finalidad de la valoración, se va a utilizar el Método del Coste recogido en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y modificaciones posteriores, para lo que se tienen en cuenta los parámetros indicados en dicha Orden.

Aplicando el método del Coste, se procederá al cálculo del Valor de Reemplazamiento Bruto, sin sumar el valor del suelo, que se obtendrá independientemente, según las indicaciones contenidas en el contrato suscrito con VAERSA. Una vez obtenido este valor, se procederá al cálculo del Valor de Reemplazamiento Neto, que tiene en cuenta la depreciación física y funcional de las construcciones e instalaciones terminadas, al restar su valor del obtenido como Valor de Reemplazamiento Bruto.

Para la obtención de la depreciación física, se empleará la técnica de amortización lineal, considerando para este tipo de construcciones e instalaciones (edificios de uso industrial e inmuebles ligados a una explotación económica) una vida útil máxima de 35 años. La depreciación funcional (en su caso) no se tendrá en cuenta, según las indicaciones de VAERSA.

9. SUPERFICIES.

Se advierte que las superficies y dimensiones aproximadas que se adoptan, se han obtenido por los medios que se indican, habituales para este tipo de valoraciones. Por tanto, en ningún caso pueden ser consideradas como una certificación de las mismas, ya que no se derivan de un levantamiento topográfico de la parcela y de mediciones exhaustivas de los edificios o instalaciones existentes (en su caso) sobre la misma.

9.1. SUELO

Según lo que se indica en el contrato suscrito con VAERSA, en ésta ubicación se pretende situar un ecoparque del tipo C, que requiere de una superficie entre 1.500 y 3.000 m².

Según la documentación gráfica aportada por VAERSA y las consultas técnicas que se han realizado al personal de VAERSA (D^a Carmen Martínez Sapena), la superficie de parcela computable que ocupa el actual ecoparque es aproximadamente de **4.030,00 m²** (superficie obtenida por medición realizada sobre el archivo *dwg* facilitado por VAERSA y la cartografía y fotografía catastrales), por lo que la adoptaremos para la valoración. Esta superficie incluye los accesos al ecoparque y la franja de terreno en talud.

9.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Se ha realizado una medición aproximada “in situ” y sobre la cartografía y fotografía catastrales, de las construcciones e instalaciones existentes, obteniéndose los siguientes resultados, que adoptaremos para la valoración:

elemento	unidad de medición	medición computable
Movimiento de tierras	m3	5.400,00
Cerramiento de fachada principal	ml	134,00
Cerramiento resto perímetro	ml	120,00
Puerta corredera	ud	2,00
Pavimento aglomerado asfáltico	m2	2.010,00
Pavimento hormigón	m2	580,00
Muros de contención	ml	120,00
Escalera	m2	10,00
Acera	m2	220,00
Alumbrado exterior	ud	8,00
Edificio	m2	18,00
Porche	m2	12,00

10. ESTUDIO DE MERCADO

10.1. SUELO

Se ha realizado un estudio de mercado sobre la oferta disponible de parcelas de suelo no urbanizable, obteniéndose una muestra representativa, cuyos valores se han homogeneizado con la que se valora.

ESTUDIO DE MERCADO DE SUELO NO URBANIZABLE										
situación	vendedor	pvp	corrección (*)	pvp corregido	coeficiente de homogeneización superficie	coeficiente de homogeneización situación etc.	pvp homogeneizado	superf adoptada m2	pvp corregido / m2	pvp corregido homogeneizado / m2
Ptda. Els Vinyals. (Banyeres).	Agustina (Part) 965566521	36.000,00	1,00	36.000,00	1,00	1,15	31.304,35	3.300,00	10,91	9,49
Paraje La Mocha, pol 12, parc 758. (Banyeres)	Belén (Part) 666848059	7.400,00	1,00	7.400,00	1,00	0,70	10.571,43	4.929,00	1,50	2,14
Ptda. La Mata, pol 12, parc 156-157. (Banyeres)	Jose Antonio (Part) 620542055	15.900,00	1,00	15.900,00	1,00	0,80	19.875,00	6.489,00	2,45	3,06
Ptda. La Casilla. Ctra Villena-Beneixama	Jesús (Profesional) 670640252	35.000,00	0,95	33.250,00	1,00	0,90	36.944,44	8.000,00	4,16	4,62
Ptda vergelet, pol 13, par 149. (Beneixama)	Félix (part) 605707992	22.000,00	1,00	22.000,00	1,00	0,95	23.157,89	2.486,00	8,85	9,32
Ptda Forseguer Abajo. (Beneixama)	Gestimar Inmobiliaria 965240348	66.000,00	0,95	62.700,00	0,90	1,05	66.349,21	16.600,00	3,78	4,00
valor medio		30.383,33			0,98	0,93	31.367,05	6.967,33	5,27	5,44

(*) Se corrige el valor de venta, considerando un 5% de comisión de la agencia inmobiliaria

Para realizar la homogeneización entre las ofertas obtenidas y la parcela que se valora, se han tenido en cuenta las diferentes variables que pueden influir en su valor, como la superficie, situación, accesos, etc., utilizando los correspondientes coeficientes de homogeneización.

11. TASACIÓN

11.1. SUELO

Adoptando como Valor por Comparación unitario, por m², el valor medio obtenido (V_m) en el punto anterior, tendremos:

$$V_m = 5,44 \text{ €/m}^2$$

por lo que el Valor de Tasación (VT) de la superficie de parcela indicada será:

$$VT = 4.030,00 \text{ m}^2 \times 5,44 \text{ €/m}^2 = \mathbf{21.923,20 \text{ €}}$$

11.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Adoptando los resultados indicados en el anterior punto 9.2, se aplica a los mismos unos costes de ejecución medios, en los que se incluyen tanto los costes de construcción (G.G. y B.I. incluidos), como los gastos necesarios (honorarios técnicos, licencias, tasas, etc.) para realizar las diferentes construcciones e instalaciones que se tasan.

elemento	unidad de medición	medición computable	coste medio (€/ud med)	valor a nuevo €	antigüedad (años)	% depreciación media	V.R.N. (€)
Movimiento de tierras	m3	5.400,00	7,20	38.880,00	11,00	31,43	26.660,57
Cerramiento de fachada principal	ml	134,00	104,16	13.957,44	11,00	31,43	9.570,82
Cerramiento resto perímetro	ml	120,00	48,38	5.805,60	11,00	31,43	3.980,98
Puerta corredera	ud	2,00	5.822,21	11.644,42	11,00	31,43	7.984,75
Pavimento aglomerado asfáltico	m2	2.010,00	13,91	27.959,10	11,00	31,43	19.171,95
Pavimento hormigón	m2	580,00	23,47	13.612,60	11,00	31,43	9.334,35
Muros de contención	ml	120,00	578,27	69.392,40	11,00	31,43	47.583,36
Escalera	m2	10,00	150,13	1.501,30	11,00	31,43	1.029,46
Acera	m2	220,00	47,23	10.390,60	11,00	31,43	7.124,98
Alumbrado exterior	ud	8,00	2.279,34	18.234,72	11,00	31,43	12.503,81
Edificio	m2	18,00	432,00	7.776,00	11,00	31,43	5.332,11
Porche	m2	12,00	216,00	2.592,00	11,00	31,43	1.777,37
total				221.746,18		31,43	152.054,52

Por lo que el **Valor de Tasación (VT)** de las construcciones e instalaciones situadas sobre la superficie de la parcela indicada será:

VT = 152.054,52 €

12. RESUMEN DE TASACION

12.1. SUELO

Realizados los cálculos pertinentes se ha obtenido un valor de tasación estimado para la superficie de parcela de **VEINTIÚN MIL, NOVECIENTOS VEINTITRÉS EUROS, CON VEINTE CÉNTIMOS. (21.923,20 €)**

12.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Realizados los cálculos pertinentes se ha obtenido un valor de tasación estimado para las construcciones e instalaciones de **CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL, CINCUENTA Y CUATRO EUROS, CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS. (152.054,52 €)**

Lo que se firma para que surta los oportunos efectos, en Novelda, a veintiocho de Agosto de dos mil diecinueve.

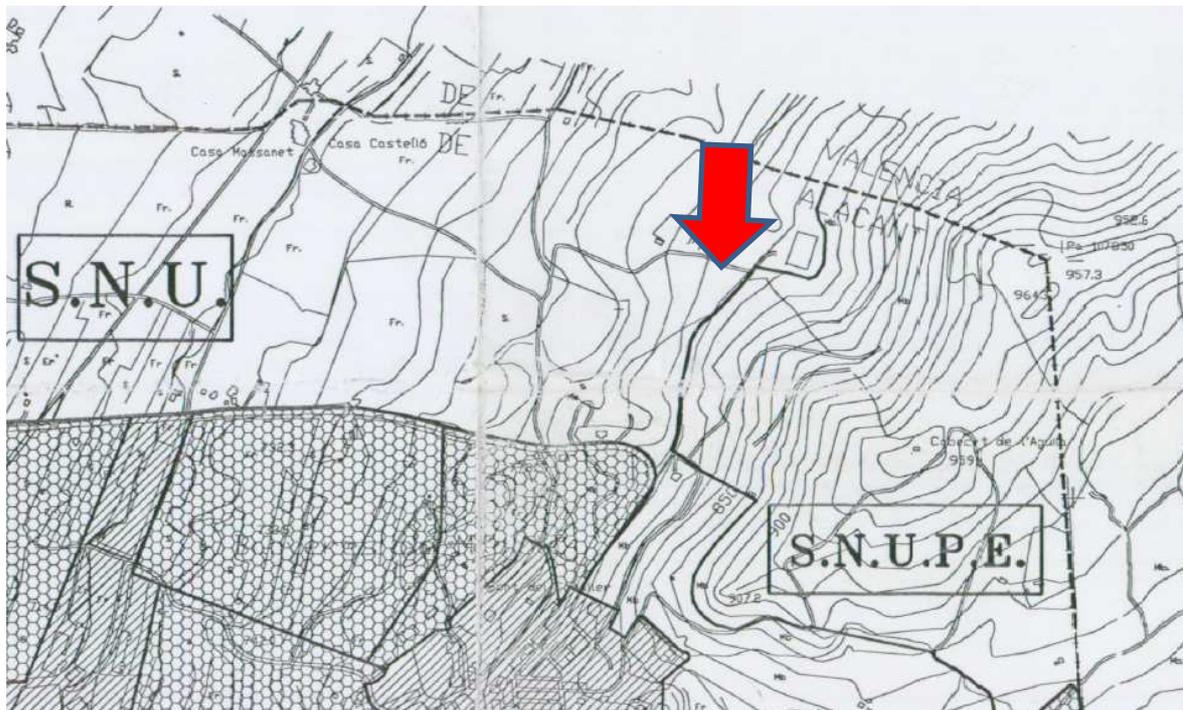
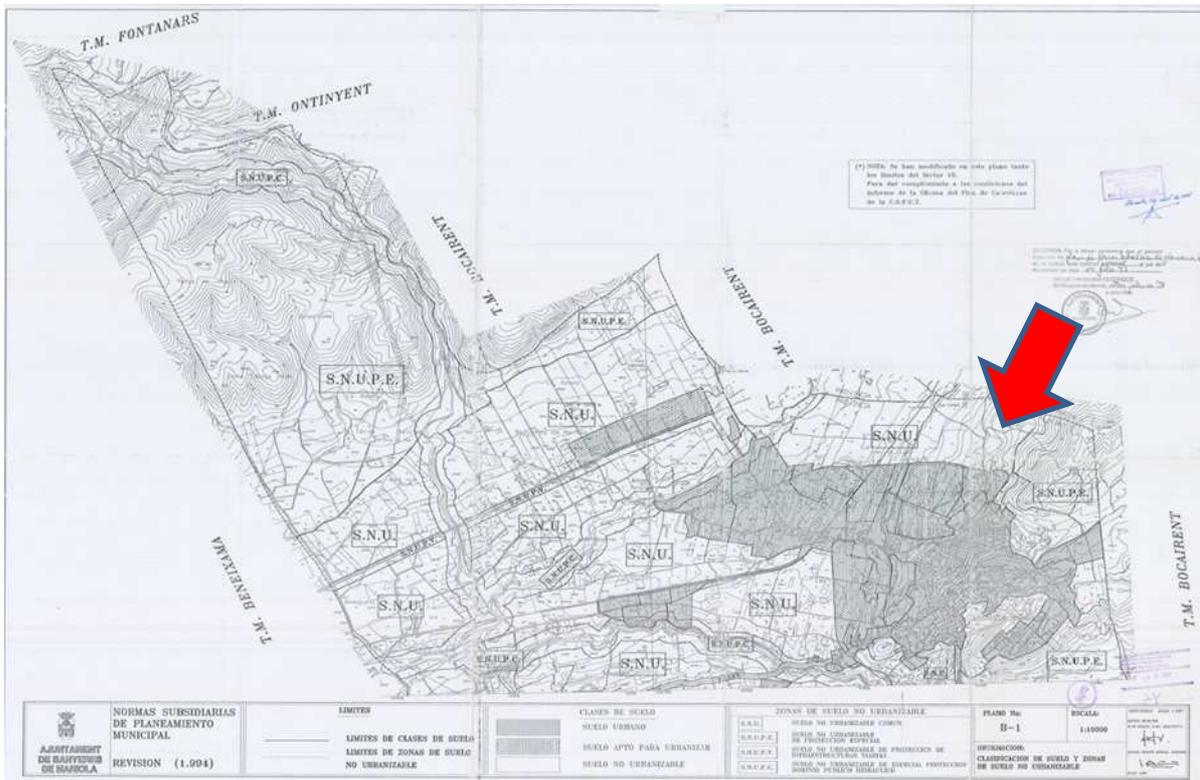


Fdo.: José Javier Segura Navarro
Arquitecto Técnico

NOTA: El presente Informe consta de ocho hojas formato DIN A-4, firmadas y mecanografiadas a una sola cara, planos de situación, ficha catastral, superposición parcela catastral sobre ortofoto, implantación ecoparque sobre ortofoto, croquis de las construcciones existentes y ocho fotografías del estado actual.



SITUACIÓN SEGUN NNSS VIGENTES



FICHA CATASTRAL



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

E: 1/4000

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
03021A009002060000UD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 9 Parcela 206
CERRO DEL PORC. BANYERES DE MARIOLA [ALICANTE]

USO PRINCIPAL
Agrario

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
--

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²)
--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Polígono 9 Parcela 206
CERRO DEL PORC. BANYERES DE MARIOLA [ALICANTE]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²)
--

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
78.248

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m ²
a	MT	Matorral	01	77.600
b	E-	Pastos	00	1.379

INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

704.200 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

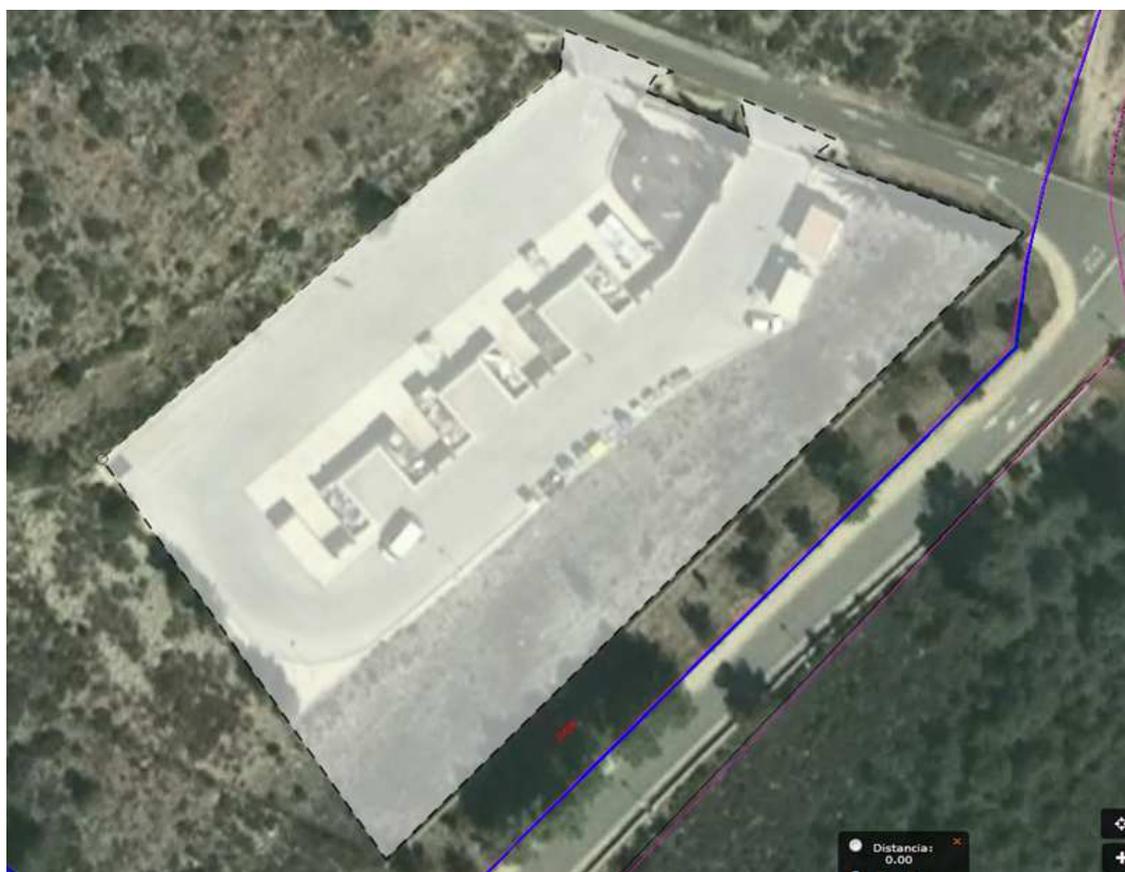
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y accesos
- Límite zona verde
- Hidrografía

Viernes , 2 de Agosto de 2019

SUPERPOSICION PARCELA CATASTRAL SOBRE ORTOFOTO

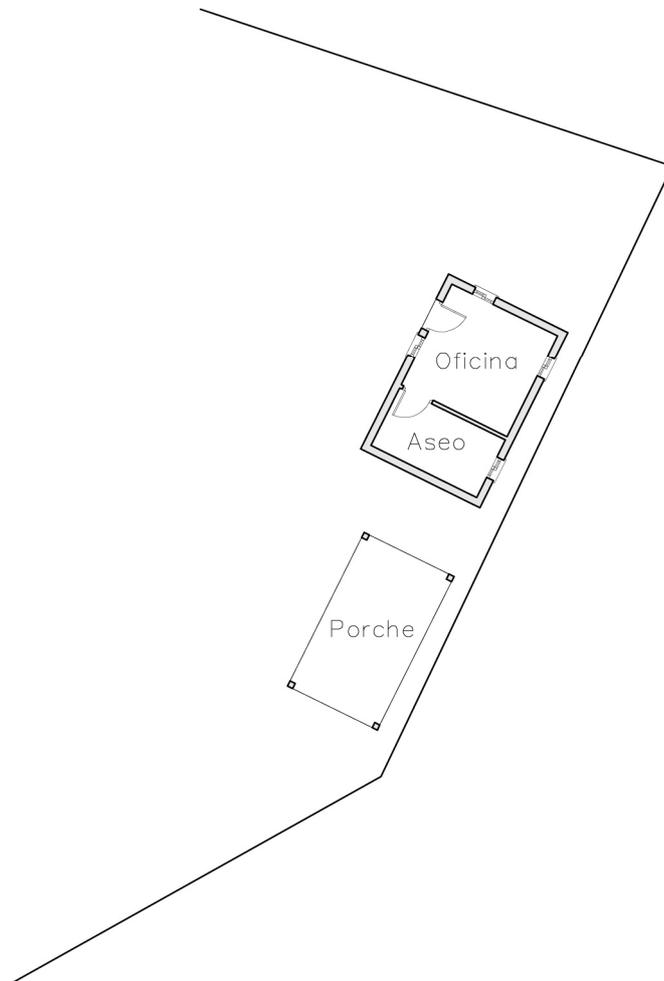


IMPLANTACION ECOPARQUE SOBRE ORTOFOTO



Superficie adoptada para el ecoparque

CROQUIS DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES



FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL.







TASACIÓN
DE
INMUEBLE

Solicitante: VALENCIANA D'APROFITAMENT ENERGÉTIC DE RESIDUS, S.A. (VAERSA)

Situación: Ptda. Cospinar, polígono 16, parcela 57.
03460. BENEIXAMA (Alicante)

Fecha: AGOSTO 2.019

José Javier Segura Navarro, Arquitecto Técnico, colegiado con el nº 1.169, en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Alicante, con domicilio de notificación, a efectos exclusivamente del presente trabajo profesional, en Avda. Bassa Perico, 26-3º D, (03610) Petrer (Alicante), emite la siguiente:

TASACIÓN DE INMUEBLE

1. ANTECEDENTES

A requerimiento de VAERSA (Valenciana d'Aprofitament Energètic de Residus, S.A.), con C.I.F. A-46.299.988 y domicilio social en Valencia, Avda. Cortes Valencianas, nº 20, representada por D^a Carmen Martínez Sapena, con D.N.I. 52.671.966-B y el mismo domicilio a efectos de notificación, se ha visitado un inmueble situado en Beneixama, Ptda. Cospinar, polígono 16, parcela 57, con objeto de realizar una tasación del mismo.

2. FINALIDAD DE LA TASACIÓN

Según manifiesta el solicitante, la finalidad de la tasación es exclusivamente conocer el Valor del inmueble, para proceder a su incorporación al Proyecto de Gestión que está redactando VAERSA, para la futura Red de Ecoparques Consorciada del Consorcio A3.

Se descartan otras finalidades, como pudiera ser su utilización en el Mercado Hipotecario, Valoración Catastral, etc.

Según las especificaciones del contrato suscrito con VAERSA, para ésta ubicación, se solicita la tasación de la superficie de suelo que ocupará el futuro ecoparque y además, las construcciones y/o instalaciones que actualmente existen sobre dicha superficie, debiendo indicarse ambos valores de manera independiente.

3. IDENTIFICACION REGISTRAL. RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y USO.

No se ha aportado por VAERSA, ni se ha dispuesto de ninguna documentación registral, por lo que no se ha podido establecer la correspondencia de la parcela visitada con su descripción registral. Por la misma razón, tampoco se ha podido comprobar el régimen de propiedad y uso del inmueble visitado.

Dada esta circunstancia, a efectos de la presente tasación, se considera el inmueble libre de inquilinos y/o usuarios y de cualquier otra carga o servidumbre que pueda influir en su valor.

4. IDENTIFICACION CATASTRAL.

Por parte de VAERSA, se ha aportado como dato de identificación del inmueble, la referencia catastral **03023A016000570000GZ**.

También se indica por VAERSA que sobre el ecoparque existente no se va a realizar ninguna ampliación de su superficie, por lo que se conservará el perímetro del suelo actual y las construcciones e instalaciones interiores.

Una vez se ha realizado la consulta en la Sede Electrónica del Catastro y se ha obtenido la correspondiente ficha catastral, se observa que el perímetro de la superficie de implantación del ecoparque actual, no se corresponde con el perímetro señalado en la ficha catastral, ya que sólo ocupa parte de la parcela catastral cuya referencia se ha facilitado.

Por tanto, se debería realizar la correspondiente modificación catastral que dé lugar a una nueva referencia catastral, que contemple la superficie de parcela que ocupa el actual ecoparque.

5. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LA PARCELA CORRESPONDIENTE A LA ACTUAL REFERENCIA CATASTRAL.

La parcela se encuentra situada en Suelo No Urbanizable (S.N.U.), dentro de una zona calificada como Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable, Sistema General de Infraestructuras y Servicios, según las Normas Subsidiarias (NNSS) vigentes.

Tiene forma sensiblemente trapezoidal, alargada en sentido Este-Oeste, colindante por el Sur, Este y Oeste con caminos de acceso.

En la actualidad se encuentra ocupada en parte de su superficie por el ecoparque, estando el resto sin construcción.

6. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LA SUPERFICIE DE PARCELA A TASAR.

La superficie de parcela a tasar coincide con la del actual ecoparque, más la superficie de los accesos al mismo.

Tiene forma rectangular, con un lado mayor situado sobre el lindero Norte de la parcela y el resto de lados retranqueados de los caminos de acceso, que son los otros lindes de la parcela. El ecoparque se organiza en dos plataformas a distinto nivel.

Por tanto, su actual calificación urbanística es de Suelo No Urbanizable (S.N.U.), dentro de una zona calificada como Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable, Sistema General de Infraestructuras y Servicios, según las Normas Subsidiarias (NNSS) vigentes.

7. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES.

El ecoparque, se realizó hacia 2008, no habiéndose realizado modificaciones posteriores.

La relación y descripción de las construcciones e instalaciones existentes, cuya valoración se realiza en este expediente, según las indicaciones contenidas en el contrato suscrito con VAERSA y las consultas técnicas que se han realizado al personal de VAERSA (D^a Carmen Martínez Sapena), es la siguiente:

- Cerramiento de fachadas principales (Sur y Este), compuesto por zócalo con bloque prefabricado de hormigón en masa (tres bloques 40x20x20 cms), acabado todo con pintura. Sobre el zócalo, malla metálica de simple torsión (1,50 m de altura) y postes de tubo de acero galvanizado.
- Cerramiento del resto del perímetro, compuesto por malla metálica de simple torsión (2,00 m de altura) y postes de tubo de acero galvanizado, anclados a la solera de hormigón.
- Tres puertas de acceso (dos abatibles y una corredera, de 5,00 m de anchura) para accesos al recinto, formada por perfiles metálicos, con pintura de acabado.
- Pavimento general de parcela, realizado con hormigón fratasado.
- Pavimento de hormigón en zona de porche.
- Edificio aislado, distribuido interiormente en oficina y aseo. Realizado con estructura de muros de carga y forjados unidireccionales inclinados. Cerramientos de bloque prefabricado de hormigón en masa, acabado con enfoscado y pintura. Carpintería exterior de madera barnizada y chapa de hierro lacado. Cubierta con teja mixta cerámica. Acabados interiores: suelos cerámicos. Paredes acabadas con pintura, excepto en el aseo, con alicatado. Falso techo.
- Porche adosado al edificio. Cubierta con chapa ondulada translúcida, sobre una ligera estructura de perfilería metálica.

El estado de las construcciones e instalaciones visitadas, se puede calificar como bueno, correspondiéndose con su antigüedad y la realización de un uso normal de las mismas.

8. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

8.1. SUELO

Teniendo en cuenta la finalidad de la valoración, se va a utilizar el Método de Comparación, recogido en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y modificaciones posteriores, para lo que se tienen en cuenta los parámetros indicados en dicha Orden.

Según la calificación urbanística actual del terreno, corresponde considerarlo dentro del nivel urbanístico II (terrenos no urbanizables), Suelo No Urbanizable.

8.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Teniendo en cuenta la finalidad de la valoración, se va a utilizar el Método del Coste recogido en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y modificaciones posteriores, para lo que se tienen en cuenta los parámetros indicados en dicha Orden.

Aplicando el método del Coste, se procederá al cálculo del Valor de Reemplazamiento Bruto, sin sumar el valor del suelo, que se obtendrá independientemente, según las indicaciones contenidas en el contrato suscrito con VAERSA. Una vez obtenido este valor, se procederá al cálculo del Valor de Reemplazamiento Neto, que tiene en cuenta la depreciación física y funcional de las construcciones e instalaciones terminadas, al restar su valor del obtenido como Valor de Reemplazamiento Bruto.

Para la obtención de la depreciación física, se empleará la técnica de amortización lineal, considerando para este tipo de construcciones e instalaciones (edificios de uso industrial e inmuebles ligados a una explotación económica) una vida útil máxima de 35 años. La depreciación funcional (en su caso) no se tendrá en cuenta, según las indicaciones de VAERSA.

9. SUPERFICIES.

Se advierte que las superficies y dimensiones aproximadas que se adoptan, se han obtenido por los medios que se indican, habituales para este tipo de valoraciones. Por tanto, en ningún caso pueden ser consideradas como una certificación de las mismas, ya que no se derivan de un levantamiento topográfico de la parcela y de mediciones exhaustivas de los edificios o instalaciones existentes (en su caso) sobre la misma.

9.1. SUELO

Según lo que se indica en el contrato suscrito con VAERSA, en ésta ubicación se pretende situar un ecoparque del tipo B, que requiere de una superficie entre 500 y 1.000 m².

Según la documentación gráfica aportada por VAERSA y las consultas técnicas que se han realizado al personal de VAERSA (D^a Carmen Martínez Sapena), la superficie de parcela computable que ocupa el actual ecoparque es aproximadamente de **1.844,00 m²** (superficie obtenida por medición realizada sobre el archivo *dwg* facilitado por VAERSA y la cartografía y fotografía catastrales), por lo que la adoptaremos para la valoración. Esta superficie incluye los accesos al ecoparque.

9.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Se ha realizado una medición “in situ” aproximada de las construcciones e instalaciones existentes, obteniéndose los siguientes resultados, que adoptaremos para la valoración:

elemento	unidad de medición	medición computable
Movimiento de tierras	m3	1.500,00
Cerramiento de fachadas principales	ml	95,00
Cerramiento resto perímetro	ml	53,00
Puerta abatible o corredera	ud	3,00
Pavimento hormigón	m2	1.728,00
Muros de contención	ml	100,00
Escalera	m2	10,00
Edificio	m2	11,50
Porche	m2	4,00

10. ESTUDIO DE MERCADO

10.1. SUELO

Se ha realizado un estudio de mercado sobre la oferta disponible de parcelas de suelo no urbanizable, obteniéndose una muestra representativa, cuyos valores se han homogeneizado con la que se valora.

ESTUDIO DE MERCADO DE SUELO NO URBANIZABLE										
situación	vendedor	pvp	corrección (*)	pvp corregido	coeficiente de homogeneización superficie	coeficiente de homogeneización situación etc.	pvp homogeneizado	superf adoptada m2	pvp corregido / m2	pvp corregido homogeneizado / m2
Ptda vergelet, pol 13, par 130. (Beneixama)	Manuel (Part) 647085897	33.900,00	1,00	33.900,00	0,85	1,00	39.882,35	14.700,00	2,31	2,71
Ptda. La Casilla. Ctra Villena-Beneixama)	Jesús (Profesional) 670640252	35.000,00	0,95	33.250,00	1,00	1,00	33.250,00	8.000,00	4,16	4,16
Paraje Lloma. Pol 16, parc 90. (Beneixama)	Aliseda servicios 914890867	90.300,00	0,95	85.785,00	0,70	1,00	122.550,00	88.000,00	0,97	1,39
Ptda vergelet, pol 13, par 149. (Beneixama)	Félix (part) 605707992	22.000,00	1,00	22.000,00	1,00	1,00	22.000,00	2.486,00	8,85	8,85
Ptda La Venta. Ctra Villena-Onteniente km 9. (Beneixama)	InmoZen 966094747	120.000,00	0,95	114.000,00	0,80	1,00	142.500,00	30.000,00	3,80	4,75
Ptda Forseguer Abajo. (Beneixama)	Gestimar Inmobiliaria 965240348	66.000,00	0,95	62.700,00	0,85	1,00	73.764,71	16.600,00	3,78	4,44
valor medio		61.200,00			0,87	1,00	72.324,51	26.631,00	3,98	4,38

(*) Se corrige el valor de venta, considerando un 5% de comisión de la agencia inmobiliaria

Para realizar la homogeneización entre las ofertas obtenidas y la parcela que se valora, se han tenido en cuenta las diferentes variables que pueden influir en su valor, como la superficie, situación, accesos, etc., utilizando los correspondientes coeficientes de homogeneización.

11. TASACIÓN

11.1. SUELO

Adoptando como Valor por Comparación unitario, por m², el valor medio obtenido (V_m) en el punto anterior, tendremos:

$$V_m = 4,38 \text{ €/m}^2$$

por lo que el **Valor de Tasación (VT) de la superficie de parcela indicada** será:

$$VT = 1.844,00 \text{ m}^2 \times 4,38 \text{ €/m}^2 = \mathbf{8.076,72 \text{ €}}$$

11.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Adoptando los resultados indicados en el anterior punto 9.2, se aplica a los mismos unos costes de ejecución medios, en los que se incluyen tanto los costes de construcción (G.G. y B.I. incluidos), como los gastos necesarios (honorarios técnicos, licencias, tasas, etc.) para realizar las diferentes construcciones e instalaciones que se tasan.

elemento	unidad de medición	medición computable	coste medio (€/ud med)	valor a nuevo €	antigüedad (años)	% depreciación media	V.R.N. (€)
Movimiento de tierras	m3	1.500,00	7,20	10.800,00	11,00	31,43	7.405,71
Cerramiento de fachadas principales	ml	95,00	74,87	7.112,65	11,00	31,43	4.877,25
Cerramiento resto perímetro	ml	53,00	48,38	2.564,14	11,00	31,43	1.758,27
Puerta abatible o corredera	ud	3,00	3.326,98	9.980,94	11,00	31,43	6.844,07
Pavimento hormigón	m2	1.728,00	23,47	40.556,16	11,00	31,43	27.809,94
Muros de contención	ml	100,00	578,27	57.827,00	11,00	31,43	39.652,80
Escalera	m2	10,00	150,13	1.501,30	11,00	31,43	1.029,46
Edificio	m2	11,50	432,00	4.968,00	11,00	31,43	3.406,63
Porche	m2	4,00	216,00	864,00	11,00	31,43	592,46
total				136.174,19		31,43	93.376,59

Por lo que el **Valor de Tasación (VT) de las construcciones e instalaciones situadas sobre la superficie de la parcela indicada** será:

$$VT = \mathbf{93.376,59 \text{ €}}$$

12. RESUMEN DE TASACION

12.1. SUELO

Realizados los cálculos pertinentes se ha obtenido un valor de tasación estimado para la superficie de parcela de **OCHO MIL, SETENTA Y SEIS EUROS, CON SETENTA Y DOS CÉNTIMOS. (8.076,72 €)**

12.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Realizados los cálculos pertinentes se ha obtenido un valor de tasación estimado para las construcciones e instalaciones de **NOVENTA Y TRES MIL, TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS, CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS. (93.376,59 €)**

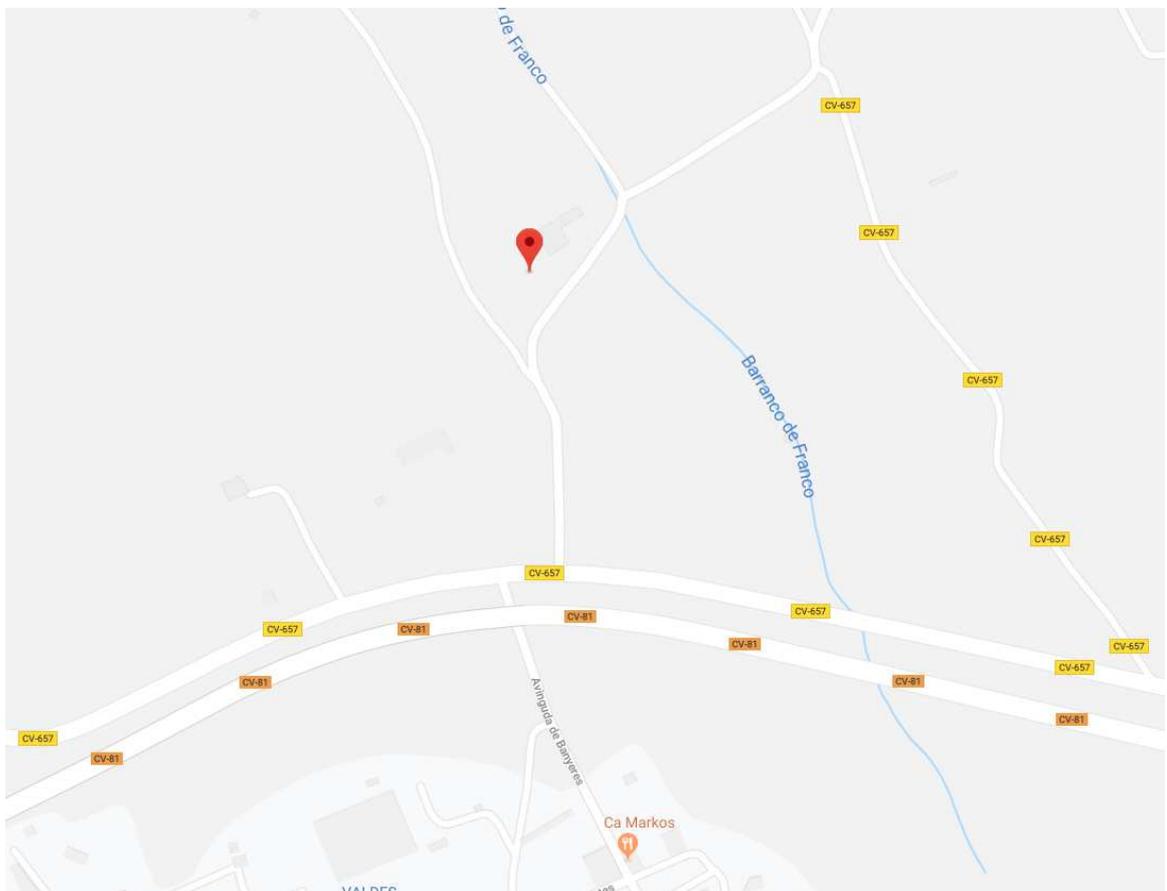
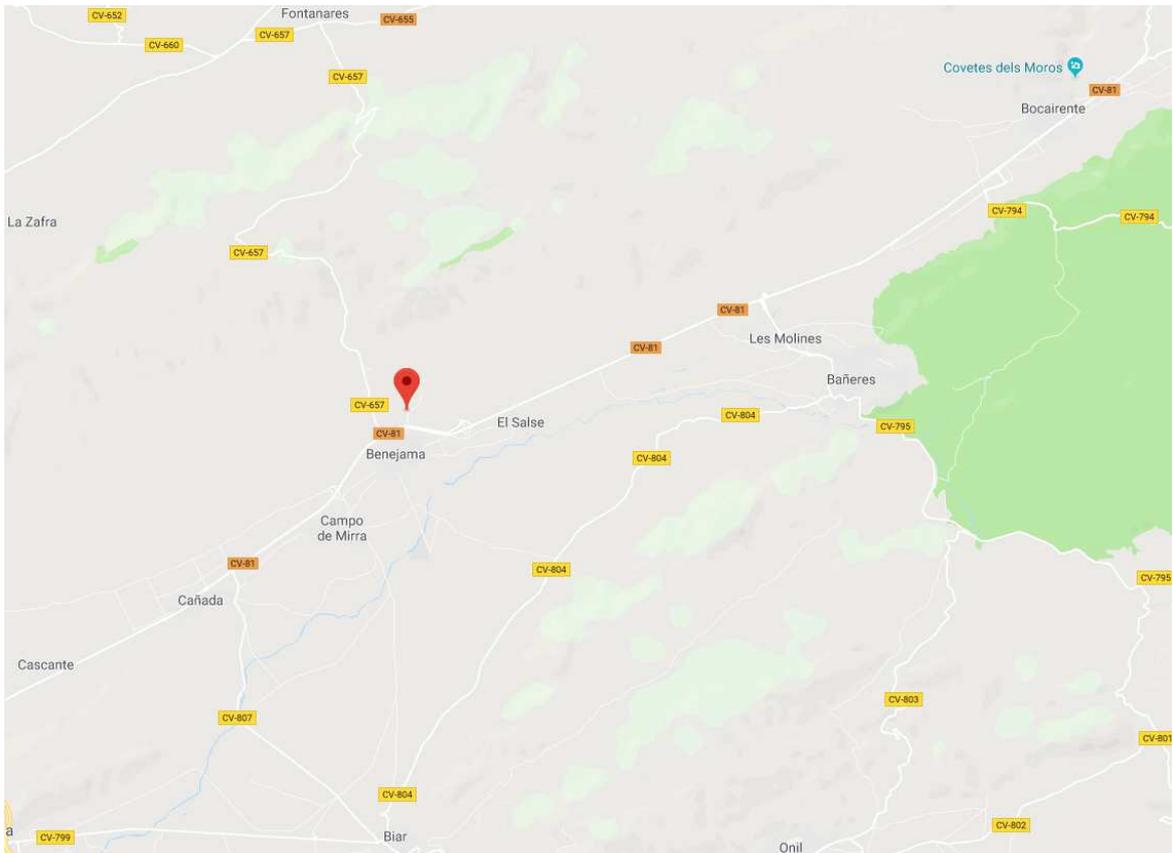
Lo que se firma para que surta los oportunos efectos, en Novelda, a veintiocho de Agosto de dos mil diecinueve.



Fdo.: José Javier Segura Navarro
Arquitecto Técnico

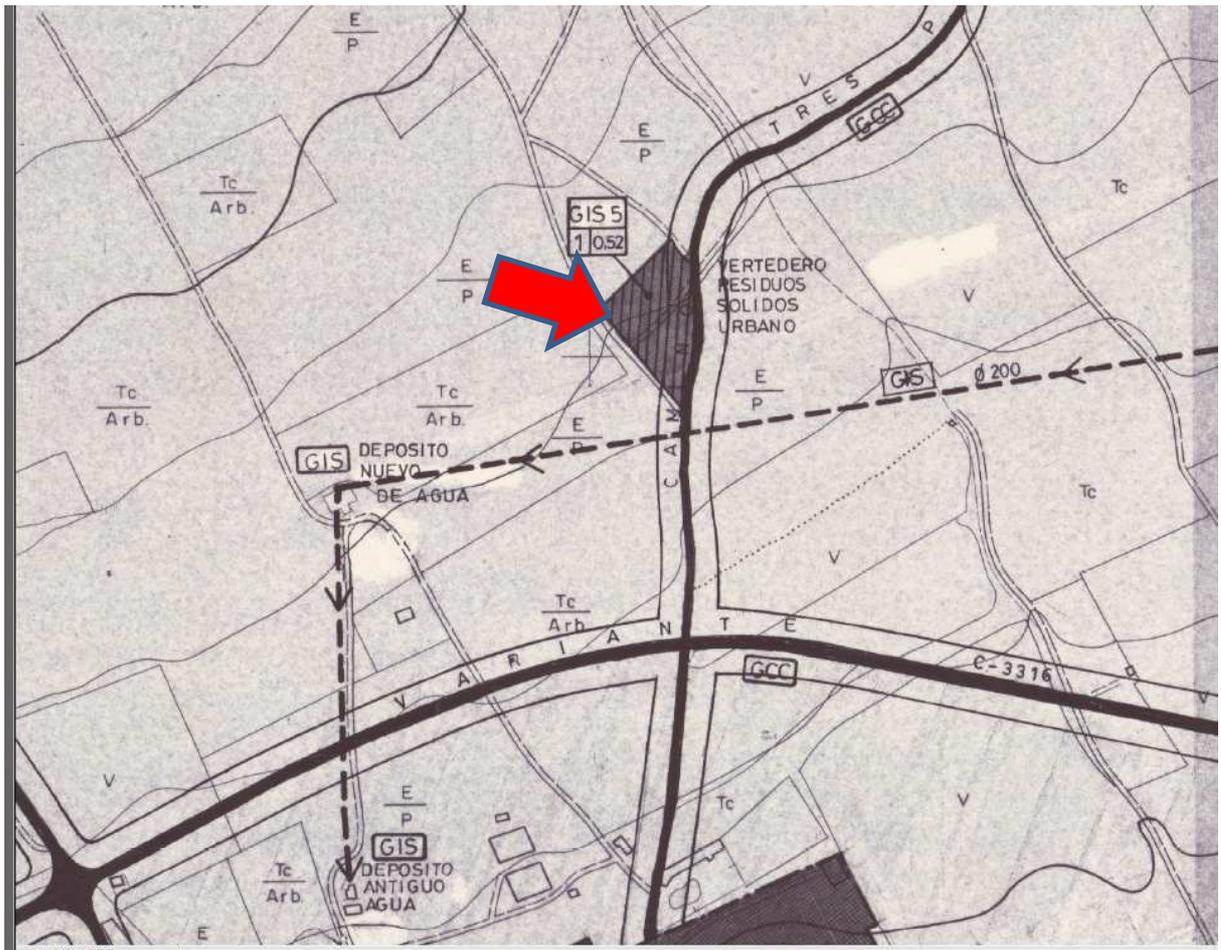
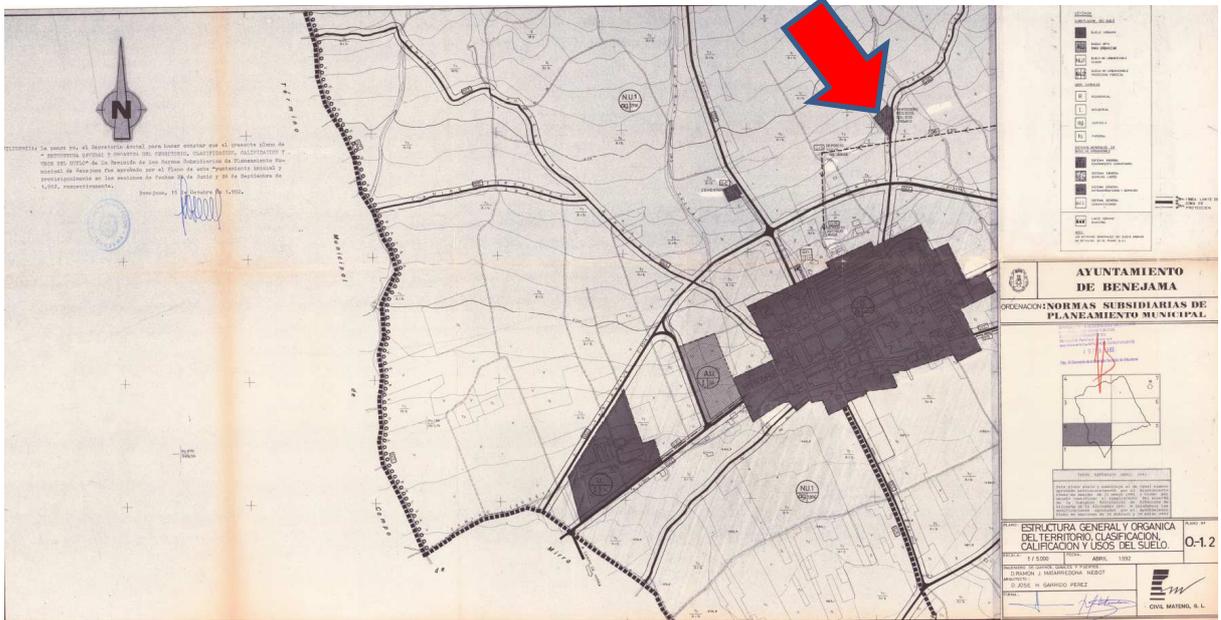
NOTA: El presente Informe consta de siete hojas formato DIN A-4, firmadas y mecanografiadas a una sola cara, planos de situación, ficha catastral, superposición parcela catastral sobre ortofoto, implantación ecoparque sobre ortofoto, croquis de las construcciones existentes y quince fotografías del estado actual.

SITUACIÓN





SITUACIÓN SEGUN NNSS VIGENTES



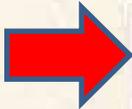
SISTEMAS GENERALES EN
SUELO NO URBANIZABLE



SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO



SISTEMA GENERAL
ESPACIOS LIBRES



SISTEMA GENERAL
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS



SISTEMA GENERAL
COMUNICACIONES



LIMITE TERMINO
MUNICIPAL

NOTA

LOS SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO

FICHA CATASTRAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

MINISTERIO
DE HACIENDA

GOBIERNO
DE ESPAÑA



DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

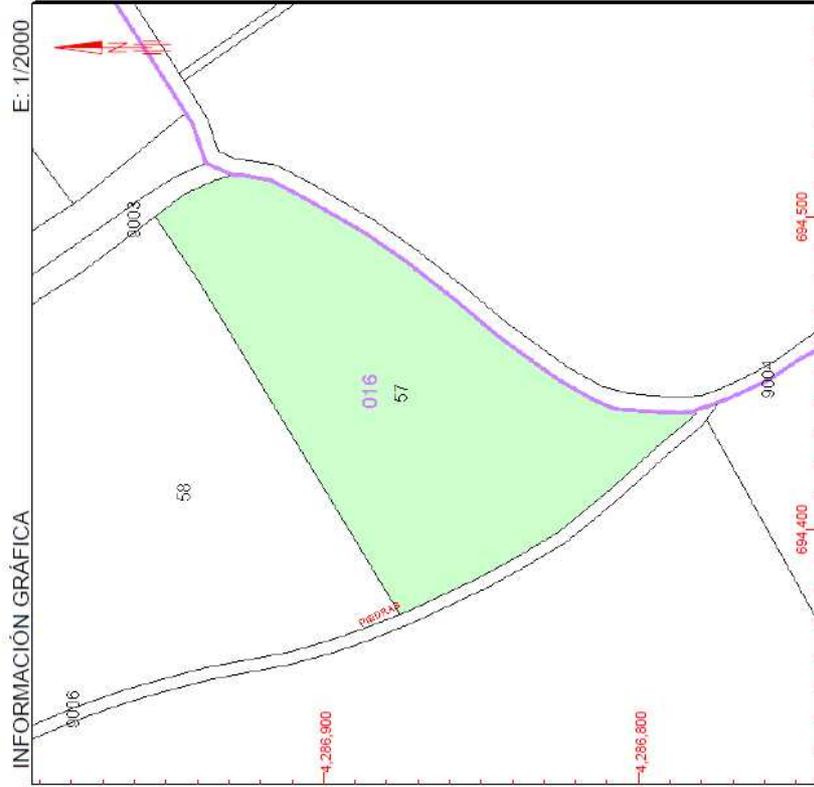
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
03023A016000570000GZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	Polígono 16 Parcela 57		
	COSPINAR, BENEIXAMA [ALICANTE]		
USO PRINCIPAL	Agrario [Pastos 00]	AÑO CONSTRUCCIÓN	**
		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	**
	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN		
	100,000000		

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	Polígono 16 Parcela 57	
	COSPINAR, BENEIXAMA [ALICANTE]	
	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²) TIPO DE FINCA
	**	10.315 **



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- Viernes, 2 de Agosto de 2019
- 684.500 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 - Limite de Manzana
 - Limite de Parcela
 - Limite de Construcciones
 - Mobiliario y aceras
 - Limite zona verde
 - Hidrografía

SUPERPOSICION PARCELA CATASTRAL SOBRE ORTOFOTO



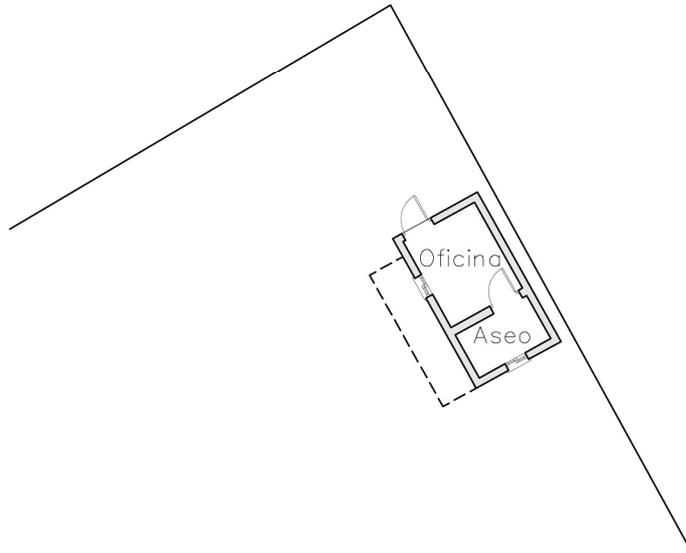
IMPLANTACION ECOPARQUE SOBRE ORTOFOTO





Superficie adoptada para el ecoparque

CROQUIS DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES



FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL.













TASACIÓN
DE
INMUEBLE

Solicitante: VALENCIANA D'APROFITAMENT ENERGÉTIC DE RESIDUS, S.A. (VAERSA)

Situación: Avda. Camp de Mirra, 1.
03410. BIAR (Alicante)

Fecha: AGOSTO 2.019

José Javier Segura Navarro, Arquitecto Técnico, colegiado con el nº 1.169, en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Alicante, con domicilio de notificación, a efectos exclusivamente del presente trabajo profesional, en Avda. Bassa Perico, 26-3º D, (03610) Petrer (Alicante), emite la siguiente:

TASACIÓN DE INMUEBLE

1. ANTECEDENTES

A requerimiento de VAERSA (Valenciana d'Aprofitament Energètic de Residus, S.A.), con C.I.F. A-46.299.988 y domicilio social en Valencia, Avda. Cortes Valencianas, nº 20, representada por D^a Carmen Martínez Sapena, con D.N.I. 52.671.966-B y el mismo domicilio a efectos de notificación, se ha visitado una parcela situada en Biar, Avda. Camp de Mirra, 1, con objeto de realizar una tasación de la misma.

2. FINALIDAD DE LA TASACIÓN

Según manifiesta el solicitante, la finalidad de la tasación es exclusivamente conocer el Valor del inmueble, para proceder a su incorporación al Proyecto de Gestión que está redactando VAERSA, para la futura Red de Ecoparques Consorciada del Consorcio A3.

Se descartan otras finalidades, como pudiera ser su utilización en el Mercado Hipotecario, Valoración Catastral, etc.

Según las especificaciones del contrato suscrito con VAERSA, para ésta ubicación, se solicita la tasación exclusivamente de la superficie de suelo que ocupará el futuro ecoparque, sin tener en cuenta las construcciones y/o instalaciones que actualmente existen sobre dicha superficie.

3. IDENTIFICACION REGISTRAL. RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y USO.

No se ha aportado por VAERSA, ni se ha dispuesto de ninguna documentación registral, por lo que no se ha podido establecer la correspondencia de la parcela visitada con su descripción registral. Por la misma razón, tampoco se ha podido comprobar el régimen de propiedad y uso del inmueble visitado.

Dada esta circunstancia, a efectos de la presente tasación, se considera el inmueble libre de inquilinos y/o usuarios y de cualquier otra carga o servidumbre que pueda influir en su valor.

4. IDENTIFICACION CATASTRAL.

Por parte de VAERSA, se ha aportado como dato de identificación del inmueble, la referencia catastral **3482401XH9738S**.

También se ha aportado por VAERSA una documentación gráfica, consistente en el montaje de la implantación del futuro ecoparque sobre la actual ortofoto de la parcela catastral.

Una vez se ha realizado la consulta en la Sede Electrónica del Catastro y se ha obtenido la correspondiente ficha catastral, se observa que el perímetro de la superficie de implantación del futuro ecoparque, no se corresponde con la señalada en la ficha catastral, sino que sólo ocupa parte de la parcela catastral cuya referencia se ha facilitado. Por tanto, se debería realizar la correspondiente segregación catastral que dé lugar a una nueva referencia catastral, que contemple la superficie de parcela que ocupará el futuro ecoparque.

5. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LA PARCELA CORRESPONDIENTE A LA ACTUAL REFERENCIA CATASTRAL.

La parcela se encuentra situada en Suelo Urbano Industrial (X) S-ZV, Jardines Polígono Industrial, según el PGOU vigente.

Tiene forma sensiblemente rectangular, alargada en sentido Este-Oeste, colindante por el Norte con la Avda. Camp de Mirra y por el Sur, con la carretera de Villena a Biar (CV 799).

En la actualidad se encuentra con plantación de árboles ornamentales. Existe un pequeño recinto destinado a ecoparque.

6. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LA SUPERFICIE DE PARCELA A TASAR.

La superficie de parcela a tasar se sitúa, según la documentación gráfica aportada, sobre la ubicación del actual ecoparque, ampliando la superficie actual.

Tiene forma rectangular, con su lado mayor situado sobre la alineación de la acera de la Avda. Camp de Mirra (Norte) y lindando por los otros tres lados con la actual superficie de jardines.

Por tanto, su actual calificación urbanística es de Suelo Urbano Industrial (X) S-ZV, Jardines Polígono Industrial, según el PGOU vigente.

Como se ha indicado en el punto anterior, en su superficie existe un pequeño recinto destinado a ecoparque.

7. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

Teniendo en cuenta la finalidad de la valoración, se va a utilizar el Método de Comparación, recogido en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y modificaciones posteriores, para lo que se tienen en cuenta los parámetros indicados en dicha Orden.

Según la calificación urbanística actual del terreno, corresponde considerarlo dentro del nivel urbanístico I (terrenos urbanos).

No obstante lo indicado en el anterior punto 6, a efectos de esta tasación, no se va a considerar el suelo a tasar con la calificación actual de (X) S-ZV, Jardines Polígono Industrial, ya que su valor por comparación sería nulo y además, esta calificación impide la ubicación de una instalación industrial.

Por tanto, dada su ubicación, se procederá a su tasación como Suelo Urbano Industrial, condicionando su valor a que la Administración competente modifique su actual calificación urbanística, a otra que permita la implantación del futuro ecoparque.

Según indicaciones de VAERSA, para esta valoración se considerará el suelo libre de cualquier clase de construcción o instalación.

8. SUPERFICIES.

Se advierte que las superficies y dimensiones aproximadas que se adoptan, se han obtenido por los medios que se indican, habituales para este tipo de valoraciones. Por tanto, en ningún caso pueden ser consideradas como una certificación de las mismas, ya que no se derivan de un levantamiento topográfico de la parcela y de mediciones exhaustivas de los edificios o instalaciones que existentes (en su caso) sobre la misma.

Según lo que se indica en el contrato suscrito con VAERSA, en ésta ubicación se pretende situar un ecoparque del tipo B, que requiere de una superficie entre 500 y 1.000 m².

Según la documentación gráfica aportada por VAERSA y las consultas técnicas que se han realizado al personal de VAERSA (D^a Carmen Martínez Sapena), la superficie de parcela que ocupará el futuro ecoparque será aproximadamente de **604,00 m²** (superficie obtenida por medición realizada sobre el archivo *dwg* facilitado por VAERSA y la cartografía y fotografía catastrales), por lo que la adoptaremos para la valoración.

9. ESTUDIO DE MERCADO

Se ha realizado un estudio de mercado sobre la oferta disponible de parcelas de suelo industrial, obteniéndose una muestra representativa, cuyos valores se han homogeneizado con la que se valora.

ESTUDIO DE MERCADO DE SUELO INDUSTRIAL										
situación	vendedor	pvp	corrección (*)	pvp corregido	coeficiente de homogeneización superficie	coeficiente de homogeneización situación etc.	pvp homogeneizado	superf adoptada m2	pvp corregido / m2	pvp corregido homogeneizado / m2
c/ Paralela a c/ Beneixama. Polígono Els Dos Pins (Biar)	Fincas Biar 965092046	190.000,00	0,95	180.500,00	0,95	1,00	190.000,00	1.969,00	91,67	96,50
c/ Beneixama, manzana 4, parc 7. Polígono Bastá (Castalla)	La Escalera 965560184	90.720,00	0,95	86.184,00	0,95	1,00	90.720,00	1.008,00	85,50	90,00
UZI-5. Polígono Bastá (Castalla)	Yenar Inmobiliaria 999532062	476.000,00	0,95	452.200,00	0,95	1,00	476.000,00	5.600,00	80,75	85,00
UZI-5. Polígono Bastá (Castalla)	La Escalera 965560184	65.300,00	0,95	62.035,00	1,00	1,00	62.035,00	700,00	88,62	88,62
c/ Gregal. Polígono La Marjal II. (Onil)	Inmobiliaria Guillem 688983366	242.000,00	0,95	229.900,00	0,95	1,00	242.000,00	2.845,00	80,81	85,06
c/ Ponent. Polígono La Marjal II. (Onil)	Inmo-Avenida 965564750	89.000,00	0,95	84.550,00	1,00	1,00	84.550,00	900,00	93,94	93,94
valor medio		192.170,00			0,97	1,00	190.884,17	2.170,33	86,88	89,85
(*) Se corrige el valor de venta, considerando un 5% de comisión de la agencia inmobiliaria										

Para realizar la homogeneización entre las ofertas obtenidas y la parcela que se valora, se han tenido en cuenta las diferentes variables que pueden influir en su valor, como la superficie, situación, accesos, etc., utilizando los correspondientes coeficientes de homogeneización.

10. TASACIÓN

Adoptando como Valor por Comparación unitario, por m², el valor medio obtenido (V_m) en el punto anterior, tendremos:

$$V_m = 89,85 \text{ €/m}^2$$

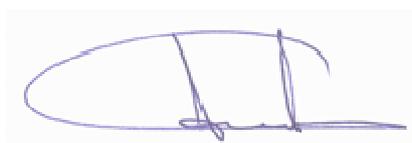
por lo que el **Valor de Tasación (VT)** de la superficie de parcela indicada será:

$$VT = 604,00 \text{ m}^2 \times 89,85 \text{ €/m}^2 = \mathbf{54.269,40 \text{ €}}$$

11. RESUMEN DE TASACION

Realizados los cálculos pertinentes se ha obtenido un valor de tasación estimado para la superficie de parcela de **CINCUENTA Y CUATRO MIL, DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS, CON CUARENTA CÉNTIMOS. (54.269,40 €)**

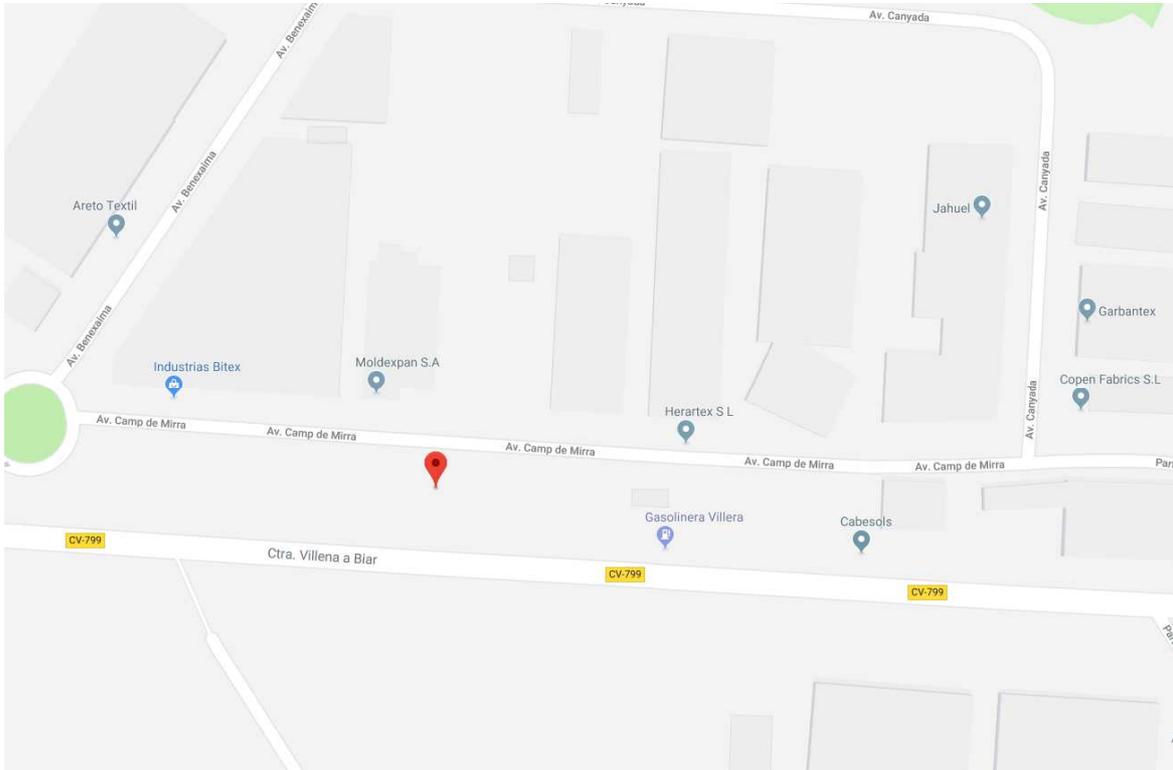
Lo que se firma para que surta los oportunos efectos, en Novelda, a veintiocho de Agosto de dos mil diecinueve.



Fdo.: José Javier Segura Navarro
Arquitecto Técnico

NOTA: El presente Informe consta de cinco hojas formato DIN A-4, firmadas y mecanografiadas a una sola cara, planos de situación, ficha catastral, superposición parcela catastral sobre ortofoto, implantación ecoparque sobre ortofoto y cuatro fotografías de estado actual.

SITUACIÓN





FICHA CATASTRAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

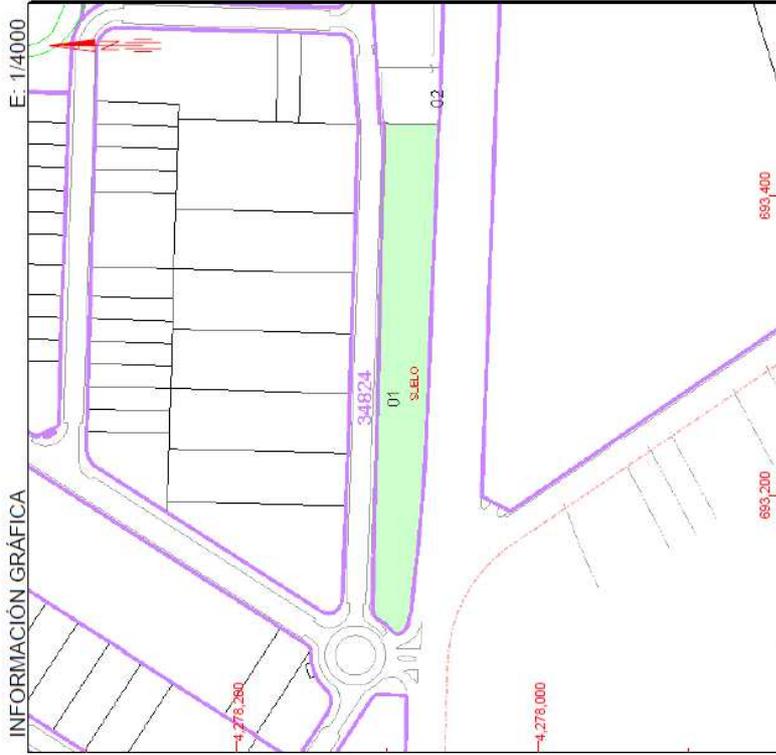
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3482401XH9738S0001QB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL CAMP DE MIRRA 1 Suelo	
03410 BIAR [ALICANTE]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COCIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
CL CAMP DE MIRRA 1	
BIAR [ALICANTE]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²) TIPO DE FINCA
0	11.013 Suelo sin edificar



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 693,400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
 - Límite de Parcela
 - Límite de Construcciones
 - Mobiliario y aceras
 - Límite zona verde
 - Hidrografía
- Viernes, 2 de Agosto de 2019

SUPERPOSICION PARCELA CATASTRAL SOBRE ORTOFOTO



IMPLANTACION ECOPARQUE SOBRE ORTOFOTO



FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL.





TASACIÓN
DE
INMUEBLE

Solicitante: VALENCIANA D'APROFITAMENT ENERGÉTIC DE RESIDUS, S.A. (VAERSA)

Situación: Calle Elda, Manzana 1, parcela 5. UZI 5. Polígono Industrial Bastá.
03420. CASTALLA (Alicante)

Fecha: AGOSTO 2.019

José Javier Segura Navarro, Arquitecto Técnico, colegiado con el nº 1.169, en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Alicante, con domicilio de notificación, a efectos exclusivamente del presente trabajo profesional, en Avda. Bassa Perico, 26-3º D, (03610) Petrer (Alicante), emite la siguiente:

TASACIÓN DE INMUEBLE

1. ANTECEDENTES

A requerimiento de VAERSA (Valenciana d'Aprofitament Energètic de Residus, S.A.), con C.I.F. A-46.299.988 y domicilio social en Valencia, Avda. Cortes Valencianas, nº 20, representada por D. D^a Carmen Martínez Sapena, con D.N.I. 52.671.966-B y el mismo domicilio a efectos de notificación, se ha visitado una parcela situada en Castalla, calle Elda, Manzana1, parcela 5. UZI 5. Polígono Industrial Bastá, con objeto de realizar una tasación de la misma.

2. FINALIDAD DE LA TASACIÓN

Según manifiesta el solicitante, la finalidad de la tasación es exclusivamente conocer el Valor del inmueble, para proceder a su incorporación al Proyecto de Gestión que está redactando VAERSA, para la futura Red de Ecoparques Consorciada del Consorcio A3.

Se descartan otras finalidades, como pudiera ser su utilización en el Mercado Hipotecario, Valoración Catastral, etc.

Según las especificaciones del contrato suscrito con VAERSA, para ésta ubicación, se solicita la tasación exclusivamente de la superficie de suelo que ocupará el futuro ecoparque, sin tener en cuenta las construcciones y/o instalaciones que actualmente puedan existir sobre dicha superficie.

3. IDENTIFICACION REGISTRAL. RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y USO.

No se ha aportado por VAERSA, ni se ha dispuesto de ninguna documentación registral, por lo que no se ha podido establecer la correspondencia de la parcela visitada con su descripción registral. Por la misma razón, tampoco se ha podido comprobar el régimen de propiedad y uso del inmueble visitado.

Dada esta circunstancia, a efectos de la presente tasación, se considera el inmueble libre de inquilinos y/o usuarios y de cualquier otra carga o servidumbre que pueda influir en su valor.

4. IDENTIFICACION CATASTRAL.

Por parte de VAERSA, se ha aportado como dato de identificación del inmueble, la referencia catastral **2148506YH0725S0001BI**.

También se ha aportado por VAERSA una documentación gráfica, consistente en el montaje de la implantación del futuro ecoparque sobre la actual ortofoto de la parcela catastral.

Una vez se ha realizado la consulta en la Sede Electrónica del Catastro y se ha obtenido la correspondiente ficha catastral, se observa que el perímetro de la superficie de implantación del futuro ecoparque, no se corresponde con la señalada en la ficha catastral, sino que sólo ocupa parte de la parcela catastral cuya referencia se ha facilitado. Por tanto, se debería realizar la correspondiente segregación catastral que dé lugar a una nueva referencia catastral, que contemple la superficie de parcela que ocupará el futuro ecoparque.

5. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LA PARCELA CORRESPONDIENTE A LA ACTUAL REFERENCIA CATASTRAL.

La parcela se encuentra situada en Suelo Urbano, Zona Industrial Aislada, según el PGOU vigente.

Tiene forma sensiblemente rectangular, alargada en sentido Este-Oeste, colindante por el Norte con la calle Elda y por el Sur, con suelo destinado a espacio libre privado. Los linderos Este y Oeste, son otras parcelas del mismo polígono.

En la actualidad se encuentra totalmente en basto, con las correspondientes dotaciones de infraestructuras del polígono.

6. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LA SUPERFICIE DE PARCELA A TASAR.

La superficie de parcela a tasar tiene forma rectangular, con su lado menor situado sobre la línea de fachada. Se sitúa, según la documentación gráfica aportada, ocupando parte de la parcela catastral. Mirándola desde la calle de su situación (Norte), el lindero derecho es el de la propia parcela catastral, el izquierdo, el resto de la parcela catastral y el lindero del fondo (Sur), el de la propia parcela catastral.

Por tanto, su actual calificación urbanística es de Suelo Urbano, Zona Industrial Aislada, según el PGOU vigente.

7. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

Teniendo en cuenta la finalidad de la valoración, se va a utilizar el Método de Comparación, recogido en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y modificaciones posteriores, para lo que se tienen en cuenta los parámetros indicados en dicha Orden.

Según la calificación urbanística actual del terreno, corresponde considerarlo dentro del nivel urbanístico I (terrenos urbanos), Suelo Urbano Industrial.

8. SUPERFICIES.

Se advierte que las superficies y dimensiones aproximadas que se adoptan, se han obtenido por los medios que se indican, habituales para este tipo de valoraciones. Por tanto, en ningún caso pueden ser consideradas como una certificación de las mismas, ya que no se derivan de un levantamiento topográfico de la parcela y de mediciones exhaustivas de los edificios o instalaciones que existentes (en su caso) sobre la misma.

Según lo que se indica en el contrato suscrito con VAERSA, en ésta ubicación se pretende situar un ecoparque del tipo D, que requiere de una superficie entre 2.500 y 5.000 m².

Según la documentación gráfica aportada por VAERSA y las consultas técnicas que se han realizado al personal de VAERSA (D^a Carmen Martínez Sapena), la superficie de parcela que ocupará el futuro ecoparque será aproximadamente de **2.520,00 m²** (superficie obtenida por medición realizada sobre el archivo *dwg* facilitado por VAERSA y la cartografía y fotografía catastrales), por lo que la adoptaremos para la valoración.

9. ESTUDIO DE MERCADO

Se ha realizado un estudio de mercado sobre la oferta disponible de parcelas de suelo industrial, obteniéndose una muestra representativa, cuyos valores se han homogeneizado con la que se valora.

ESTUDIO DE MERCADO DE SUELO INDUSTRIAL										
situación	vendedor	pvp	corrección (*)	pvp corregido	coeficiente de homogeneización superficie	coeficiente de homogeneización situación etc.	pvp homogeneizado	superf adoptada m2	pvp corregido / m2	pvp corregido homogeneizado / m2
c/ Beneixama, manzana 4, parc 7. Polígono Bastá (Castalla)	La Escalera 965560184	90.720,00	0,95	86.184,00	1,00	1,00	86.184,00	1.008,00	85,50	85,50
UZ1-5. Polígono Bastá (Castalla)	La Escalera 965560184	413.000,00	0,95	392.350,00	1,00	1,00	392.350,00	4.009,00	97,87	97,87
c/ Villena, manzana 2, parc 2. Polígono Bastá (Castalla)	La Escalera 965560184	660.500,00	0,95	627.475,00	1,00	1,00	627.475,00	6.065,00	103,46	103,46
UZ1-5. Polígono Bastá (Castalla)	Yenar Inmobiliaria 999532062	476.000,00	0,95	452.200,00	1,00	1,00	452.200,00	5.600,00	80,75	80,75
c/ Paralela a c/ Beneixama. Polígono Els Dos Pins (Biar)	Fincas Biar 965092046 Inmobiliaria Guillem 688983366	190.000,00	0,95	180.500,00	1,00	1,00	180.500,00	1.969,00	91,67	91,67
c/ Gregal. Polígono La Marjal II (Onil)	Guillem 688983366	242.000,00	0,95	229.900,00	1,00	1,00	229.900,00	2.845,00	80,81	80,81
valor medio		345.370,00			1,00	1,00	328.101,50	3.582,67	90,01	90,01

(*) Se corrige el valor de venta, considerando un 5% de comisión de la agencia inmobiliaria

Para realizar la homogeneización entre las ofertas obtenidas y la parcela que se valora, se han tenido en cuenta las diferentes variables que pueden influir en su valor, como la superficie, situación, accesos, etc., utilizando los correspondientes coeficientes de homogeneización.

10. TASACIÓN

Adoptando como Valor por Comparación unitario, por m², el valor medio obtenido (V_m) en el punto anterior, tendremos:

$$V_m = 90,01 \text{ €/m}^2$$

por lo que el **Valor de Tasación (VT)** de la superficie de parcela indicada será:

$$VT = 2.520,00 \text{ m}^2 \times 90,01 \text{ €/m}^2 = \mathbf{226.825,20 \text{ €}}$$

11. RESUMEN DE TASACION

Realizados los cálculos pertinentes se ha obtenido un valor de tasación estimado para la superficie de parcela de **DOSCIENTOS VEINTISEIS MIL, OCHOCIENTOS VEINTICINCO EUROS, CON VEINTE CÉNTIMOS. (226.825,20 €)**

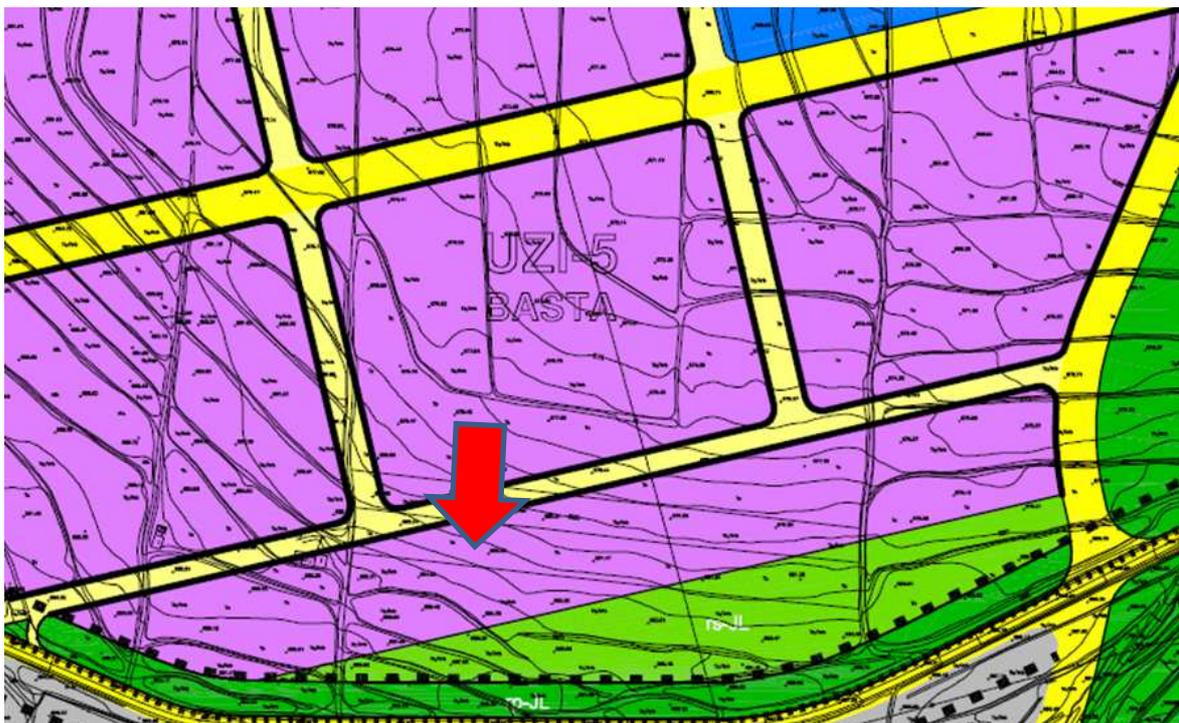
Lo que se firma para que surta los oportunos efectos, en Novelda, a veintiocho de Agosto de dos mil diecinueve.



Fdo.: José Javier Segura Navarro
Arquitecto Técnico

NOTA: El presente Informe consta de cinco hojas formato DIN A-4, firmadas y mecanografiadas a una sola cara, planos de situación, ficha catastral, superposición parcela catastral sobre ortofoto, implantación ecoparque sobre ortofoto y dos fotografías del estado actual.

SITUACIÓN SEGUN PGOU VIGENTE



ZONAS DE ORDENACIÓN

	NUH	NÚCLEO HISTÓRICO
	ACA	AMPLIACIÓN DE CASCO
	ENS	ENSANCHE
	ADO	VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS
	AIS	VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS
	INA	INDUSTRIAL AISLADA
	RUS	RÚSTICO

FICHA CATASTRAL



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

2148506YH0725S0001BI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

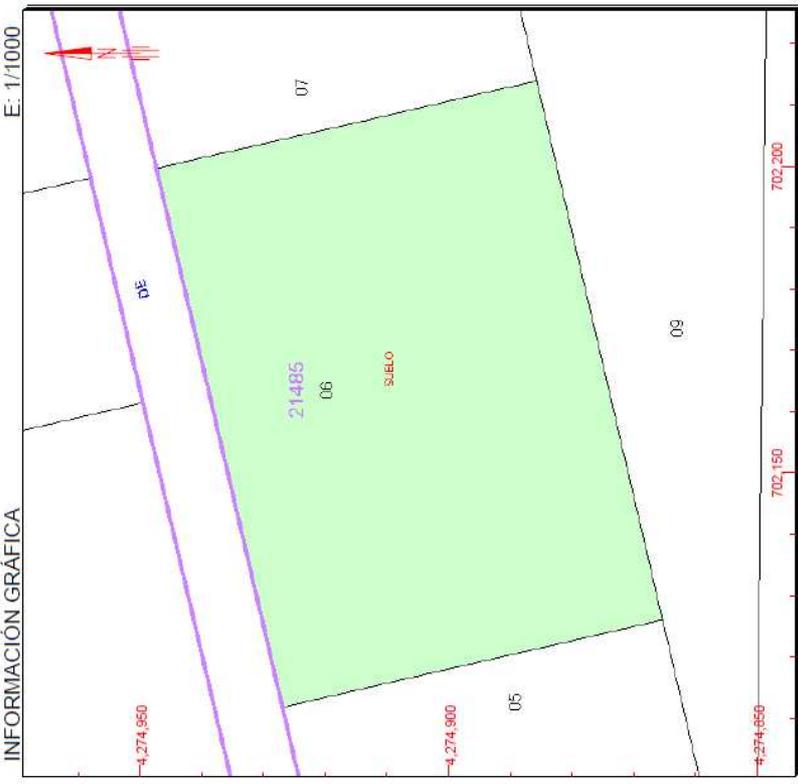
LOCALIZACIÓN	CL ELDA Suelo MAN 1 PAR5 UZI-5 BASTA		
	03420 CASTALLA [ALICANTE]		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CL ELDA MAN 1 PAR5 UZI-5 BASTA CASTALLA [ALICANTE]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	0	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²)	5.702
		TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

702,200
702,150
702,100

4,274,850
4,274,900

07
06
05
09

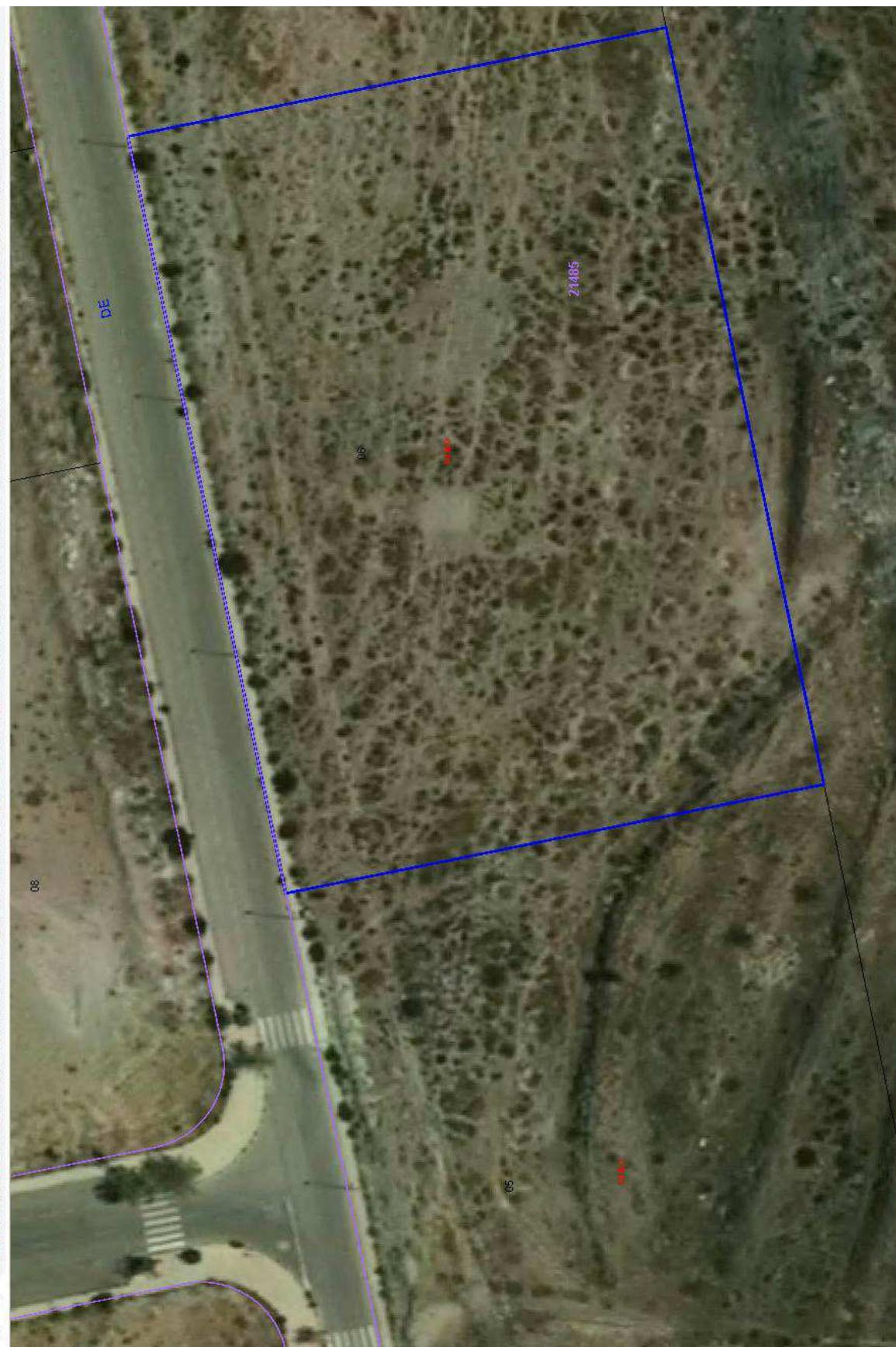
21485
06
SUELO

702,200

Viernes, 2 de Agosto de 2019

- 702,200 Coordenadas U.T.M. Huevo 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

SUPERPOSICION PARCELA CATASTRAL SOBRE ORTOFOTO



IMPLANTACION ECOPARQUE SOBRE ORTOFOTO



FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL.



TASACIÓN
DE
INMUEBLE

Solicitante: VALENCIANA D'APROFITAMENT ENERGÉTIC DE RESIDUS, S.A. (VAERSA)

Situación: Avda. de la Libertad, 4.
03600. ELDA (Alicante)

Fecha: AGOSTO 2.019

José Javier Segura Navarro, Arquitecto Técnico, colegiado con el nº 1.169, en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Alicante, con domicilio de notificación, a efectos exclusivamente del presente trabajo profesional, en Avda. Bassa Perico, 26-3º D, (03610) Petrer (Alicante), emite la siguiente:

TASACIÓN DE INMUEBLE

1. ANTECEDENTES

A requerimiento de VAERSA (Valenciana d'Aprofitament Energètic de Residus, S.A.), con C.I.F. A-46.299.988 y domicilio social en Valencia, Avda. Cortes Valencianas, nº 20, representada por D^a Carmen Martínez Sapena, con D.N.I. 52.671.966-B y el mismo domicilio a efectos de notificación, se ha visitado un inmueble situado en Elda, Avda. de La Libertad, 4, con objeto de realizar una tasación del mismo.

2. FINALIDAD DE LA TASACIÓN

Según manifiesta el solicitante, la finalidad de la tasación es exclusivamente conocer el Valor del inmueble, para proceder a su incorporación al Proyecto de Gestión que está redactando VAERSA, para la futura Red de Ecoparques Consorciada del Consorcio A3.

Se descartan otras finalidades, como pudiera ser su utilización en el Mercado Hipotecario, Valoración Catastral, etc.

Según las especificaciones del contrato suscrito con VAERSA, para ésta ubicación, se solicita la tasación de la superficie de suelo que ocupará el futuro ecoparque y además, las construcciones y/o instalaciones que actualmente existen sobre dicha superficie, debiendo indicarse ambos valores de manera independiente.

3. IDENTIFICACION REGISTRAL. RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y USO.

No se ha aportado por VAERSA, ni se ha dispuesto de ninguna documentación registral, por lo que no se ha podido establecer la correspondencia de la parcela visitada con su descripción registral. Por la misma razón, tampoco se ha podido comprobar el régimen de propiedad y uso del inmueble visitado.

Dada esta circunstancia, a efectos de la presente tasación, se considera el inmueble libre de inquilinos y/o usuarios y de cualquier otra carga o servidumbre que pueda influir en su valor.

4. IDENTIFICACION CATASTRAL.

Por parte de VAERSA, se ha aportado como dato de identificación del inmueble, la referencia catastral **2423701XH9622S0001WQ**.

También se indica por VAERSA que sobre el ecoparque existente no se va a realizar ninguna ampliación de su superficie, por lo que se conservará el perímetro del suelo actual y las construcciones e instalaciones interiores.

Una vez se ha realizado la consulta en la Sede Electrónica del Catastro y se ha obtenido la correspondiente ficha catastral, se observa que el perímetro de la superficie de implantación del ecoparque actual, no se corresponde con el perímetro señalado en la ficha catastral, ya que sólo ocupa parte de la parcela catastral cuya referencia se ha facilitado.

Por tanto, se debería realizar la correspondiente modificación catastral que dé lugar a una nueva referencia catastral, que contemple la superficie de parcela que ocupa el actual ecoparque.

5. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LA PARCELA CORRESPONDIENTE A LA ACTUAL REFERENCIA CATASTRAL.

La parcela se encuentra situada en Suelo Urbano, Sistemas de Equipamiento y Dotaciones (E), según el PGOU vigente.

Tiene forma sensiblemente rectangular, alargada en sentido Norte-Sur, colindante por el Oeste con la Avda. de la Libertad.

En la actualidad se encuentra ocupada en parte de su superficie por el ecoparque, estando el resto sin construcción.

6. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LA SUPERFICIE DE PARCELA A TASAR.

La superficie de parcela a tasar coincide con la del actual ecoparque.

Tiene forma sensiblemente cuadrada, con tres lados con fachada a vial público y el restante, colindante con el resto de la parcela catastral. Tiene su acceso desde el vial perpendicular a la Avda. de La Libertad.

Su actual calificación urbanística es de Suelo Urbano, Sistemas de Equipamiento y Dotaciones (E), según el PGOU vigente.

7. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES.

El ecoparque, se construyó hacia 2000, no habiéndose realizado modificaciones posteriores.

La relación y descripción de las construcciones e instalaciones existentes, cuya valoración se realiza en este expediente, según las indicaciones contenidas en el contrato suscrito con VAERSA y las consultas técnicas que se han realizado al personal de VAERSA (D^a Carmen Martínez Sapena), es la siguiente:

- Cerramiento de parcela (fachadas principal -Sur-, secundarias -Este y Oeste- y al resto de la parcela catastral -Norte-), compuesto por zócalo de altura variable, escalonándose con la pendiente del terreno, realizado con bloque prefabricado de hormigón en masa con acabado caravista (bloques 40x20x20 cms), rematado superiormente con una pieza plana del mismo material. Sobre el zócalo, malla metálica formada por paneles de malla metálica (2,00 m de altura) y postes de tubo de acero, todo con acabado lacado.
- Dos puertas correderas (9,00 y 8,00 m de anchura respectivamente) para acceso al recinto, formada por perfiles metálicos, con pintura de acabado.
- Pavimento general de parcela en el nivel superior, realizado con aglomerado asfáltico.
- Pavimento de parcela en el nivel inferior, realizado con hormigón fratasado.
- Muros de contención (para salvar los desniveles del terreno y formación de muelles para ubicar los contenedores), realizados con hormigón armado (30 cm de espesor).
- Barandilla en coronación de muros, formada por perfiles metálicos con pintura de acabado.
- Aceras perimetrales en diversos puntos, formadas por bordillo prefabricado de hormigón y pavimento de baldosa hidráulica, o por piezas irregulares de piedra natural sobre solera de hormigón.
- Barandillas formadas por postes y travesaños de madera tratada.
- Alumbrado exterior (8 luminarias sobre báculo de tipo bajo y 3 proyectores triples sobre báculo de tipo alto).
- Edificio aislado, distribuido interiormente en oficina, paso y dos aseos. Realizado con estructura de muros de carga y forjado unidireccional. Cerramientos de bloque prefabricado de hormigón en masa, acabado caravista. Carpintería exterior de aluminio lacado y hierro pintado. Cubierta con faldones a cuatro aguas con cobertura de teja cerámica. Acabados interiores: suelos cerámicos. Paredes acabadas con pintura, excepto en los aseos, con alicatado. Techo acabado con pintura.
- Edificio-porche aislado, con ligera estructura realizada con perfiles de acero normalizado. Cubierta con chapa grecada lacada, sobre una ligera estructura de perfilería metálica. Cerramiento de bloque prefabricado de hormigón en masa, acabado con pintura.
- Edificio-porche prefabricado aislado, formado por estructura y cerramientos de madera tratada, cubierta a dos aguas con tejas asfálticas. Montado sobre solera de hormigón y piezas irregulares de piedra natural.
- Edificio-caseta aislado realizado con estructura de muros de carga y forjado unidireccional. Cerramientos de bloque prefabricado de hormigón

en masa, acabado caravista. Carpintería exterior de hierro pintado. Cubierta con faldones a dos aguas con cobertura de teja cerámica

El estado de las construcciones e instalaciones visitadas, se puede calificar como bueno, correspondiéndose con su antigüedad y la realización de un uso normal de las mismas.

8. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

8.1. SUELO

Teniendo en cuenta la finalidad de la valoración, se va a utilizar el Método de Comparación, recogido en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y modificaciones posteriores, para lo que se tienen en cuenta los parámetros indicados en dicha Orden.

Según la calificación urbanística actual del terreno, corresponde considerarlo dentro del nivel urbanístico I (terrenos urbanos).

No obstante lo indicado en el anterior punto 6, a efectos de esta tasación, no se va a considerar el suelo a tasar con la calificación actual de Equipamiento, ya que su valor por comparación sería nulo.

Por tanto, dada su ubicación, se procederá a su tasación como Suelo Urbano Industrial, ya que el uso que se la va a dar (ecoparque) es compatible con el mismo, estando además su ubicación en un entorno cercano al polígono Industrial "Torreta-Río".

8.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Teniendo en cuenta la finalidad de la valoración, se va a utilizar el Método del Coste recogido en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y modificaciones posteriores, para lo que se tienen en cuenta los parámetros indicados en dicha Orden.

Aplicando el método del Coste, se procederá al cálculo del Valor de Reemplazamiento Bruto, sin sumar el valor del suelo, que se obtendrá independientemente, según las indicaciones contenidas en el contrato suscrito con VAERSA. Una vez obtenido este valor, se procederá al cálculo del Valor de Reemplazamiento Neto, que tiene en cuenta la depreciación física y funcional de las construcciones e instalaciones terminadas, al restar su valor del obtenido como Valor de Reemplazamiento Bruto.

Para la obtención de la depreciación física, se empleará la técnica de amortización lineal, considerando para este tipo de construcciones e instalaciones (edificios de uso industrial e inmuebles ligados a una explotación económica) una vida útil máxima de 35 años. La depreciación funcional (en su caso) no se tendrá en cuenta, según las indicaciones de VAERSA.

9. SUPERFICIES.

Se advierte que las superficies y dimensiones aproximadas que se adoptan, se han obtenido por los medios que se indican, habituales para este tipo de valoraciones. Por tanto, en ningún caso pueden ser consideradas como una certificación de las mismas, ya que no se derivan de un levantamiento topográfico de la parcela y de mediciones exhaustivas de los edificios o instalaciones existentes (en su caso) sobre la misma.

9.1. SUELO

Según lo que se indica en el contrato suscrito con VAERSA, en ésta ubicación se pretende situar un ecoparque del tipo D, que requiere de una superficie entre 2.500 y 5.000 m².

Según la documentación gráfica aportada por VAERSA y las consultas técnicas que se han realizado al personal de VAERSA (D^a Carmen Martínez Sapena), la superficie de parcela computable que ocupa el actual ecoparque es aproximadamente de **6.785,00 m²** (superficie obtenida por medición realizada sobre el archivo *dwg* facilitado por VAERSA y la cartografía y fotografía catastrales), por lo que la adoptaremos para la valoración. Esta superficie incluye los accesos al ecoparque.

9.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Se ha realizado una medición "in situ" aproximada de las construcciones e instalaciones existentes, obteniéndose los siguientes resultados, que adoptaremos para la valoración:

elemento	unidad de medición	medición computable
Movimiento de tierras	m3	10.100,00
Cerramiento de parcela	ml	300,00
Puerta corredera	ud	2,00
Pavimento aglomerado asfáltico	m2	1.900,00
Pavimento hormigón	m2	1.650,00
Muros de contención	ml	100,00
Barandilla coronación muros	ml	100,00
Bordillo + línea de agua	ml	550,00
Acera	m2	170,00
Barandilla madera	ml	80,00
Alumbrado exterior	ud	11,00
Edificio	m2	34,00
Porche	m2	42,00
Porche prefabricado madera	m2	50,00
Caseta	m2	6,00

10. ESTUDIO DE MERCADO

10.1. SUELO

Se ha realizado un estudio de mercado sobre la oferta disponible de parcelas de suelo industrial, obteniéndose una muestra representativa, cuyos valores se han homogeneizado con la que se valora.

ESTUDIO DE MERCADO DE SUELO INDUSTRIAL										
situación	vendedor	pvp	corrección (*)	pvp corregido	coeficiente de homogeneización superficie	coeficiente de homogeneización situación etc.	pvp homogeneizado	superf adoptada m2	pvp corregido / m2	pvp corregido homogeneizado / m2
Polígono Finca Lacy. (Elda)	Inmogest Habitale 966532649	120.000,00	0,95	114.000,00	1,05	1,00	108.571,43	2.342,00	48,68	46,36
Polígono Finca Lacy. (Elda)	Inmoveras 966393333	173.000,00	0,95	164.350,00	1,05	1,00	156.523,81	1.723,00	95,39	90,84
Polígono Finca Lacy. (Elda)	API Cazorla 965095446	110.000,00	0,95	104.500,00	1,05	1,00	99.523,81	1.600,00	65,31	62,20
Polígono les Pedreres (Petrer)	Inmoveras 966393333	90.000,00	0,95	85.500,00	1,05	1,00	81.428,57	1.450,00	58,97	56,16
Polígono Salinetas (Petrer)	Fincas Juanjo 965385742	135.000,00	0,95	128.250,00	1,05	1,00	122.142,86	2.000,00	64,13	61,07
c/ Treballadors, 14. Polígono les Pedreres (Petrer)	Grupo Santander 912172598	92.000,00	0,95	87.400,00	1,05	1,00	83.238,10	2.000,00	43,70	41,62
valor medio		120.000,00			1,05	1,00	108.571,43	1.852,50	62,69	59,71

(*) Se corrige el valor de venta, considerando un 5% de comisión de la agencia inmobiliaria

Para realizar la homogeneización entre las ofertas obtenidas y la parcela que se valora, se han tenido en cuenta las diferentes variables que pueden influir en su valor, como la superficie, situación, accesos, etc., utilizando los correspondientes coeficientes de homogeneización.

11. TASACIÓN

11.1. SUELO

Adoptando como Valor por Comparación unitario, por m², el valor medio obtenido (V_m) en el punto anterior, tendremos:

$$V_m = 59,71 \text{ €/m}^2$$

por lo que el **Valor de Tasación (VT)** de la superficie de parcela indicada será:

$$VT = 6.785,00 \text{ m}^2 \times 59,71 \text{ €/m}^2 = \mathbf{405.132,35 \text{ €}}$$

11.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Adoptando los resultados indicados en el anterior punto 9.2, se aplica a los mismos unos costes de ejecución medios, en los que se incluyen tanto los costes de construcción (G.G. y B.I. incluidos), como los gastos necesarios (honorarios técnicos, licencias, tasas, etc.) para realizar las diferentes construcciones e instalaciones que se tasan.

elemento	unidad de medición	medición computable	coste medio (€/ud med)	valor a nuevo €	antigüedad (años)	% depreciación media	V.R.N. (€)
Movimiento de tierras	m3	10.100,00	7,20	72.720,00	19,00	54,29	33.243,43
Cerramiento de parcela	ml	300,00	124,99	37.497,00	19,00	54,29	17.141,49
Puerta corredera	ud	2,00	5.822,21	11.644,42	19,00	54,29	5.323,16
Pavimento aglomerado asfáltico	m2	1.900,00	13,91	26.429,00	19,00	54,29	12.081,83
Pavimento hormigón	m2	1.650,00	23,47	38.725,50	19,00	54,29	17.703,09
Muros de contención	ml	100,00	578,27	57.827,00	19,00	54,29	26.435,20
Barandilla coronación muros	ml	100,00	38,38	3.838,00	19,00	54,29	1.754,51
Bordillo + línea de agua	ml	550,00	35,64	19.602,00	19,00	54,29	8.960,91
Acera	m2	170,00	47,23	8.029,10	19,00	54,29	3.670,45
Barandilla madera	ml	80,00	38,50	3.080,00	19,00	54,29	1.408,00
Alumbrado exterior	ud	11,00	2.279,34	25.072,74	19,00	54,29	11.461,82
Edificio	m2	34,00	432,00	14.688,00	19,00	54,29	6.714,51
Porche	m2	42,00	216,00	9.072,00	19,00	54,29	4.147,20
Porche prefabricado madera	m2	50,00	273,00	13.650,00	19,00	54,29	6.240,00
Caseta	m2	6,00	410,00	2.460,00	19,00	54,29	1.124,57
total				344.334,76		54,29	157.410,18

Por lo que el **Valor de Tasación (VT)** de las construcciones e instalaciones situadas sobre la superficie de la parcela indicada será:

VT = 157.410,18 €

12. RESUMEN DE TASACION

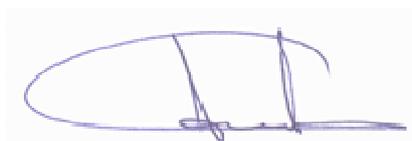
12.1. SUELO

Realizados los cálculos pertinentes se ha obtenido un valor de tasación estimado para la superficie de parcela de **CUATROCIENTOS CINCO MIL, CIENTO TREINTA Y DOS EUROS, CON TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS. (405.132,35 €)**

12.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Realizados los cálculos pertinentes se ha obtenido un valor de tasación estimado para las construcciones e instalaciones de **CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL, CUATROCIENTOS DIEZ EUROS, CON DIECIOCHO CÉNTIMOS. (157.410,18 €)**

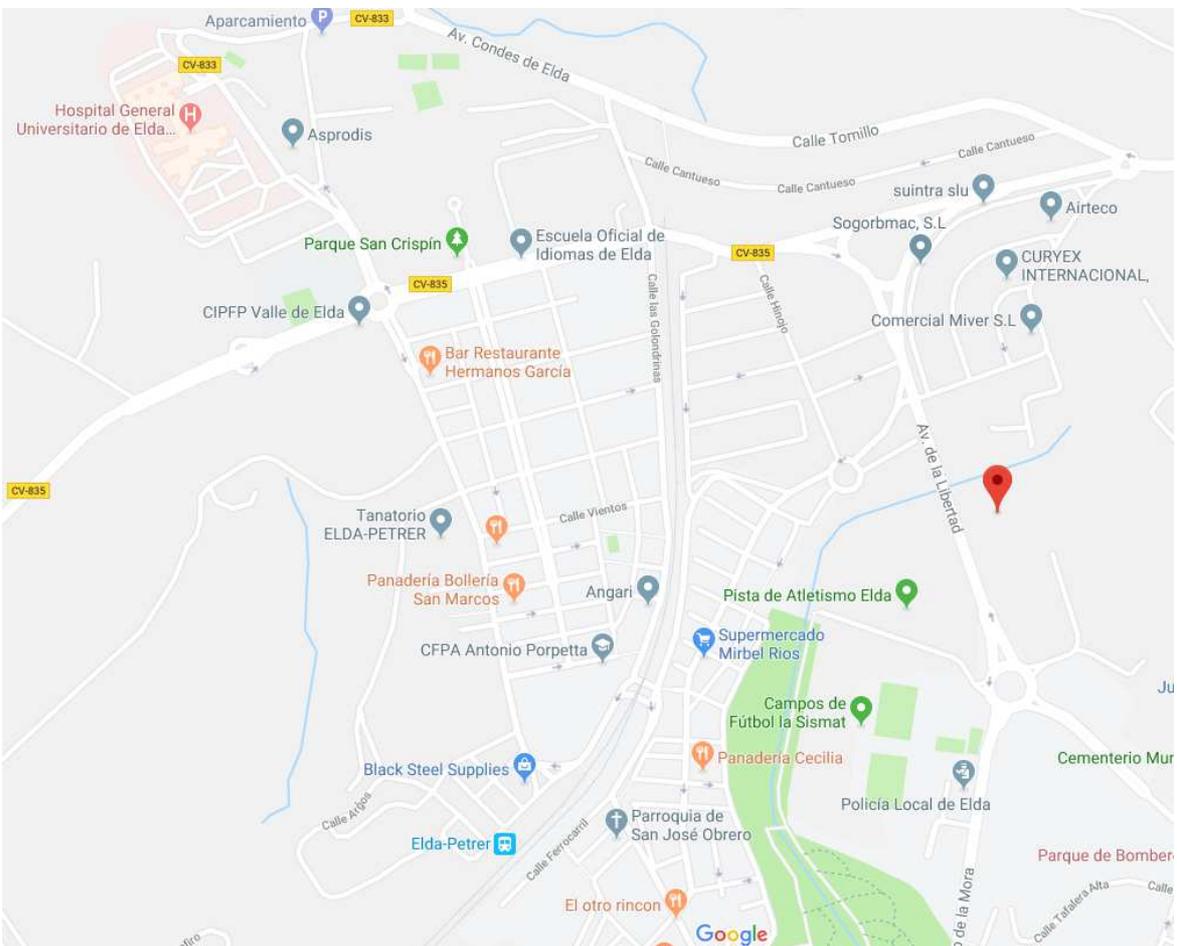
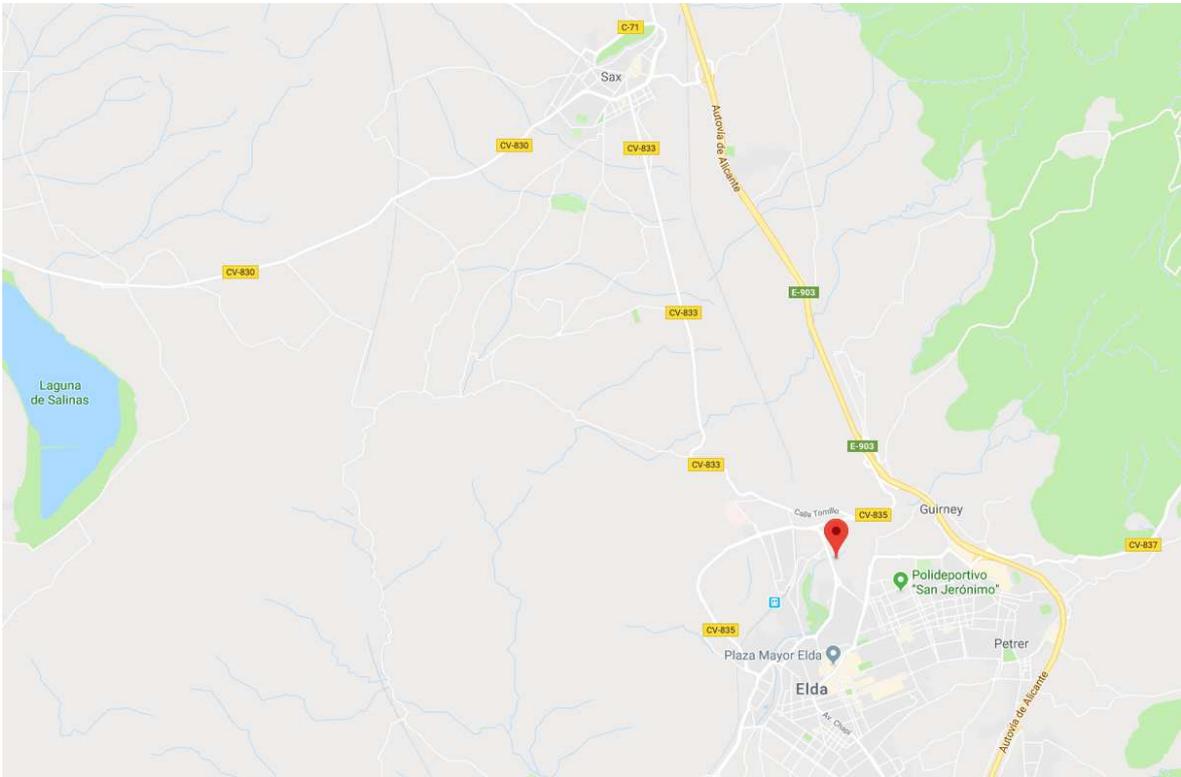
Lo que se firma para que surta los oportunos efectos, en Novelda, a veintiocho de Agosto de dos mil diecinueve.



Fdo.: José Javier Segura Navarro
Arquitecto Técnico

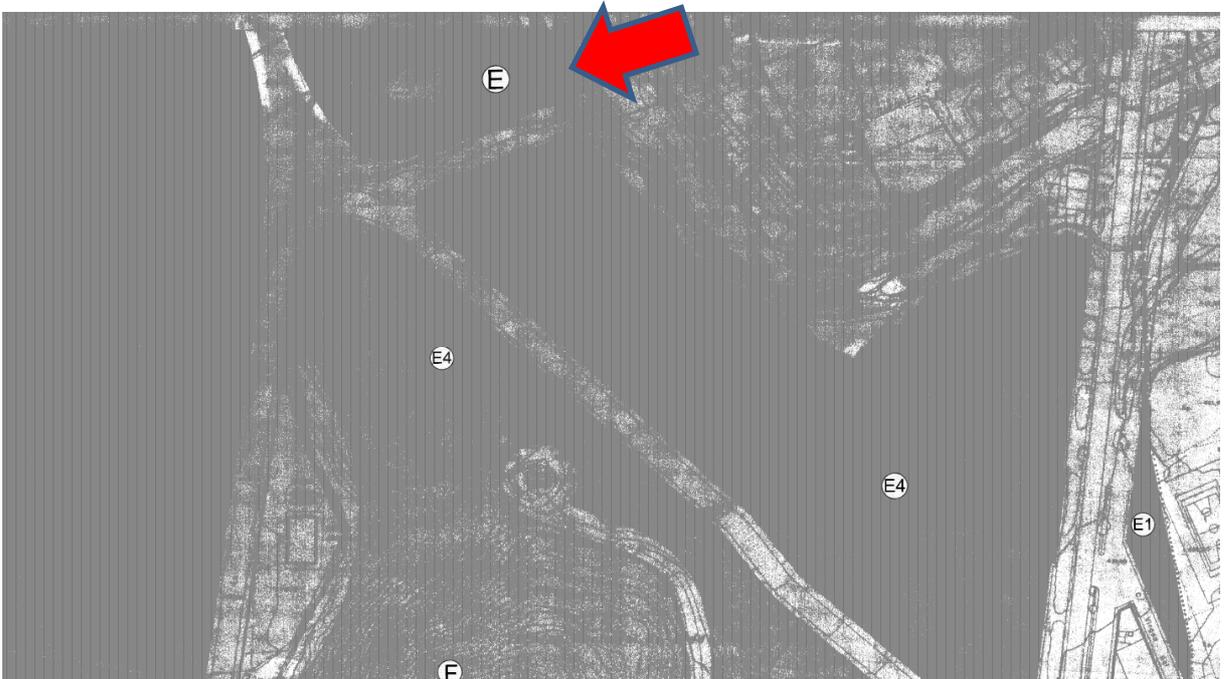
NOTA: El presente Informe consta de ocho hojas formato DIN A-4, firmadas y mecanografiadas a una sola cara, planos de situación, ficha catastral, superposición parcela catastral sobre ortofoto, implantación ecoparque sobre ortofoto, croquis de las construcciones existentes y catorce fotografías del estado actual.

SITUACIÓN





SITUACIÓN SEGUN PGOU VIGENTE



FICHA CATASTRAL



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2423701XH9622S0001WQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN AV LIBERTAD LA 4 03600 ELDA (ALICANTE)	USO GENERAL Industrial	AÑO CONSTRUCCIÓN 2011
COEFICIENTE DE PARTICIÓN 100,000000		SUPERFICIE CONSTRUÍDA (M ²) 3.290

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN AV LIBERTAD LA 4 ELDA (ALICANTE)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (M ²) 23.436
SUPERFICIE CONSTRUÍDA (M ²) 3.290	
Parcela construida sin división horizontal	

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalas	Puerta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1	00	01	215
JARD. 100%	1	00	02	3.075

INFORMACIÓN GRÁFICA

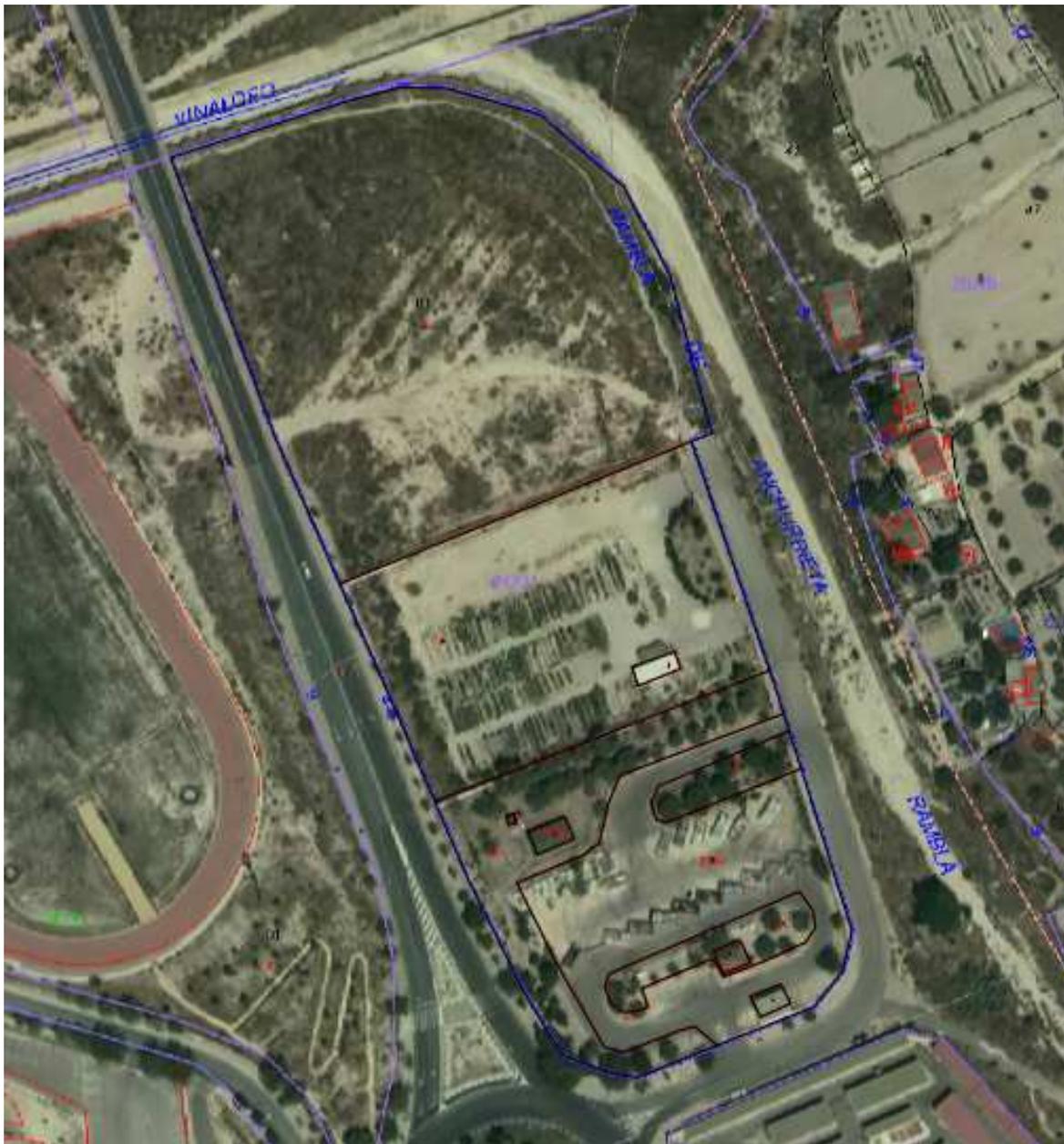


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SÉC.

682 680 Combinada U.T.M. Huso 30 ETR689
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcción
 Mobiliario y accesorios
 Límite zona verde
 Fotografía

Viernes, 2 de Agosto de 2019

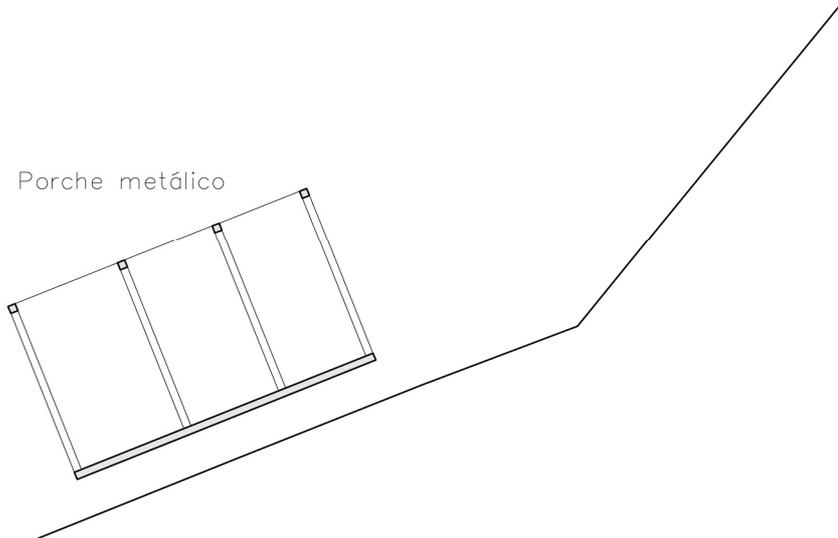
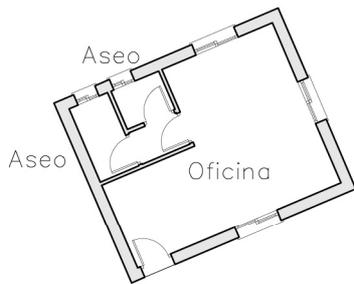
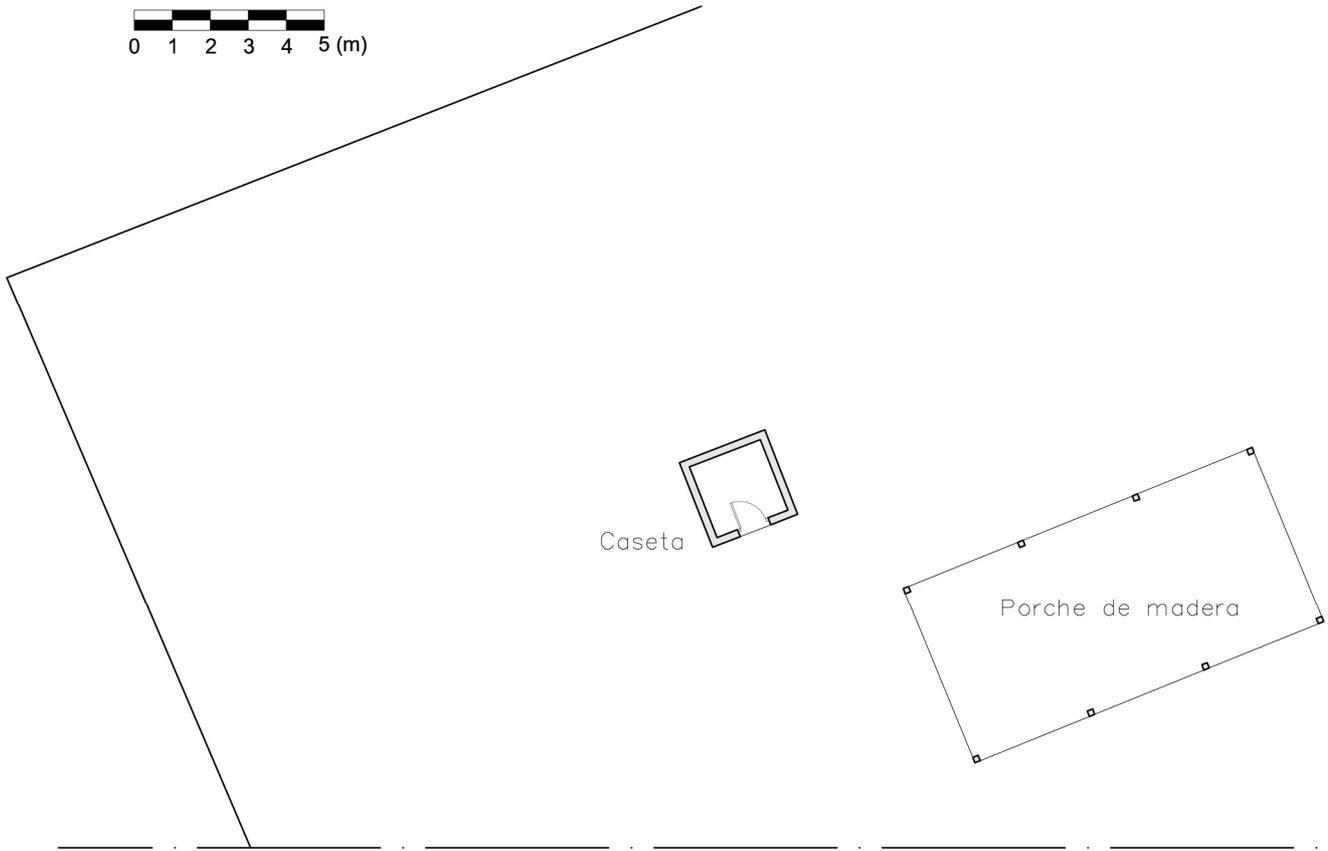
SUPERPOSICION PARCELA CATASTRAL SOBRE ORTOFOTO



IMPLANTACION ECOPARQUE SOBRE ORTOFOTO



CROQUIS DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES



FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL.













TASACIÓN
DE
INMUEBLE

Solicitante: VALENCIANA D'APROFITAMENT ENERGÉTIC DE RESIDUS, S.A. (VAERSA)

Situación: Calle Pais Vasc, s/nº.
03640. MONOVAR (Alicante)

Fecha: NOVIEMBRE 2.019

José Javier Segura Navarro, Arquitecto Técnico, colegiado con el nº 1.169, en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Alicante, con domicilio de notificación, a efectos exclusivamente del presente trabajo profesional, en Avda. Bassa Perico, 26-3º D, (03610) Petrer (Alicante), emite la siguiente:

TASACIÓN DE INMUEBLE

1. ANTECEDENTES

A requerimiento de VAERSA (Valenciana d'Aprofitament Energètic de Residus, S.A.), con C.I.F. A-46.299.988 y domicilio social en Valencia, Avda. Cortes Valencianas, nº 20, representada por D^a Carmen Martínez Sapena, con D.N.I. 52.671.966-B y el mismo domicilio a efectos de notificación, se ha visitado una parcela situada en Monóvar, Calle País Vasc, s/nº, con objeto de realizar una tasación de la misma.

2. FINALIDAD DE LA TASACIÓN

Según manifiesta el solicitante, la finalidad de la tasación es exclusivamente conocer el Valor del inmueble, para proceder a su incorporación al Proyecto de Gestión que está redactando VAERSA, para la futura Red de Ecoparques Consorciada del Consorcio A3.

Se descartan otras finalidades, como pudiera ser su utilización en el Mercado Hipotecario, Valoración Catastral, etc.

Según las especificaciones del contrato suscrito con VAERSA, para ésta ubicación, se solicita la tasación exclusivamente de la superficie de suelo que ocupará el futuro ecoparque, sin tener en cuenta las construcciones y/o instalaciones que actualmente puedan existir sobre dicha superficie.

3. IDENTIFICACION REGISTRAL. RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y USO.

No se ha aportado por VAERSA, ni se ha dispuesto de ninguna documentación registral, por lo que no se ha podido establecer la correspondencia de la parcela visitada con su descripción registral. Por la misma razón, tampoco se ha podido comprobar el régimen de propiedad y uso del inmueble visitado.

Dada esta circunstancia, a efectos de la presente tasación, se considera el inmueble libre de inquilinos y/o usuarios y de cualquier otra carga o servidumbre que pueda influir en su valor.

4. IDENTIFICACION CATASTRAL.

Por parte de VAERSA, se ha aportado como dato de identificación del inmueble, un plano de situación del parcelario catastral y una delimitación de superficie sobre una ortofoto, ya que la parcela en cuestión carece de referencia catastral.

Una vez se ha realizado la consulta en la Sede Electrónica del Catastro, se ha comprobado la ausencia de la correspondiente ficha catastral para la parcela indicada. Por tanto, se debería realizar la correspondiente segregación catastral que dé lugar a una nueva referencia catastral, que contemple la superficie de parcela que ocupará el futuro ecoparque.

5. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LA MANZANA EN LA QUE SE SITUA LA PARCELA A TASAR.

La parcela se encuentra situada en Suelo Urbano Industrial, Espacios Libres (EL), Parques y Jardines del Polígono Industrial “El Pastoret”, según el PGOU vigente.

Tiene forma sensiblemente trapezoidal, alargada en sentido Este-Oeste, colindante por el Sur con la calle Pais Vasc, por el Oeste con la calle Illes Balears y por el Norte y Este, con suelo no urbanizable.

En la actualidad se encuentra con plantación de algunos árboles ornamentales y parte de su superficie está destinada a viales interiores peatonales.

6. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LA SUPERFICIE DE PARCELA A TASAR.

La superficie de parcela a tasar se sitúa, según la documentación gráfica aportada, sobre parte de la actual zona verde.

Tiene forma sensiblemente trapezoidal, alargada en sentido Este-Oeste, colindante por el Sur con la calle Pais Vasc, por el Oeste el resto de la zona verdela calle Illes Balears y por el Norte y Este, con suelo no urbanizable.

No obstante lo anterior, como se expone más adelante y según la consulta realizada con VAERSA, no se va a utilizar para la implantación del ecoparque toda la superficie indicada en la documentación gráfica aportada, sino que se utilizará sólo parte de la misma, por lo que desconoce la geometría que tendrá finalmente la superficie de la parcela.

Por tanto, su actual calificación urbanística es de Suelo Urbano Industrial, Espacios Libres (EL), Parques y Jardines, según el PGOU vigente.

Como se ha indicado en el punto anterior, se encuentra con plantación de algunos árboles ornamentales y parte de su superficie está destinada a viales interiores peatonales.

7. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

Teniendo en cuenta la finalidad de la valoración, se va a utilizar el Método de Comparación, recogido en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y modificaciones posteriores, para lo que se tienen en cuenta los parámetros indicados en dicha Orden.

Según la calificación urbanística actual del terreno, corresponde considerarlo dentro del nivel urbanístico I (terrenos urbanos).

No obstante lo indicado en el anterior punto 6, a efectos de esta tasación, no se va a considerar el suelo a tasar con la calificación actual de Espacios Libres (EL), Parques y Jardines, ya que su valor por comparación sería nulo y además, esta calificación impide la ubicación de una instalación industrial.

Por tanto, dada su ubicación, se procederá a su tasación como Suelo Urbano Industrial, condicionando su valor a que la Administración competente modifique su actual calificación urbanística, a otra que permita la implantación del futuro ecoparque.

Según indicaciones de VAERSA, para esta valoración se considerará el suelo libre de cualquier clase de construcción o instalación.

8. SUPERFICIES.

Se advierte que las superficies y dimensiones aproximadas que se adoptan, se han obtenido por los medios que se indican, habituales para este tipo de valoraciones. Por tanto, en ningún caso pueden ser consideradas como una certificación de las mismas, ya que no se derivan de un levantamiento topográfico de la parcela y de mediciones exhaustivas de los edificios o instalaciones existentes (en su caso) sobre la misma.

Según lo que se indica en el contrato suscrito con VAERSA, en ésta ubicación se pretende situar un ecoparque del tipo D, que requiere de una superficie entre 2.500 y 5.000 m².

Según la documentación gráfica aportada por VAERSA y las consultas técnicas que se han realizado al personal de VAERSA (D^a Carmen Martínez Sapena), la superficie de parcela que ocupará el futuro ecoparque será aproximadamente de **2.500,00 m²**, por lo que la adoptaremos para la valoración, aunque en la documentación gráfica aportada inicialmente, se señalaba una mayor superficie.

9. ESTUDIO DE MERCADO

Se ha realizado un estudio de mercado sobre la oferta disponible de parcelas de suelo industrial, obteniéndose una muestra representativa, cuyos valores se han homogeneizado con la que se valora.

ESTUDIO DE MERCADO DE SUELO INDUSTRIAL											
situación	vendedor	pvp	corrección (*)	pvp corregido	coeficiente de homogeneización superficie	coeficiente de homogeneización situación etc.	pvp homogeneizado	superf adoptada m2	pvp corregido / m2	pvp corregido homogeneizado / m2	
c/ Terminadores P-1. Polígono Finca Lacy. (Elda)	Styl Auto 615350518	75.000,00	0,95	71.250,00	0,95	1,00	75.000,00	1.600,00	44,53	46,88	
Polígono Finca Lacy. (Elda)	Imogest Habitale 966532649	120.000,00	0,95	114.000,00	1,00	1,00	114.000,00	2.342,00	48,68	48,68	
Polígono Finca Lacy. (Elda)	Imoveras 966393333	173.000,00	0,95	164.350,00	0,95	1,00	173.000,00	1.723,00	95,39	100,41	
Polígono Finca Lacy. (Elda)	API Cazorla 965095446	110.000,00	0,95	104.500,00	0,95	1,00	110.000,00	1.600,00	65,31	68,75	
Polígono Salinetas (Petrer)	Fincas Juanjo 965385742	135.000,00	0,95	128.250,00	1,00	1,00	128.250,00	2.000,00	64,13	64,13	
c/ Treballadors, 14. Polígono les Pedreres (Petrer)	Grupo Santander 912172598	92.000,00	0,95	87.400,00	1,00	1,00	87.400,00	2.000,00	43,70	43,70	
valor medio		117.500,00			0,98	1,00	114.608,33	1.877,50	60,29	62,09	

(*) Se corrige el valor de venta, considerando un 5% de comisión de la agencia inmobiliaria

Para realizar la homogeneización entre las ofertas obtenidas y la parcela que se valora, se han tenido en cuenta las diferentes variables que pueden influir en su valor, como la superficie, situación, accesos, etc., utilizando los correspondientes coeficientes de homogeneización.

10. TASACIÓN

Adoptando como Valor por Comparación unitario, por m², el valor medio obtenido (V_m) en el punto anterior, tendremos:

$$V_m = 62,09 \text{ €/m}^2$$

por lo que el **Valor de Tasación (VT)** de la superficie de parcela indicada será:

$$VT = 2.500,00 \text{ m}^2 \times 62,09 \text{ €/m}^2 = \mathbf{155.225,00 \text{ €}}$$

11. RESUMEN DE TASACION

Realizados los cálculos pertinentes se ha obtenido un valor de tasación estimado para la superficie de parcela de **CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL, DOSCIENTOS VEINTICINCO EUROS. (155.225,00 €)**

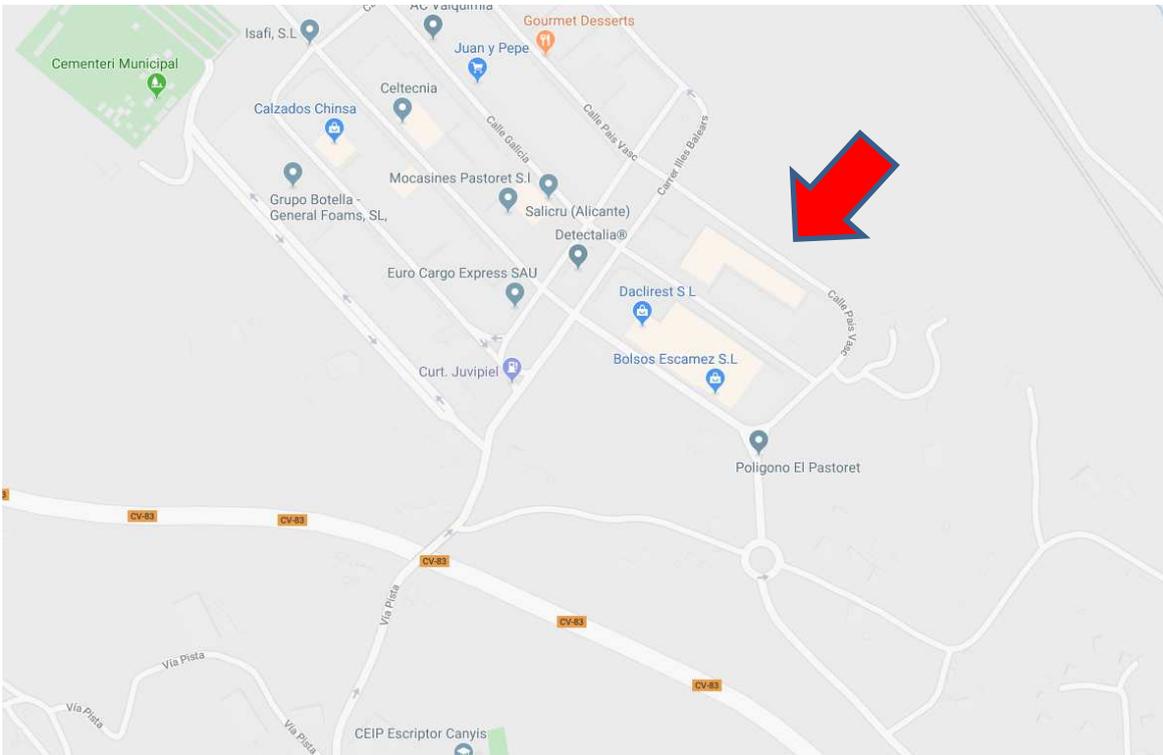
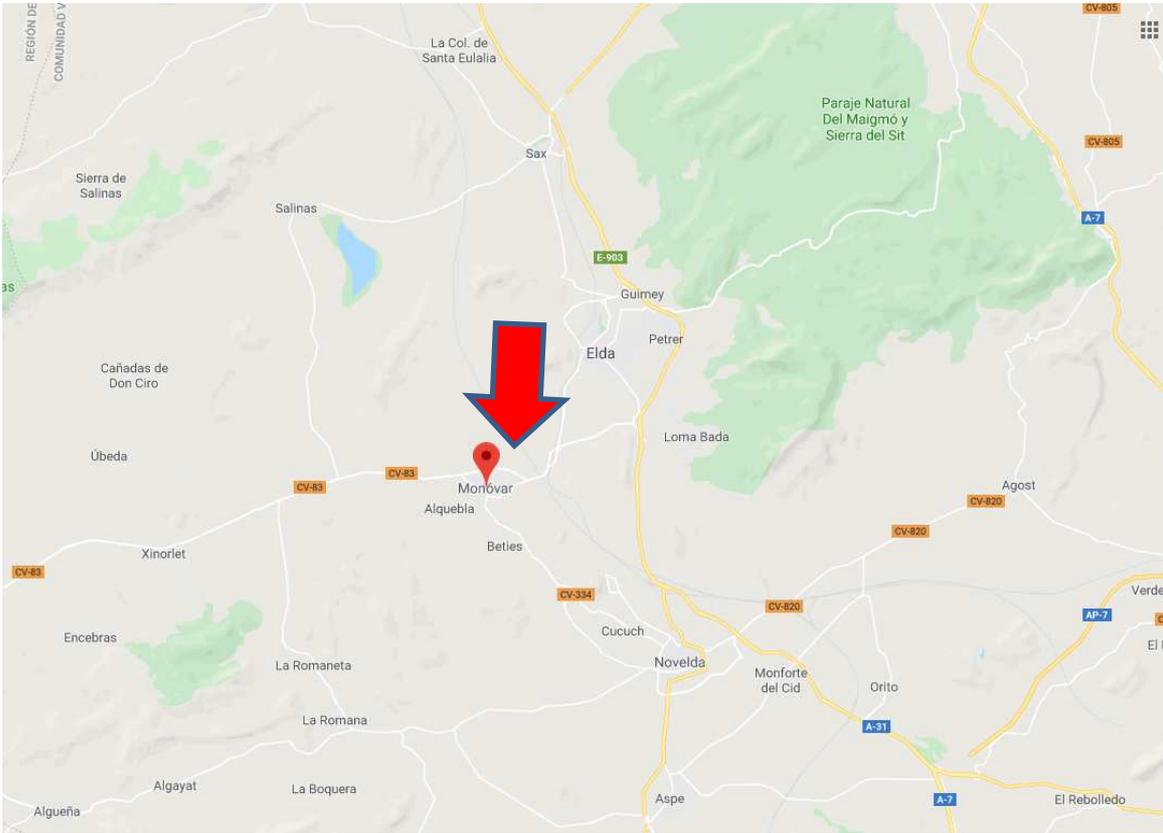
Lo que se firma para que surta los oportunos efectos, en Novelda, a veinticinco de Noviembre de dos mil diecinueve.



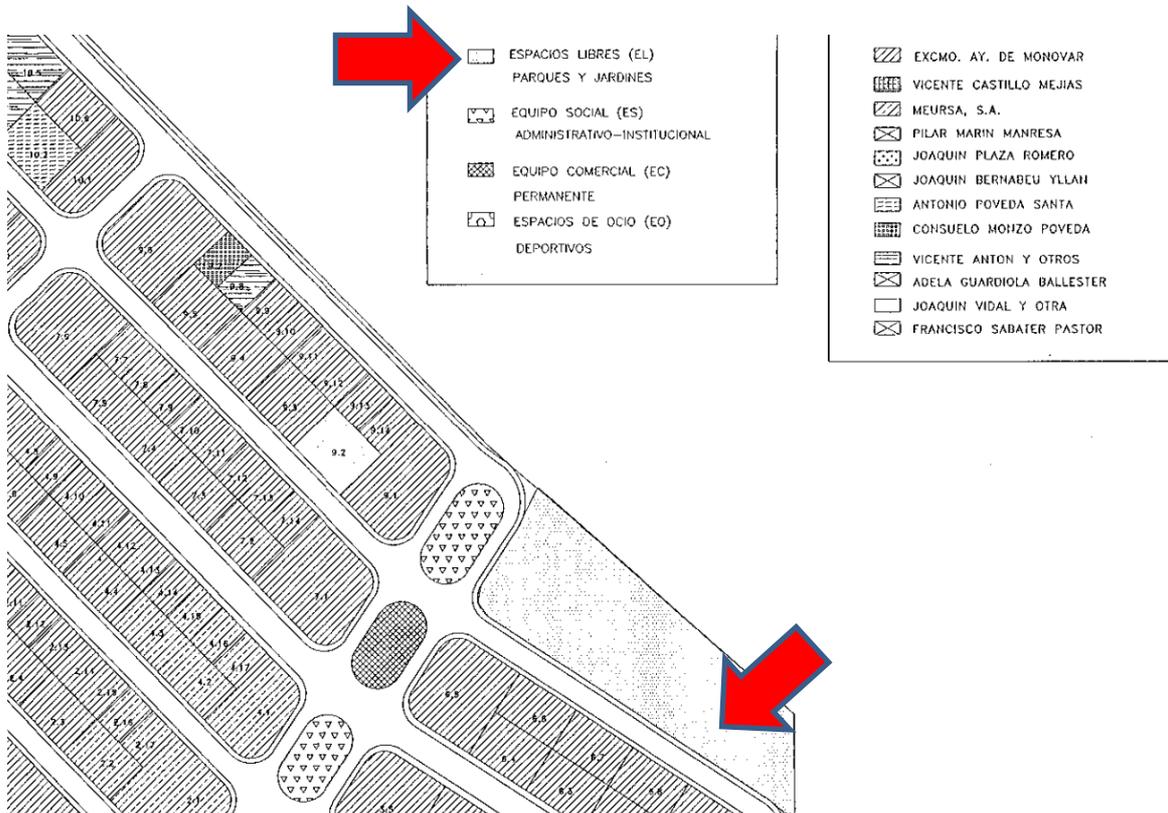
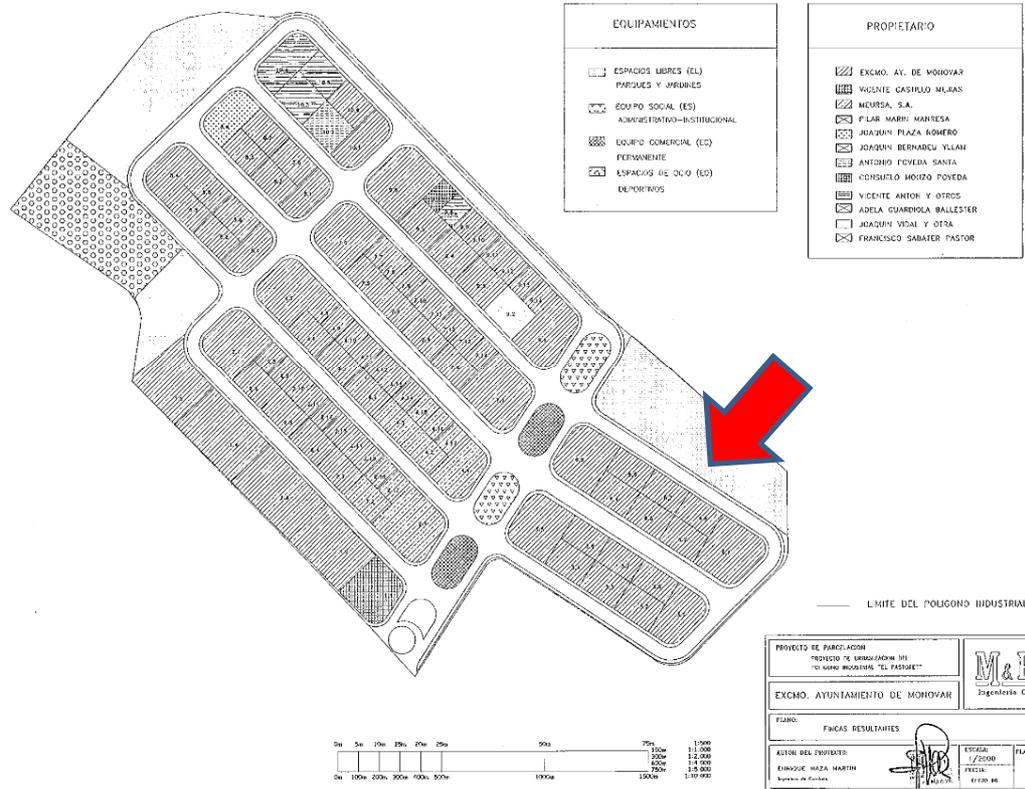
Fdo.: José Javier Segura Navarro
Arquitecto Técnico

NOTA: El presente Informe consta de cinco hojas formato DIN A-4, firmadas y mecanografiadas a una sola cara, planos de situación, ficha catastral, superposición parcela catastral sobre ortofoto, implantación ecoparque sobre ortofoto y cuatro fotografías de estado actual.

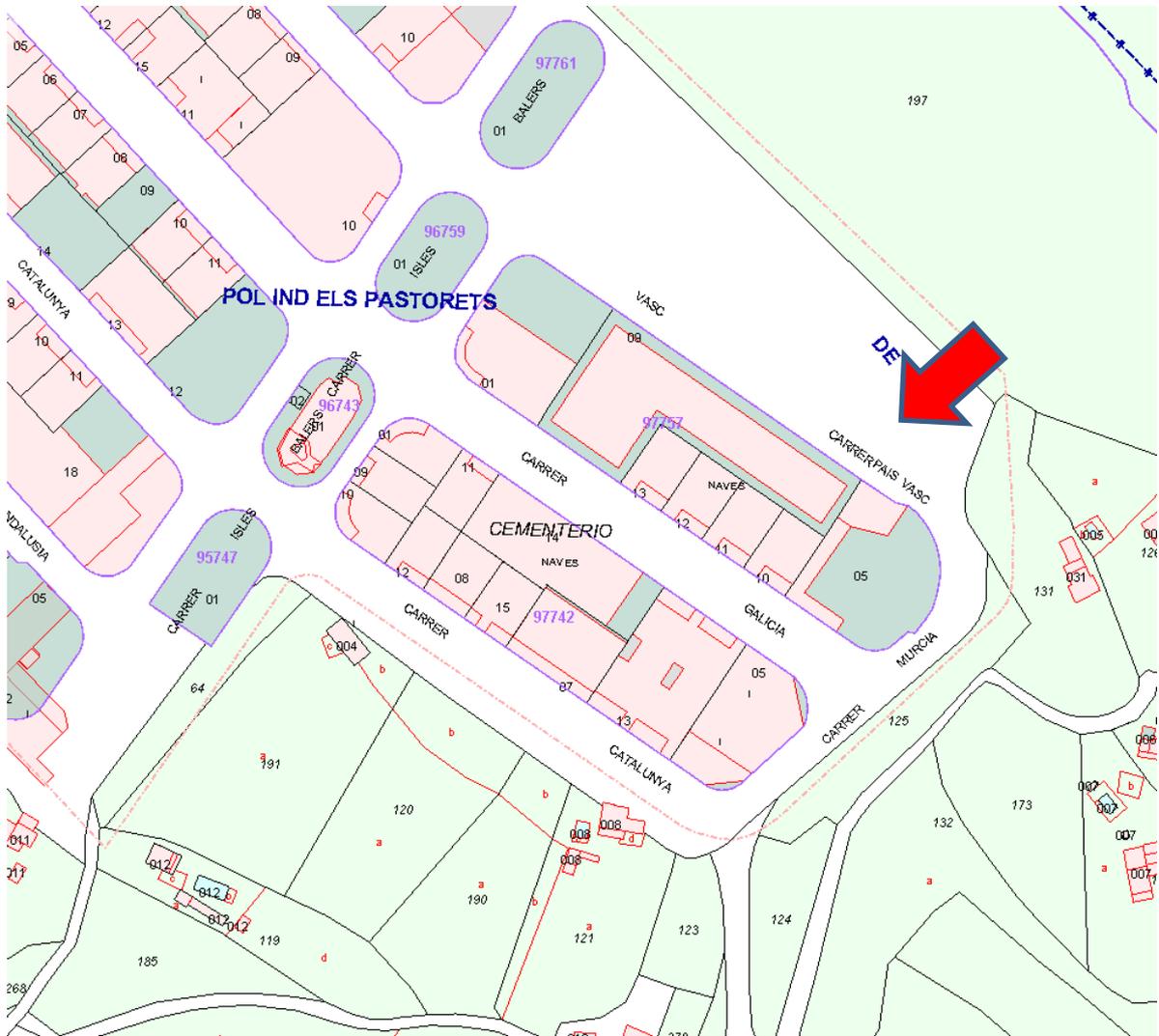
SITUACIÓN



SITUACIÓN SEGUN PGOU VIGENTE



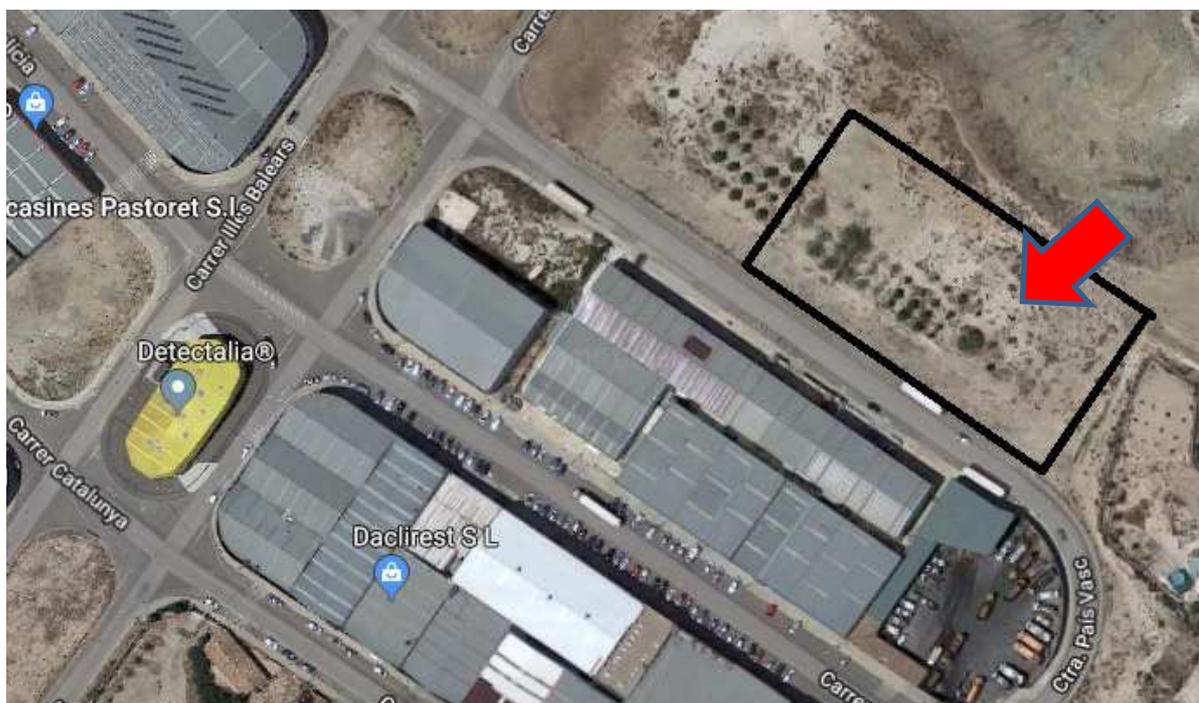
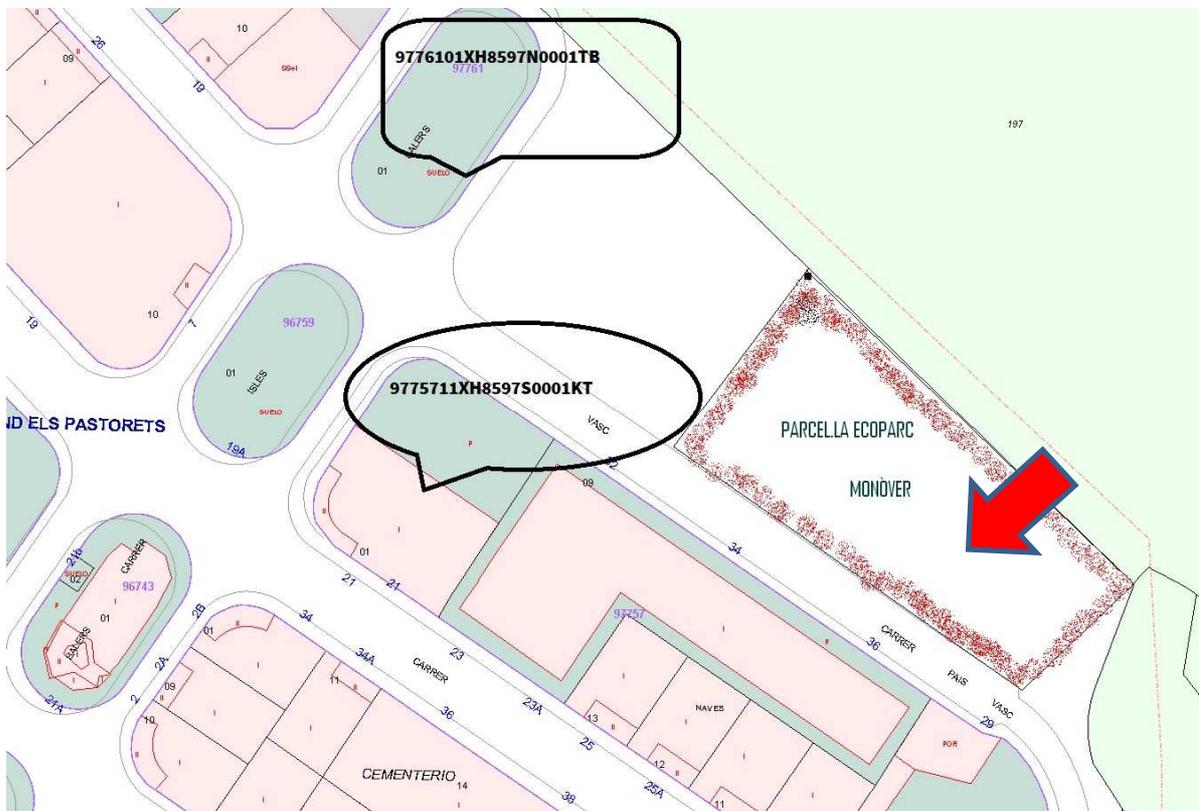
FICHA CATASTRAL (NO EXISTE ACTUALMENTE)



SUPERPOSICION PARCELA CATASTRAL SOBRE ORTOFOTO



IMPLANTACION ECOPARQUE (según la documentación aportada inicialmente, que no se corresponde con la superficie adoptada para la valoración)



Superficie adoptada, según consulta efectuada: 2500,00 m2

FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL.





TASACIÓN
DE
INMUEBLE

Solicitante: VALENCIANA D'APROFITAMENT ENERGÉTIC DE RESIDUS, S.A. (VAERSA)

Situación: Avda. de los trabajadores, 2 (A).
03430. ONIL (Alicante)

Fecha: AGOSTO 2.019

José Javier Segura Navarro, Arquitecto Técnico, colegiado con el nº 1.169, en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Alicante, con domicilio de notificación, a efectos exclusivamente del presente trabajo profesional, en Avda. Bassa Perico, 26-3º D, (03610) Petrer (Alicante), emite la siguiente:

TASACIÓN DE INMUEBLE

1. ANTECEDENTES

A requerimiento de VAERSA (Valenciana d'Aprofitament Energètic de Residus, S.A.), con C.I.F. A-46.299.988 y domicilio social en Valencia, Avda. Cortes Valencianas, nº 20, representada por D^a Carmen Martínez Sapena, con D.N.I. 52.671.966-B y el mismo domicilio a efectos de notificación, se ha visitado un inmueble situado en Onil, Avda. de los Trabajadores, 2 (A), con objeto de realizar una tasación del mismo.

2. FINALIDAD DE LA TASACIÓN

Según manifiesta el solicitante, la finalidad de la tasación es exclusivamente conocer el Valor del inmueble, para proceder a su incorporación al Proyecto de Gestión que está redactando VAERSA, para la futura Red de Ecoparques Consorciada del Consorcio A3.

Se descartan otras finalidades, como pudiera ser su utilización en el Mercado Hipotecario, Valoración Catastral, etc.

Según las especificaciones del contrato suscrito con VAERSA, para ésta ubicación, se solicita la tasación de la superficie de suelo que ocupará el futuro ecoparque y además, las construcciones y/o instalaciones que actualmente existen sobre dicha superficie, debiendo indicarse ambos valores de manera independiente.

3. IDENTIFICACION REGISTRAL. RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y USO.

No se ha aportado por VAERSA, ni se ha dispuesto de ninguna documentación registral, por lo que no se ha podido establecer la correspondencia de la parcela visitada con su descripción registral. Por la misma razón, tampoco se ha podido comprobar el régimen de propiedad y uso del inmueble visitado.

Dada esta circunstancia, a efectos de la presente tasación, se considera el inmueble libre de inquilinos y/o usuarios y de cualquier otra carga o servidumbre que pueda influir en su valor.

4. IDENTIFICACION CATASTRAL.

Por parte de VAERSA, se ha aportado como dato de identificación del inmueble, la referencia catastral **1176604YH0717N**.

También se indica por VAERSA que sobre el ecoparque existente no se va a realizar ninguna adaptación a la norma, por lo que se conservará el perímetro del suelo actual y las construcciones e instalaciones interiores.

Una vez se ha realizado la consulta en la Sede Electrónica del Catastro y se ha obtenido la correspondiente ficha catastral, se observa que el perímetro de la superficie de implantación del ecoparque actual, no se corresponde con el perímetro señalado en la ficha catastral, ya que sólo ocupa parte de la parcela catastral cuya referencia se ha facilitado; por contra ocupa también parte de la parcela catastral colindante, con referencia catastral 1176605YH0717N0001TU.

Por tanto, se debería realizar la correspondiente modificación catastral que dé lugar a una nueva referencia catastral, que contemple la superficie de parcela que ocupa el actual ecoparque.

5. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LA PARCELA CORRESPONDIENTE A LA ACTUAL REFERENCIA CATASTRAL.

La parcela se encuentra situada en Suelo Urbano Industrial, según el PGOU vigente.

Tiene forma sensiblemente rectangular, alargada en sentido Este-Oeste, colindante por el Este con la calle perpendicular a la Avda. de los Trabajadores.

En la actualidad se encuentra ocupada en la mayor parte de su superficie por el ecoparque, estando el resto sin construcción.

6. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LA SUPERFICIE DE PARCELA A TASAR.

La superficie de parcela a tasar coincide con la del actual ecoparque.

Tiene forma rectangular, con un lado menor retranqueado de la Avda. de los Trabajadores y otro mayor retranqueado a su vez de la calle perpendicular a la anterior, quedando separada de ambas calles por una franja de terreno con alguna plantación de arbolado. Tiene su acceso desde la calle perpendicular a la Avda. de los Trabajadores.

Su actual calificación urbanística es de Suelo Urbano Industrial, según el PGOU vigente.

7. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES.

El pavimento del recinto, se realizó en fecha anterior a 2003. Hacia 2014 se realizaron las construcciones e instalaciones que se observan en la actualidad.

La relación y descripción de las construcciones e instalaciones existentes, cuya valoración se realiza en este expediente, según las indicaciones contenidas en el contrato suscrito con VAERSA y las consultas técnicas que se han realizado al personal de VAERSA (D^a Carmen Martínez Sapena), es la siguiente:

- Cerramiento de fachada principal, compuesto por zócalo con bloque prefabricado de hormigón en masa (dos bloques 40x20x20 cms), rematado superiormente con una pieza plana del mismo material, acabado todo con pintura. Sobre el zócalo, malla metálica de simple torsión (2,00 m de altura) y postes de tubo de acero galvanizado.
- Cerramiento del resto del perímetro, compuesto por bordillo prefabricado de hormigón en masa y sobre el bordillo, malla metálica de simple torsión (2,00 m de altura) y postes de tubo de acero galvanizado
- Puerta corredera (5,00 m de anchura) para acceso al recinto, formada por perfiles metálicos, con pintura de acabado.
- Pavimento general de parcela, realizado con aglomerado asfáltico.
- Pavimento de hormigón en aceras y zona de lavado.
- Edificio, distribuido interiormente en oficina, paso, vestuario, dos aseos y almacén.
Realizado con estructura de perfiles metálicos. Cerramientos de bloque prefabricado de hormigón en masa, acabado con pintura. Carpintería exterior de aluminio lacado y hierro pintado. Cubierta con chapa ondulada lacada.
Acabados interiores: suelos cerámicos, excepto en la zona de almacén, con solera de hormigón fratasado. Paredes acabadas con pintura, excepto aseos, con alicatado. Falso techo desmontable, excepto en la zona de almacén, con la chapa ondulada lacada vista.
- Porche adosado al almacén, con cerramiento de bloque prefabricado de hormigón en masa, acabado con pintura. Pavimento de hormigón. Cubierta con chapa ondulada lacada, sobre una ligera estructura de perfilería metálica.

El estado de las construcciones e instalaciones visitadas, se puede calificar como bueno, correspondiéndose con su antigüedad y la realización de un uso normal de las mismas.

8. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

8.1. SUELO

Teniendo en cuenta la finalidad de la valoración, se va a utilizar el Método de Comparación, recogido en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y modificaciones posteriores, para lo que se tienen en cuenta los parámetros indicados en dicha Orden.

Según la calificación urbanística actual del terreno, corresponde considerarlo dentro del nivel urbanístico I (terrenos urbanos), Suelo Urbano Industrial.

8.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Teniendo en cuenta la finalidad de la valoración, se va a utilizar el Método del Coste recogido en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y modificaciones posteriores, para lo que se tienen en cuenta los parámetros indicados en dicha Orden.

Aplicando el método del Coste, se procederá al cálculo del Valor de Reemplazamiento Bruto, sin sumar el valor del suelo, que se obtendrá independientemente, según las indicaciones contenidas en el contrato suscrito con VAERSA. Una vez obtenido este valor, se procederá al cálculo del Valor de Reemplazamiento Neto, que tiene en cuenta la depreciación física y funcional de las construcciones e instalaciones terminadas, al restar su valor del obtenido como Valor de Reemplazamiento Bruto.

Para la obtención de la depreciación física, se empleará la técnica de amortización lineal, considerando para este tipo de construcciones e instalaciones (edificios de uso industrial e inmuebles ligados a una explotación económica) una vida útil máxima de 35 años. La depreciación funcional (en su caso) no se tendrá en cuenta, según las indicaciones de VAERSA.

9. SUPERFICIES.

Se advierte que las superficies y dimensiones aproximadas que se adoptan, se han obtenido por los medios que se indican, habituales para este tipo de valoraciones. Por tanto, en ningún caso pueden ser consideradas como una certificación de las mismas, ya que no se derivan de un levantamiento topográfico de la parcela y de mediciones exhaustivas de los edificios o instalaciones existentes (en su caso) sobre la misma.

9.1. SUELO

Según lo que se indica en el contrato suscrito con VAERSA, en ésta ubicación se pretende situar un ecoparque del tipo C, que requiere de una superficie entre 1.500 y 3.000 m².

Según la documentación gráfica aportada por VAERSA y las consultas técnicas que se han realizado al personal de VAERSA (D^a Carmen Martínez Sapena), la superficie de parcela computable que ocupa el actual ecoparque es aproximadamente de **2.520,00 m²** (superficie obtenida por medición realizada sobre el archivo *dwg* facilitado por VAERSA y la cartografía y fotografía catastrales), por lo que la adoptaremos para la valoración. Esta superficie incluye los accesos al ecoparque.

De la superficie total adoptada para la tasación (2.520,00 m²), unos 1.185,00 m² se encuentran situados sobre la parcela catastral colindante.

9.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Se ha realizado una medición aproximada “in situ” y sobre la cartografía y fotografía catastrales, de las construcciones e instalaciones existentes, obteniéndose los siguientes resultados, que adoptaremos para la valoración:

elemento	unidad de medición	medición computable
Cerramiento de fachada principal	ml	25,00
Cerramiento resto perímetro	ml	108,00
Puerta corredera	ud	1,00
Pavimento aglomerado asfáltico	m2	2.361,00
Pavimento hormigón	m2	80,00
Edificio	m2	137,00
Porche	m2	22,00

10. ESTUDIO DE MERCADO

10.1. SUELO

Se ha realizado un estudio de mercado sobre la oferta disponible de parcelas de suelo industrial, obteniéndose una muestra representativa, cuyos valores se han homogeneizado con la que se valora.

ESTUDIO DE MERCADO DE SUELO INDUSTRIAL										
situación	vendedor	pvp	corrección (*)	pvp corregido	coeficiente de homogeneización superficie	coeficiente de homogeneización situación etc.	pvp homogeneizado	superf adoptada m2	pvp corregido / m2	pvp corregido homogeneizado / m2
c/ Gregal. Polígono La Marjal II. (Onil)	Inmobiliaria Guillem 688983366	242.000,00	0,95	229.900,00	1,00	1,05	218.952,38	2.845,00	80,81	76,96
c/ Ponent. Polígono La Marjal II. (Onil)	Inmo-Avenida 965564750	89.000,00	0,95	84.550,00	1,05	1,05	76.689,34	900,00	93,94	85,21
Beneixama. Polígono Els Dos Pins (Biar)	Fincas Biar 965092046	190.000,00	0,95	180.500,00	1,00	1,05	171.904,76	1.969,00	91,67	87,31
c/ Beneixama, manzana 4, parc 7. Polígono Bastá (Castalla)	La Escalera 965560184	90.720,00	0,95	86.184,00	1,05	1,05	78.171,43	1.008,00	85,50	77,55
UZI-5. Polígono Bastá (Castalla)	La Escalera 965560184	413.000,00	0,95	392.350,00	1,05	1,05	355.873,02	4.009,00	97,87	88,77
UZI-5. Polígono Bastá (Castalla)	Yenar Inmobiliaria 999532062	476.000,00	0,95	452.200,00	1,05	1,05	410.158,73	5.600,00	80,75	73,24
valor medio		250.120,00			1,03	1,05	218.624,94	2.721,83	88,42	81,51
(*) Se corrige el valor de venta, considerando un 5% de comisión de la agencia inmobiliaria										

Para realizar la homogeneización entre las ofertas obtenidas y la parcela que se valora, se han tenido en cuenta las diferentes variables que pueden influir en su valor, como la superficie, situación, accesos, etc., utilizando los correspondientes coeficientes de homogeneización.

11. TASACIÓN

11.1. SUELO

Adoptando como Valor por Comparación unitario, por m², el valor medio obtenido (V_m) en el punto anterior, tendremos:

$$V_m = 81,51 \text{ €/m}^2$$

por lo que el Valor de Tasación (VT) de la superficie de parcela indicada será:

$$VT = 2.520,00 \text{ m}^2 \times 81,51 \text{ €/m}^2 = \mathbf{205.405,20 \text{ €}}$$

11.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Adoptando los resultados indicados en el anterior punto 9.2, se aplica a los mismos unos costes de ejecución medios, en los que se incluyen tanto los costes de construcción (G.G. y B.I. incluidos), como los gastos necesarios (honorarios técnicos, licencias, tasas, etc.) para realizar las diferentes construcciones e instalaciones que se tasan.

elemento	unidad de medición	medición computable	coste medio (€/ud med)	valor a nuevo €	antigüedad (años)	% depreciación media	V.R.N. (€)
Cerramiento de fachada principal	ml	25,00	74,87	1.871,75	5,00	14,29	1.604,36
Cerramiento resto perímetro	ml	108,00	48,38	5.225,04	5,00	14,29	4.478,61
Puerta corredera	ud	1,00	4.159,67	4.159,67	5,00	14,29	3.565,43
Pavimento aglomerado asfáltico	m2	2.361,00	13,91	32.841,51	16,00	45,71	17.828,25
Pavimento hormigón	m2	80,00	23,47	1.877,60	5,00	14,29	1.609,37
Edificio	m2	137,00	432,00	59.184,00	5,00	14,29	50.729,14
Porche	m2	22,00	216,00	4.752,00	5,00	14,29	4.073,14
total				65.813,60		14,29	56.411,66

Por lo que el Valor de Tasación (VT) de las construcciones e instalaciones situadas sobre la superficie de la parcela indicada será:

$$VT = 56.411,66 \text{ €}$$

12. RESUMEN DE TASACION

12.1. SUELO

Realizados los cálculos pertinentes se ha obtenido un valor de tasación estimado para la superficie de parcela de **DOSCIENTOS CINCO MIL, CUATROCIENTOS CINCO EUROS, CON VEINTE CÉNTIMOS. (205.405,20 €)**

12.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Realizados los cálculos pertinentes se ha obtenido un valor de tasación estimado para las construcciones e instalaciones de **CINCUENTA Y SEIS MIL, CUATROCIENTOS ONCE EUROS, CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS. (56.411,66 €)**

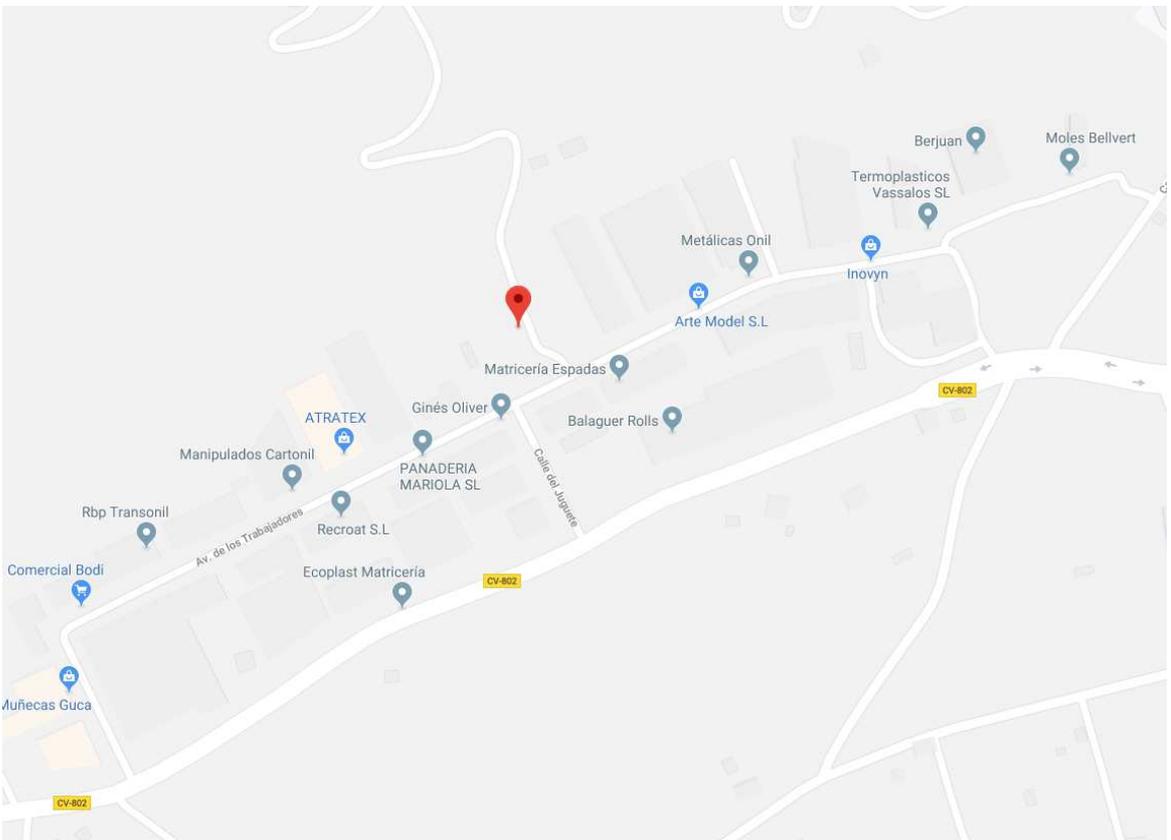
Lo que se firma para que surta los oportunos efectos, en Novelda, a veintiocho de Agosto de dos mil diecinueve.

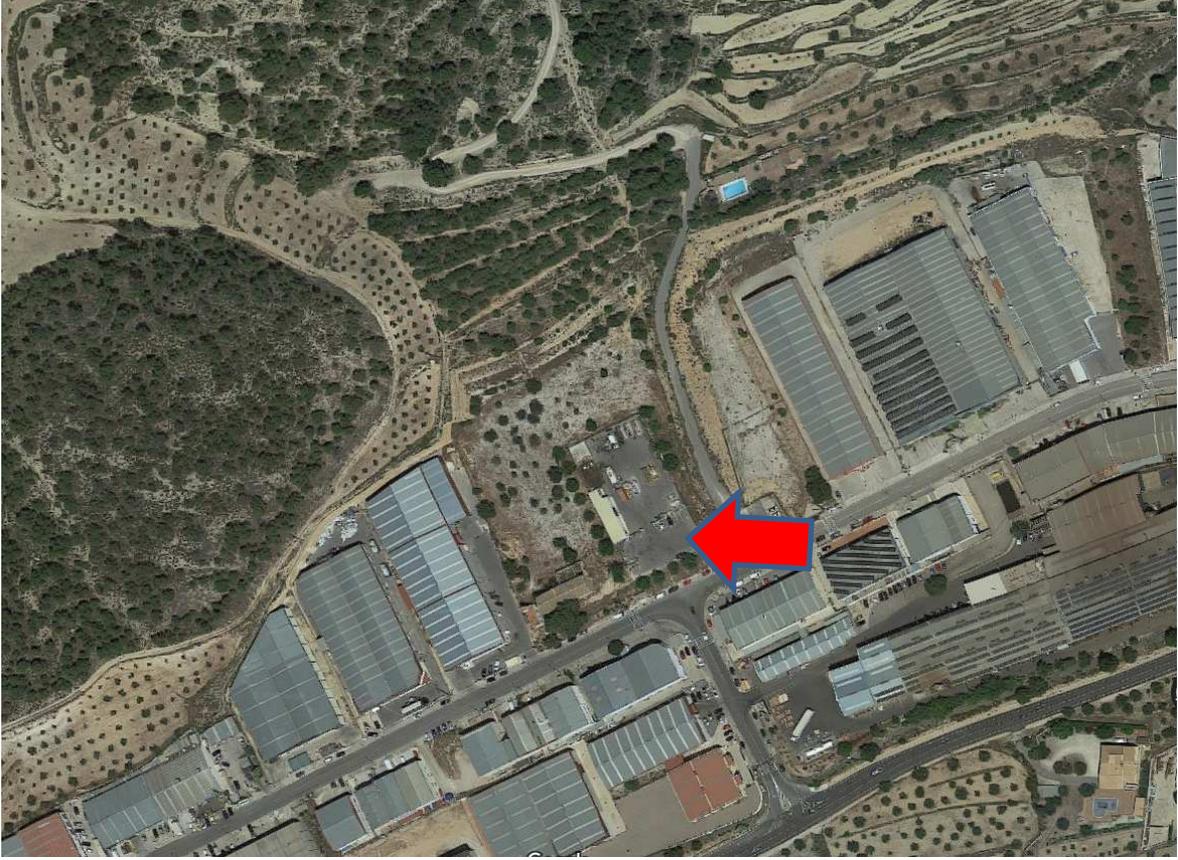


Fdo.: José Javier Segura Navarro
Arquitecto Técnico

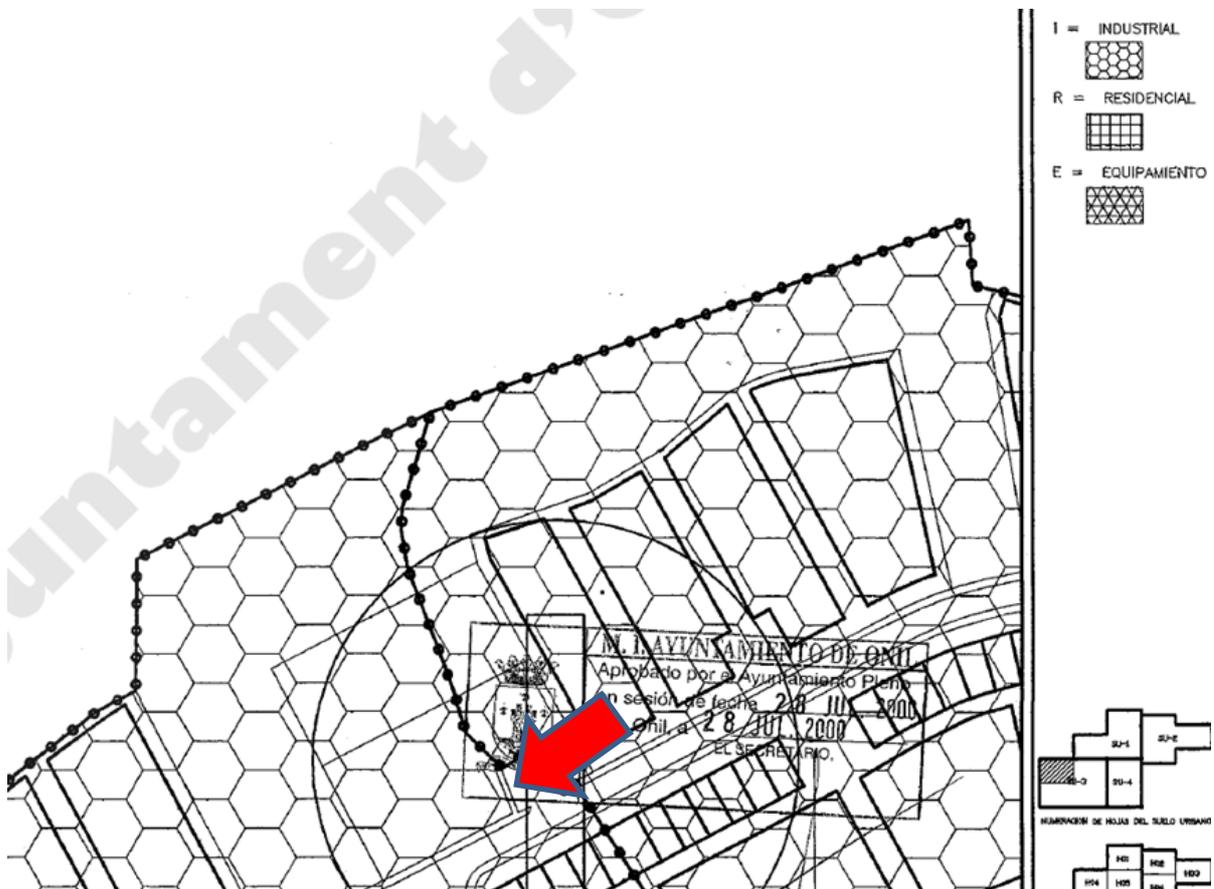
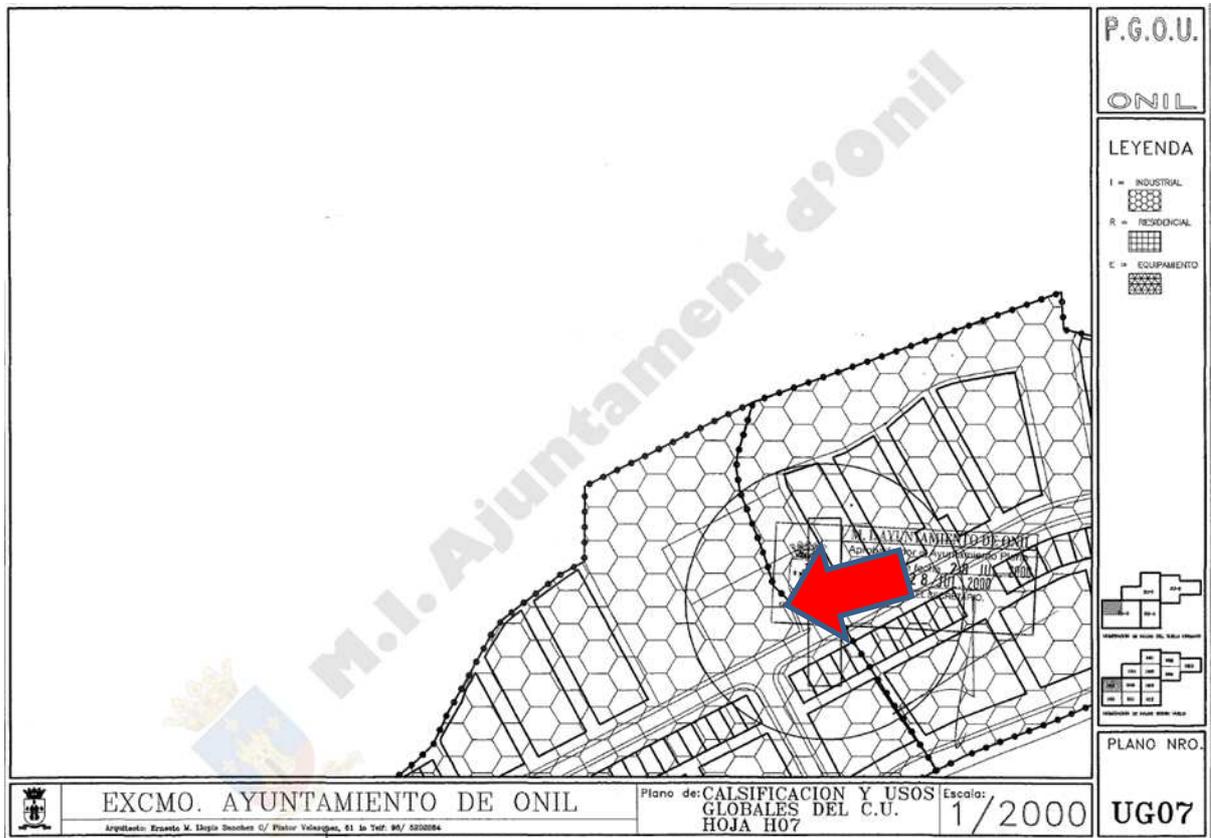
NOTA: El presente Informe consta de ocho hojas formato DIN A-4, firmadas y mecanografiadas a una sola cara, planos de situación, ficha catastral, superposición de parcela catastral sobre ortofoto, implantación ecoparque sobre ortofoto, croquis de las construcciones existentes y quince fotografías del estado actual.

SITUACIÓN





SITUACIÓN SEGUN PGOU VIGENTE



FICHA CATASTRAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1176604YH0717N0001LU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
AV TRABAJADORES DE LOS 2[A]
03430 ONIL [ALICANTE]

USO PRINCIPAL
Industrial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
2014

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
77

PARCELA CATASTRAL

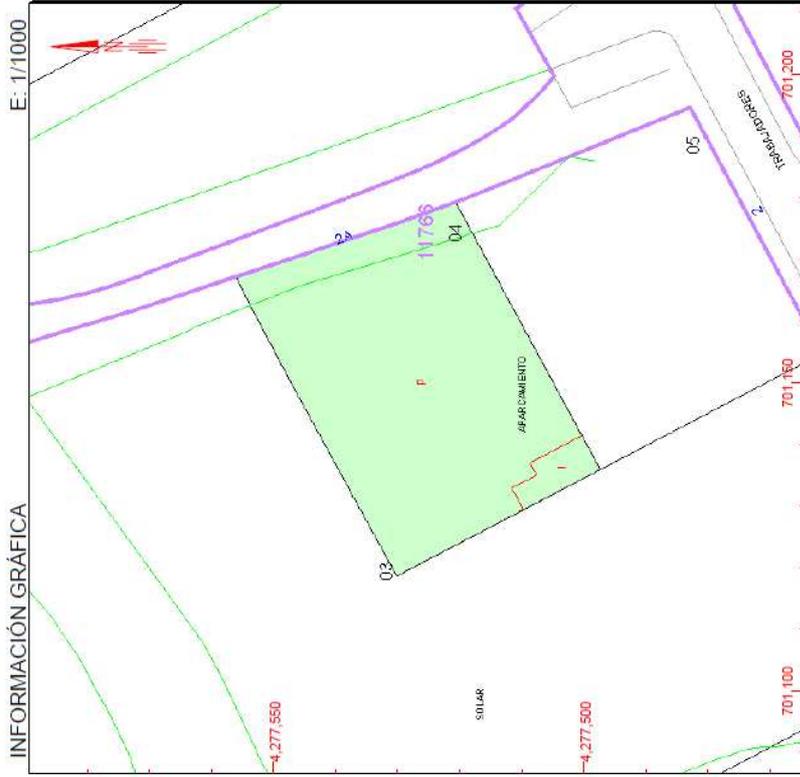
SITUACIÓN
AV TRABAJADORES DE LOS 2[A]
ONIL [ALICANTE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
77

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
1.933 Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1	00	01	59
PORCHE 100%	1	00	02	18



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

701,200 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Viernes, 2 de Agosto de 2019

SUPERPOSICION PARCELA CATASTRAL SOBRE ORTOFOTO

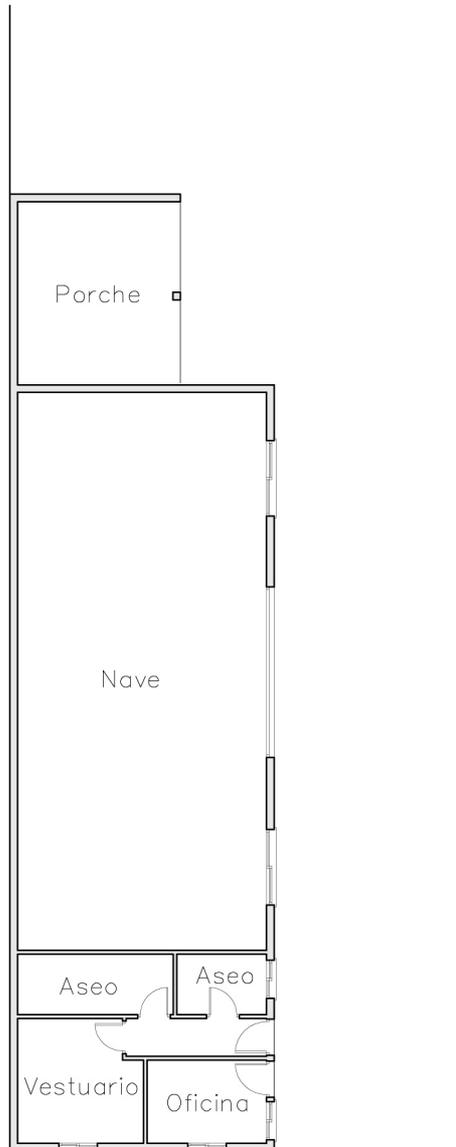


IMPLANTACION ECOPARQUE SOBRE ORTOFOTO



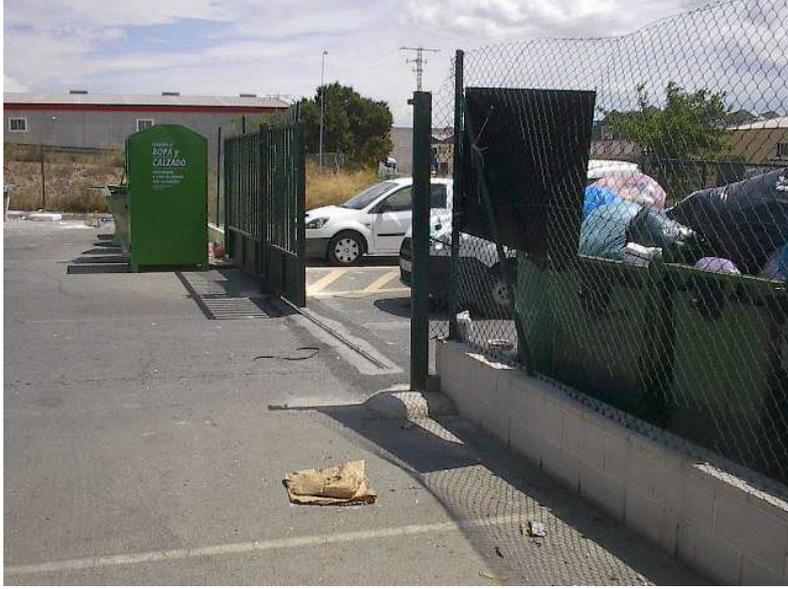
Superficie adoptada para el ecoparque

CROQUIS DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES



FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL.













TASACIÓN
DE
INMUEBLE

Solicitante: VALENCIANA D'APROFITAMENT ENERGÉTIC DE RESIDUS, S.A. (VAERSA)

Situación: Ptda. Teulera del Riu (Ferrusa). Polígono 31, parcela 151.
03610. PETRER (Alicante)

Fecha: AGOSTO 2.019

José Javier Segura Navarro, Arquitecto Técnico, colegiado con el nº 1.169, en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Alicante, con domicilio de notificación, a efectos exclusivamente del presente trabajo profesional, en Avda. Bassa Perico, 26-3º D, (03610) Petrer (Alicante), emite la siguiente:

TASACIÓN DE INMUEBLE

1. ANTECEDENTES

A requerimiento de VAERSA (Valenciana d'Aprofitament Energètic de Residus, S.A.), con C.I.F. A-46.299.988 y domicilio social en Valencia, Avda. Cortes Valencianas, nº 20, representada por D^a Carmen Martínez Sapena, con D.N.I. 52.671.966-B y el mismo domicilio a efectos de notificación, se ha visitado un inmueble situado en Petrer, Ptda. Teulera del Riu (Ferrusa). Polígono 31, parcela 151, con objeto de realizar una tasación del mismo.

2. FINALIDAD DE LA TASACIÓN

Según manifiesta el solicitante, la finalidad de la tasación es exclusivamente conocer el Valor del inmueble, para proceder a su incorporación al Proyecto de Gestión que está redactando VAERSA, para la futura Red de Ecoparques Consorciada del Consorcio A3.

Se descartan otras finalidades, como pudiera ser su utilización en el Mercado Hipotecario, Valoración Catastral, etc.

Según las especificaciones del contrato suscrito con VAERSA, para ésta ubicación, se solicita la tasación de la superficie de suelo que ocupará el futuro ecoparque y además, las construcciones y/o instalaciones que actualmente existen sobre dicha superficie, debiendo indicarse ambos valores de manera independiente.

3. IDENTIFICACION REGISTRAL. RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y USO.

No se ha aportado por VAERSA, ni se ha dispuesto de ninguna documentación registral, por lo que no se ha podido establecer la correspondencia de la parcela visitada con su descripción registral. Por la misma razón, tampoco se ha podido comprobar el régimen de propiedad y uso del inmueble visitado.

Dada esta circunstancia, a efectos de la presente tasación, se considera el inmueble libre de inquilinos y/o usuarios y de cualquier otra carga o servidumbre que pueda influir en su valor.

4. IDENTIFICACION CATASTRAL.

Por parte de VAERSA, se ha aportado como dato de identificación del inmueble, la referencia catastral **03104A031001510002MH**.

También se indica por VAERSA que sobre el ecoparque existente no se va a realizar ninguna ampliación de su superficie, por lo que se conservará el perímetro del suelo actual y las construcciones e instalaciones interiores.

Una vez se ha realizado la consulta en la Sede Electrónica del Catastro y se ha obtenido la correspondiente ficha catastral, se observa que el perímetro de la superficie de implantación del ecoparque actual, no se corresponde con el perímetro señalado en la ficha catastral, ya que sólo ocupa parte de la parcela catastral cuya referencia se ha facilitado.

Por tanto, se debería realizar la correspondiente modificación catastral que dé lugar a una nueva referencia catastral, que contemple la superficie de parcela que ocupa el actual ecoparque.

5. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LA PARCELA CORRESPONDIENTE A LA ACTUAL REFERENCIA CATASTRAL.

La parcela se encuentra situada en Suelo No Urbanizable, según el PGOU vigente, estando parte de su superficie dentro de la zona de afección de carreteras (Autopistas, autovías y vías rápidas del Estado -100 m desde el eje de la vía-).

Su perímetro tiene forma totalmente irregular, así como su orografía, ya que la parcela catastral comprende una gran superficie de terreno (511.070 m²).

La mayor parte de su superficie se encuentra sin uso, aunque dispone en su interior de diferentes construcciones destinadas a diversas finalidades.

6. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LA SUPERFICIE DE PARCELA A TASAR.

La superficie de parcela a tasar coincide con la del actual ecoparque, más una franja de terreno, situada al Este de la superficie del ecoparque propiamente dicha, que responde al talud natural del terreno.

Tiene forma rectangular, con un lado mayor lindando con el vial de acceso, siendo los otros lindes con el resto de la parcela catastral.

Su actual calificación urbanística es de Suelo No Urbanizable, según el PGOU vigente, estando prácticamente la totalidad de su superficie dentro de la zona de afección de carreteras (Autopistas, autovías y vías rápidas del Estado -100 m desde el eje de la vía-).

7. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES.

El ecoparque, se construyó hacia 2007, no habiéndose realizado modificaciones posteriores.

La relación y descripción de las construcciones e instalaciones existentes, cuya valoración se realiza en este expediente, según las indicaciones contenidas en el contrato suscrito con VAERSA y las consultas técnicas que se han realizado al personal de VAERSA (D^a Carmen Martínez Sapena), es la siguiente:

- Cerramiento de fachada principal (Oeste), compuesto por zócalo con bloque prefabricado de hormigón en masa (dos bloques 40x20x20 cms), rematado superiormente con una pieza plana del mismo material, acabado todo con pintura. Sobre el zócalo, malla metálica formada por paneles de malla metálica (1,50 m de altura) y postes de tubo de acero, todo con acabado lacado.
- Cerramiento de lindero Norte, compuesto por zócalo de altura variable, escalonándose con la pendiente del terreno, realizado con bloque prefabricado de hormigón en masa (bloques 40x20x20 cms), rematado superiormente con una pieza plana del mismo material. Sobre el zócalo, malla metálica formada por paneles de malla metálica (1,50 m de altura) y postes de tubo de acero, todo con acabado lacado.
- Cerramiento de lindero Este (parcialmente), compuesto por malla metálica de simple torsión (2,00 m de altura) y postes de tubo de acero galvanizado
- Cerramiento de lindero Este (resto) y Sur, compuesto por zócalo de altura variable, según la pendiente del terreno, realizado con murete de hormigón armado. Sobre el zócalo, malla metálica de simple torsión (1,50 m de altura) y postes de tubo de acero galvanizado.
- Dos puertas correderas (7,50 m de anchura total) para acceso al recinto, formada por perfiles metálicos, con pintura de acabado.
- Dos barreras motorizadas para control de acceso al recinto.
- Pavimento general de parcela, realizado con aglomerado asfáltico.
- Muretes interiores de delimitación-contención, realizados con bloque prefabricado de hormigón en masa (dos bloques 40x20x20 cms), rematado superiormente con una pieza plana del mismo material, acabado todo con pintura.
- Muros de contención (para salvar los desniveles del terreno y formación de muelles para ubicar los contenedores), realizados con hormigón armado (30 cm de espesor).
- Barandilla en coronación de muros, formada por perfiles metálicos con pintura de acabado.
- Aceras perimetrales en diversos puntos, formadas por bordillo prefabricado de hormigón y pavimento de baldosa hidráulica coloreada.
- Alumbrado exterior (3 luminarias y un proyector sobre báculos de tipo alto).

- Báscula para vehículos empotrada en pavimento.
- Edificio aislado, distribuido interiormente en oficina, vestuario, aseo, distribuidor y dos aseos y almacén.
Realizado con estructura de muros de carga y forjado unidireccional perfiles metálicos. Cerramientos de bloque prefabricado de hormigón en masa, acabado con pintura. Carpintería exterior de aluminio lacado y chapa de hierro lacado. Cubierta con azotea no transitable.
Acabados interiores: suelos cerámicos. Paredes acabadas con pintura, excepto en los aseos, con alicatado. Falso techo desmontable.
- Edificio-porche aislado, con ligera estructura realizada con perfiles de acero normalizado. Cubierta con chapa grecada lacada, sobre una ligera estructura de perfilería metálica. Cerramiento de bloque prefabricado de hormigón en masa, acabado con pintura.
- Edificio-porche prefabricado aislado, formado por estructura y cerramientos de madera tratada, cubierta a dos aguas con tejas asfálticas. Montado sobre solera de hormigón.

El estado de las construcciones e instalaciones visitadas, se puede calificar como bueno, correspondiéndose con su antigüedad y la realización de un uso normal de las mismas.

8. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

8.1. SUELO

Teniendo en cuenta la finalidad de la valoración, se va a utilizar el Método de Comparación, recogido en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y modificaciones posteriores, para lo que se tienen en cuenta los parámetros indicados en dicha Orden.

Según la calificación urbanística actual del terreno, corresponde considerarlo dentro del nivel urbanístico II (terrenos no urbanizables), Suelo No Urbanizable.

No obstante lo indicado en el anterior punto 6, a efectos de esta tasación, no se va a considerar el suelo a tasar con la calificación actual de Suelo No Urbanizable, con prácticamente la totalidad de su superficie dentro de la zona de afección de carreteras (Autopistas, autovías y vías rápidas del Estado -100 m desde el eje de la vía-), ya que su valor por comparación sería nulo y además, esta calificación podría impedir la ubicación de una instalación industrial.

Por tanto, dada su ubicación, se procederá a su tasación como Suelo No Urbanizable, condicionando su valor a que la Administración competente autorice, en su caso, la actual implantación ecoparque.

8.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Teniendo en cuenta la finalidad de la valoración, se va a utilizar el Método del Coste recogido en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y modificaciones posteriores, para lo que se tienen en cuenta los parámetros indicados en dicha Orden.

Aplicando el método del Coste, se procederá al cálculo del Valor de Reemplazamiento Bruto, sin sumar el valor del suelo, que se obtendrá independientemente, según las indicaciones contenidas en el contrato suscrito con VAERSA. Una vez obtenido este valor, se procederá al cálculo del Valor de Reemplazamiento Neto, que tiene en cuenta la depreciación física y funcional de las construcciones e instalaciones terminadas, al restar su valor del obtenido como Valor de Reemplazamiento Bruto.

Para la obtención de la depreciación física, se empleará la técnica de amortización lineal, considerando para este tipo de construcciones e instalaciones (edificios de uso industrial e inmuebles ligados a una explotación económica) una vida útil máxima de 35 años. La depreciación funcional (en su caso) no se tendrá en cuenta, según las indicaciones de VAERSA.

9. SUPERFICIES.

Se advierte que las superficies y dimensiones aproximadas que se adoptan, se han obtenido por los medios que se indican, habituales para este tipo de valoraciones. Por tanto, en ningún caso pueden ser consideradas como una certificación de las mismas, ya que no se derivan de un levantamiento topográfico de la parcela y de mediciones exhaustivas de los edificios o instalaciones existentes (en su caso) sobre la misma.

9.1. SUELO

Según lo que se indica en el contrato suscrito con VAERSA, en ésta ubicación se pretende situar un ecoparque del tipo C, que requiere de una superficie entre 1.500 y 3.000 m².

Según la documentación gráfica aportada por VAERSA y las consultas técnicas que se han realizado al personal de VAERSA (D^a Carmen Martínez Sapena), la superficie de parcela computable que ocupa el actual ecoparque es aproximadamente de **3.340,00 m²** (superficie obtenida por medición realizada sobre el archivo *dwg* facilitado por VAERSA y la cartografía y fotografía catastrales), por lo que la adoptaremos para la valoración. Esta superficie incluye los accesos al ecoparque.

9.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Se ha realizado una medición “in situ” aproximada de las construcciones e instalaciones existentes, obteniéndose los siguientes resultados, que adoptaremos para la valoración:

elemento	unidad de medición	medición computable
Movimiento de tierras	m3	5.000,00
Cerramiento de fachada	ml	40,00
Cerramiento de lindero Norte	ml	33,00
Cerramiento de lindero Este (parcial)	ml	50,00
Cerramiento de lindero Este (resto)	ml	75,00
Puerta corredera	ud	2,00
Barrera motorizada control acceso	ud	2,00
Pavimento aglomerado asfáltico	m2	2.600,00
Muros de contención	ml	225,00
Barandilla coronación muros	ml	90,00
Murete delimitación-contención	ml	35,00
Bordillo	ml	55,00
Acera	m2	145,00
Alumbrado exterior	ud	4,00
Báscula	ud	1,00
Edificio	m2	72,00
Porche metálico	m2	43,00
Porche prefabricado madera	m2	40,00

10. ESTUDIO DE MERCADO

10.1. SUELO

Se ha realizado un estudio de mercado sobre la oferta disponible de parcelas de suelo no urbanizable, obteniéndose una muestra representativa, cuyos valores se han homogeneizado con la que se valora.

ESTUDIO DE MERCADO DE SUELO NO URBANIZABLE											
situación	vendedor	pvp	corrección (*)	pvp corregido	coeficiente de homogeneización superficie	coeficiente de homogeneización situación etc.	pvp homogeneizado	superf adoptada m2	pvp corregido / m2	pvp corregido homogeneizado / m2	
Ptda El Palomaret. (Petrer)	(Profesional) 931811221	20.400,00	0,95	19.380,00	0,90	1,10	19.575,76	10.500,00	1,85	1,86	
Ptda Cotxinets (Pedreres Altas), pol 24, parc 101-102 (Petrer)	José Manuel (Part) 618335286	100.000,00	1,00	100.000,00	0,90	0,80	138.888,89	55.000,00	1,82	2,53	
Ptda del Ginebre. Pol 31, parc 51 (Petrer)	Juan Fco. (Profesional) 695168043	32.000,00	0,95	30.400,00	0,90	0,80	42.222,22	12.200,00	2,49	3,46	
Ptda del Ginebre. Pol 31, parc 42 (Petrer)	Juan Fco. (Profesional) 695168043	33.000,00	0,95	31.350,00	0,90	0,80	43.541,67	16.300,00	1,92	2,67	
Ptda Les Pedreres. (Petrer)	Juan (Profesional) 695168043	50.000,00	0,95	47.500,00	0,90	0,80	65.972,22	10.300,00	4,61	6,41	
Ptda del Ginebre. Pol 31, parc 36 (Petrer)	Juan (Profesional) 695168043	20.000,00	0,95	19.000,00	1,00	0,80	23.750,00	3.825,00	4,97	6,21	
valor medio		42.566,67			0,92	0,85	55.658,46	18.020,83	2,94	3,86	

(*) Se corrige el valor de venta, considerando un 5% de comisión de la agencia inmobiliaria

Para realizar la homogeneización entre las ofertas obtenidas y la parcela que se valora, se han tenido en cuenta las diferentes variables que pueden influir en su valor, como la superficie, situación, accesos, etc., utilizando los correspondientes coeficientes de homogeneización.

11. TASACIÓN

11.1. SUELO

Adoptando como Valor por Comparación unitario, por m², el valor medio obtenido (V_m) en el punto anterior, tendremos:

$$V_m = 3,86 \text{ €/m}^2$$

por lo que el **Valor de Tasación (VT)** de la superficie de parcela indicada será:

$$VT = 3.340,00 \text{ m}^2 \times 3,86 \text{ €/m}^2 = \mathbf{12.892,40 \text{ €}}$$

11.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Adoptando los resultados indicados en el anterior punto 9.2, se aplica a los mismos unos costes de ejecución medios, en los que se incluyen tanto los costes de construcción (G.G. y B.I. incluidos), como los gastos necesarios (honorarios técnicos, licencias, tasas, etc.) para realizar las diferentes construcciones e instalaciones que se tasan.

elemento	unidad de medición	medición computable	coste medio (€/ud med)	valor a nuevo €	antigüedad (años)	% depreciación media	V.R.N. (€)
Movimiento de tierras	m3	5.000,00	7,20	36.000,00	12,00	34,29	23.657,14
Cerramiento de fachada	ml	40,00	104,16	4.166,40	12,00	34,29	2.737,92
Cerramiento de lindero Norte	ml	33,00	124,99	4.124,67	12,00	34,29	2.710,50
Cerramiento de lindero Este (parcial)	ml	50,00	48,38	2.419,00	12,00	34,29	1.589,63
Cerramiento de lindero Este (resto)	ml	75,00	74,87	5.615,25	12,00	34,29	3.690,02
Puerta corredera	ud	2,00	3.119,00	6.238,00	12,00	34,29	4.099,26
Barrera motorizada control acceso	ud	2,00	1.815,00	3.630,00	12,00	34,29	2.385,43
Pavimento aglomerado asfáltico	m2	2.600,00	13,91	36.166,00	12,00	34,29	23.766,23
Muros de contención	ml	225,00	578,27	130.110,75	12,00	34,29	85.501,35
Barandilla coronación muros	ml	90,00	38,38	3.454,20	12,00	34,29	2.269,90
Murete delimitación-contención	ml	35,00	50,53	1.768,55	12,00	34,29	1.162,19
Bordillo	ml	55,00	35,64	1.960,20	12,00	34,29	1.288,13
Acera	m2	145,00	47,23	6.848,35	12,00	34,29	4.500,34
Alumbrado exterior	ud	4,00	2.279,34	9.117,36	12,00	34,29	5.991,41
Báscula	ud	1,00	5.726,88	5.726,88	12,00	34,29	3.763,38
Edificio	m2	72,00	432,00	31.104,00	12,00	34,29	20.439,77
Porche metálico	m2	43,00	216,00	9.288,00	12,00	34,29	6.103,54
Porche prefabricado madera	m2	40,00	273,00	10.920,00	12,00	34,29	7.176,00
total				308.657,61		34,29	202.832,14

Por lo que el **Valor de Tasación (VT)** de las construcciones e instalaciones situadas sobre la superficie de la parcela indicada será:

$$VT = 202.832,14 \text{ €}$$

12. RESUMEN DE TASACION

12.1. SUELO

Realizados los cálculos pertinentes se ha obtenido un valor de tasación estimado para la superficie de parcela de **DOCE MIL, OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS, CON CUARENTA CÉNTIMOS. (12.892,40 €)**

12.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Realizados los cálculos pertinentes se ha obtenido un valor de tasación estimado para las construcciones e instalaciones de **DOSCIENTOS DOS MIL, OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS, CON CATORCE CÉNTIMOS. (202.832,14 €)**

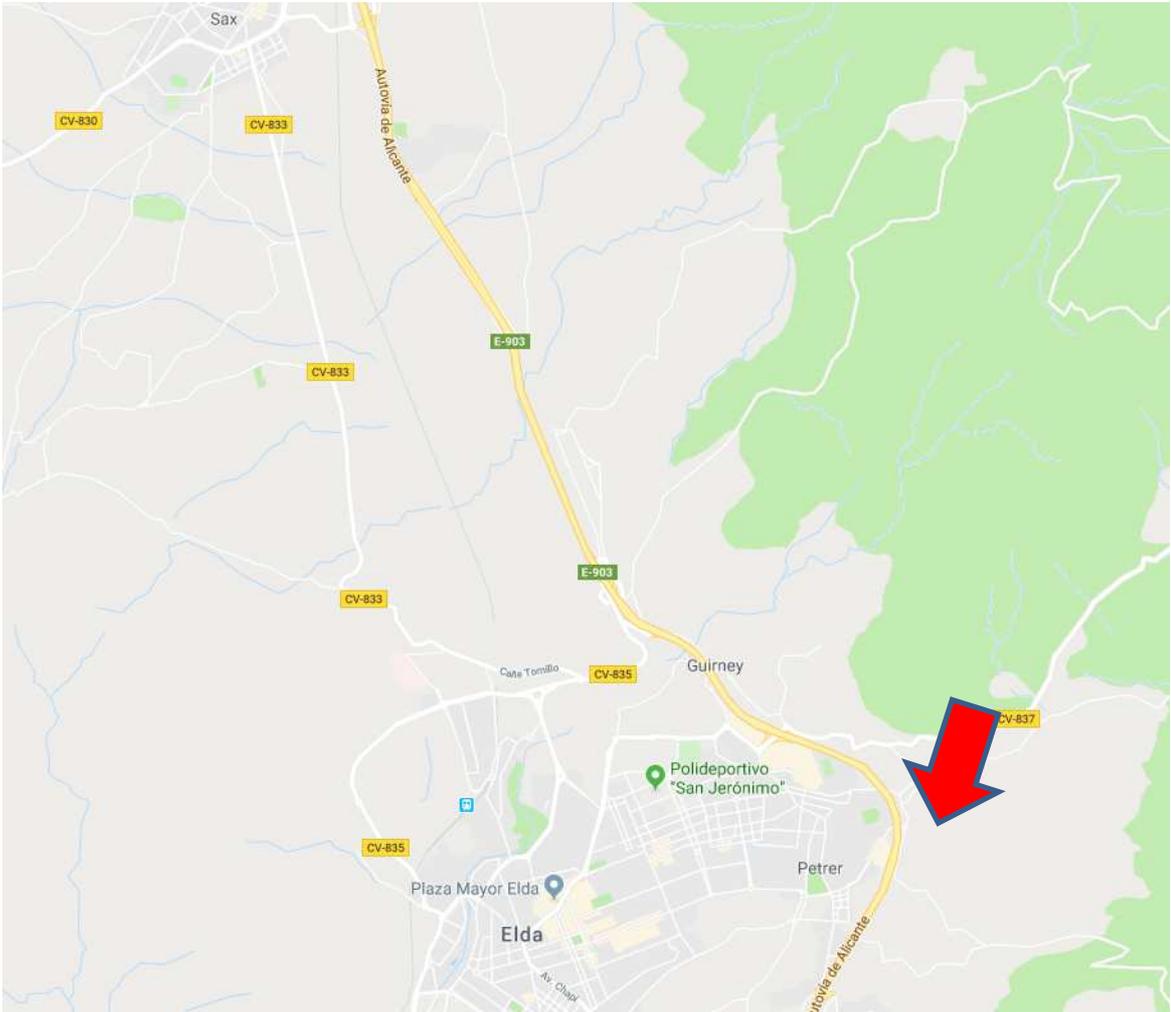
Lo que se firma para que surta los oportunos efectos, en Novelda, a veintiocho de Agosto de dos mil diecinueve.



Fdo.: José Javier Segura Navarro
Arquitecto Técnico

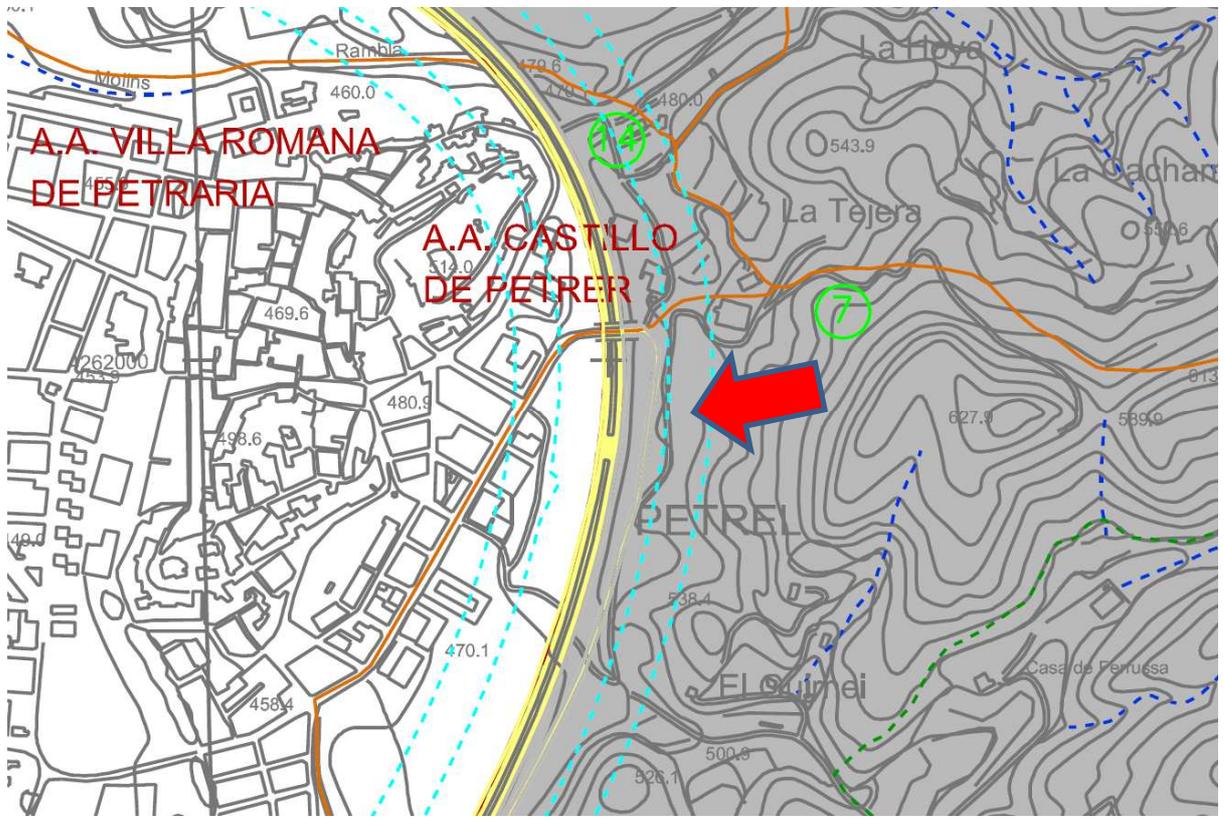
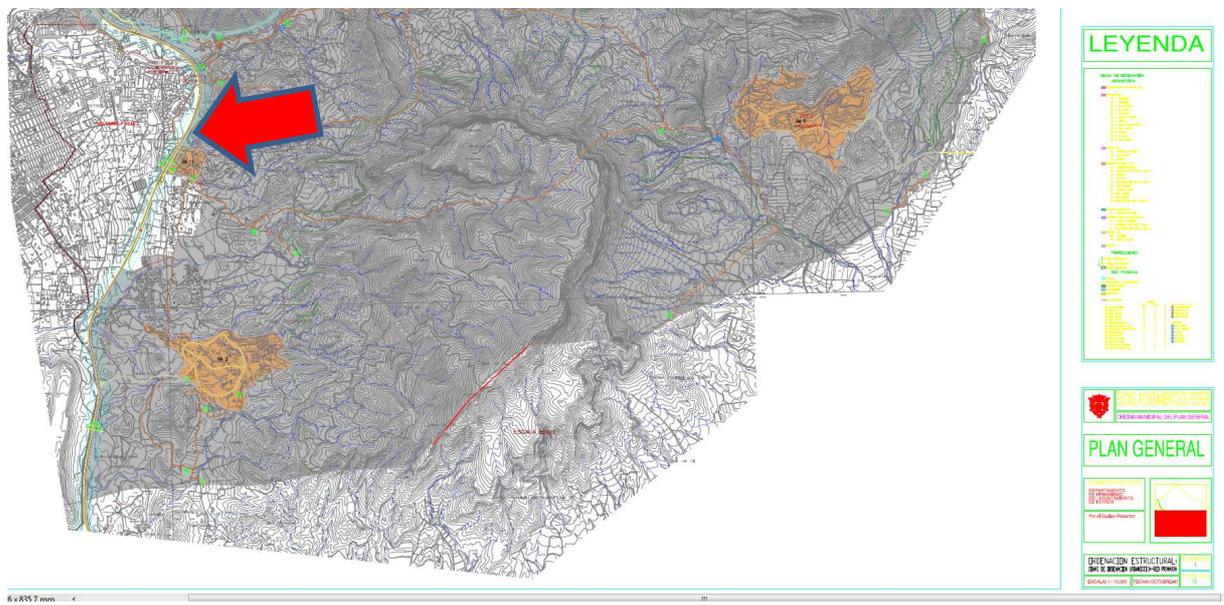
NOTA: El presente Informe consta de nueve hojas formato DIN A-4, firmadas y mecanografiadas a una sola cara, planos de situación, ficha catastral, superposición parcela catastral sobre ortofoto, implantación ecoparque sobre ortofoto, croquis de las construcciones existentes y dieciocho fotografías del estado actual.

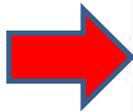
SITUACIÓN





SITUACIÓN SEGUN PGOU VIGENTE





CLASE DE SERVICIO O LINEA DE COMUNICACIÓN	ENTORNO DE ZONAS DE AFECCIÓN	SEPARACIÓN EDIFICACIONES O INSTALACIONES A ARISTA EXTERIOR O VÍA	
		De los edificios	De los cerramientos vallados, lindes (m)
1. Carreteras			
- Autopistas, autovías y vías rápidas del Estado.....	100	50	50
- Vías rápidas de la Comunidad y vías Red básica.	50	25	25
- Resto.....	--	18	18
- Caminos.....	--	--	(mínimo 5 mts. a eje)
2. Vías pecuarias	Según especificación en planos	Según autorización Consellería de Agricultura	
3. Líneas férreas R.D. 12.11/90.....	50	25	---

FICHA CATASTRAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
03104A031001510002MH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PD FERRUSSA 6[A] Poligono 31 Parcela 151 BASE IRIS
FERRUSSA. 03610 PETRER [ALICANTE]

USO PRINCIPAL Industrial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000

USO DE CONSTRUCCIÓN 2006

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) 109

PARCELA CATASTRAL

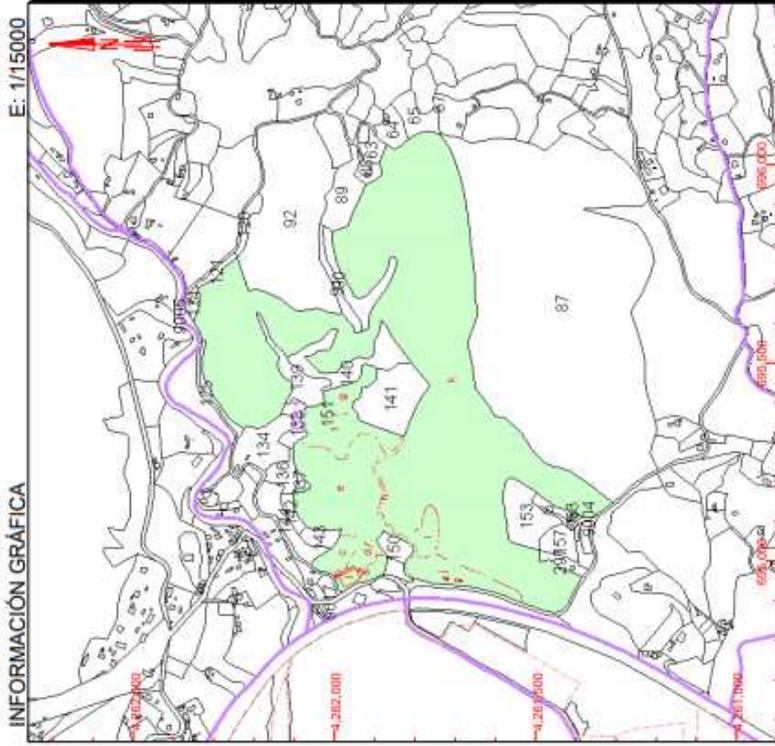
SITUACIÓN
PD TEULERA DEL RIU 18 Poligono 31 Parcela 151
FERRUSSA. PETRER [ALICANTE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) 1.883

SUPERFICIE DE LA PARCELA (m²) 511.070 [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Puerta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	2	00	01	40
ALMACEN	2	00	02	69



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 898.000 Coordenadas U.T.M. Hueso 30 ETRS89
- Viernes, 2 de Agosto de 2019
- Límite de Manzana
 - Límite de Parcela
 - Límite de Construcciones
 - Mobiliario y aceras
 - Límite zona verde
 - Hidrografía

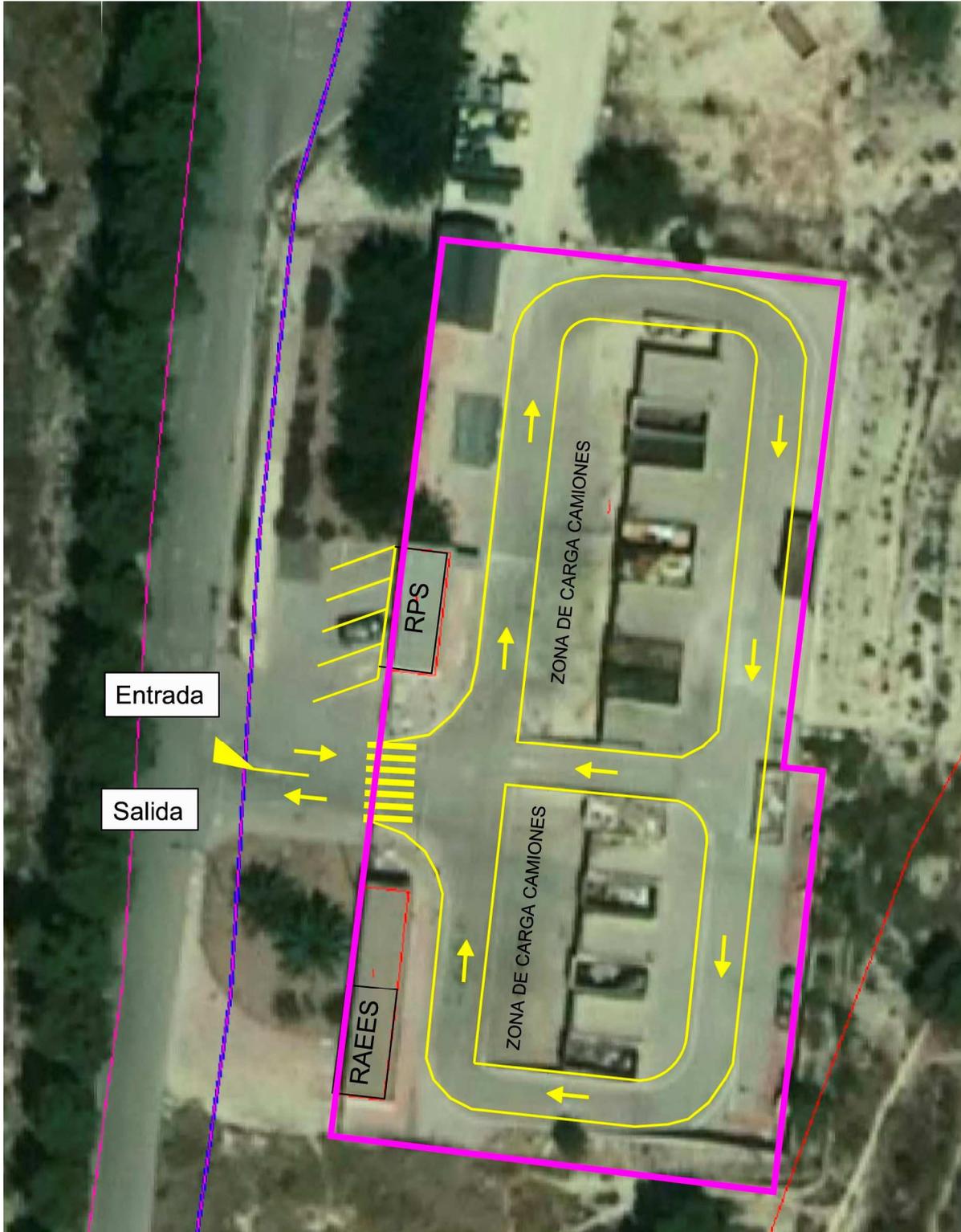
SUPERPOSICION PARCELA CATASTRAL SOBRE ORTOFOTO

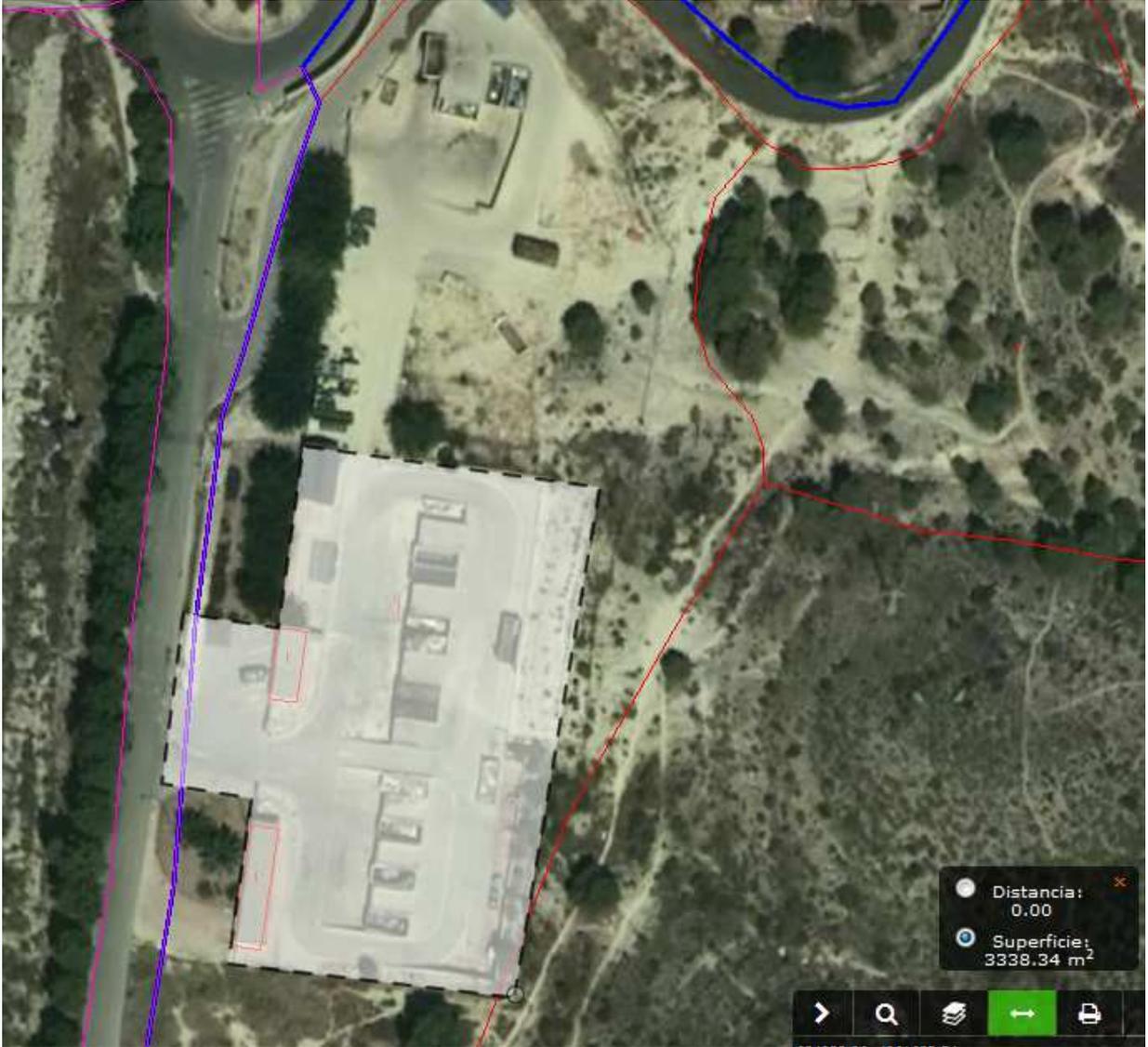


COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES, ARQUITECTOS TÉCNICOS E INGENIEROS DE EDIFICACION DE ALICANTE
VISADO V-2019/06821 06/09/2019 C.S.V.: C39775MRP061857Z
Y (1169) SEGURA NAVARRO, JOSE JAVIER
Página 17 de 26 El Colegio garantiza la firma digital de este documento



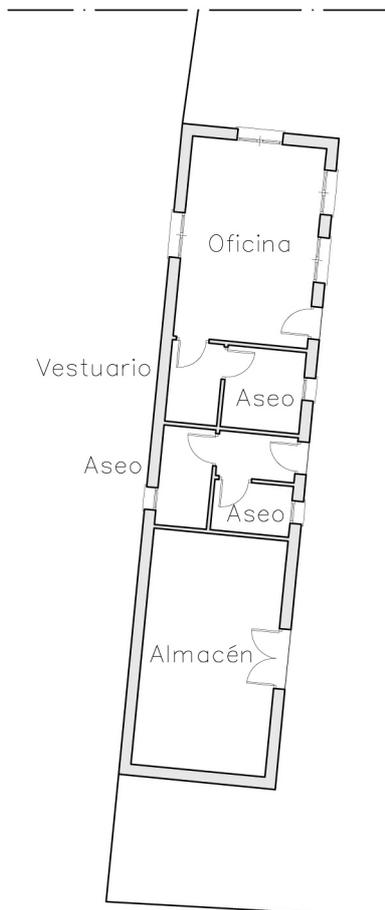
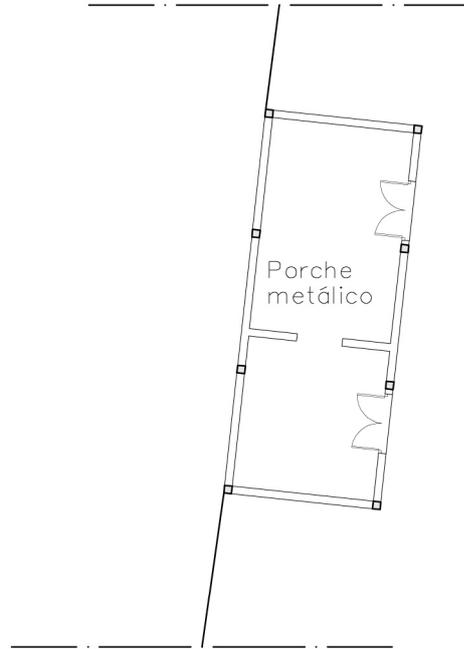
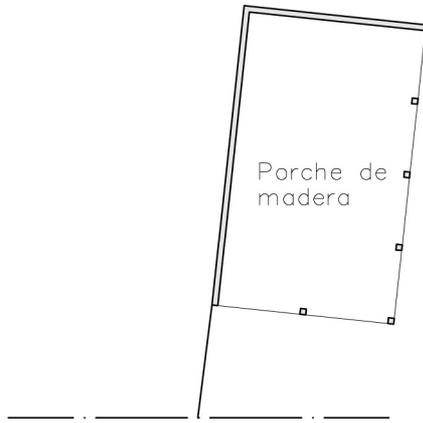
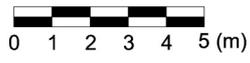
IMPLANTACION ECOPARQUE SOBRE ORTOFOTO





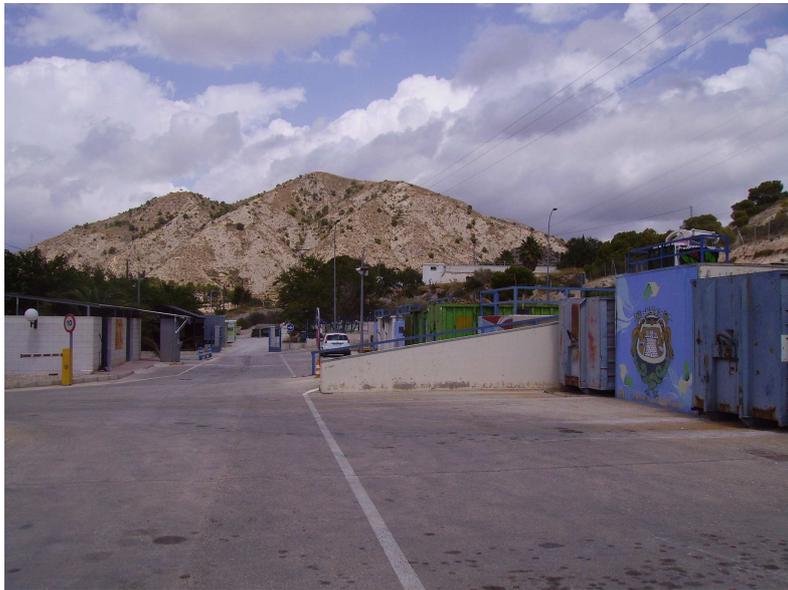
Superficie adoptada para el ecoparque

CROQUIS DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES



FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL.

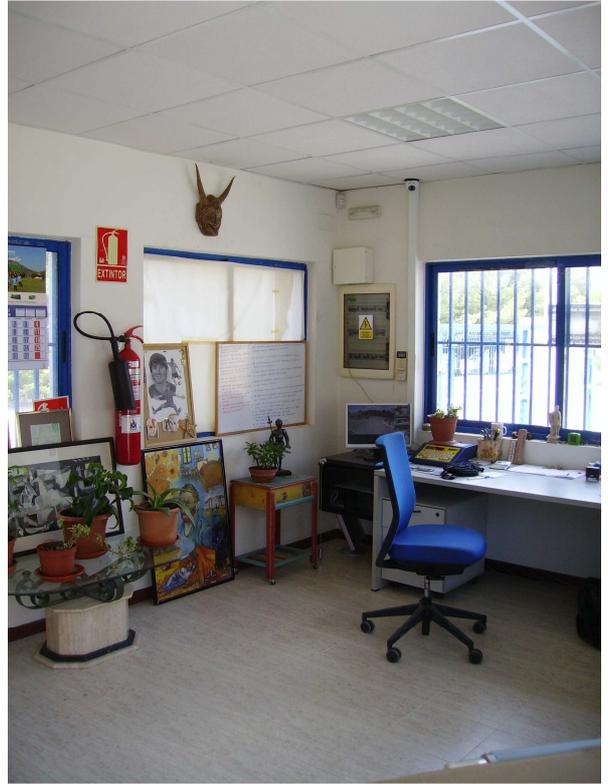












TASACIÓN
DE
INMUEBLE

Solicitante: VALENCIANA D'APROFITAMENT ENERGÉTIC DE RESIDUS, S.A. (VAERSA)

Situación: Polígono 26, parcela 12.
03650. PINOSO (Alicante)

Fecha: AGOSTO 2.019

José Javier Segura Navarro, Arquitecto Técnico, colegiado con el nº 1.169, en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Alicante, con domicilio de notificación, a efectos exclusivamente del presente trabajo profesional, en Avda. Bassa Perico, 26-3º D, (03610) Petrer (Alicante), emite la siguiente:

TASACIÓN DE INMUEBLE

1. ANTECEDENTES

A requerimiento de VAERSA (Valenciana d'Aprofitament Energètic de Residus, S.A.), con C.I.F. A-46.299.988 y domicilio social en Valencia, Avda. Cortes Valencianas, nº 20, representada por D^a Carmen Martínez Sapena, con D.N.I. 52.671.966-B y el mismo domicilio a efectos de notificación, se ha visitado una parcela situada en Pinoso, Polígono 26, parcela 12, con objeto de realizar una tasación de la misma.

2. FINALIDAD DE LA TASACIÓN

Según manifiesta el solicitante, la finalidad de la tasación es exclusivamente conocer el Valor del inmueble, para proceder a su incorporación al Proyecto de Gestión que está redactando VAERSA, para la futura Red de Ecoparques Consorciada del Consorcio A3.

Se descartan otras finalidades, como pudiera ser su utilización en el Mercado Hipotecario, Valoración Catastral, etc.

Según las especificaciones del contrato suscrito con VAERSA, para ésta ubicación, se solicita la tasación exclusivamente de la superficie de suelo que ocupará el futuro ecoparque, sin tener en cuenta las construcciones y/o instalaciones que actualmente puedan existir sobre dicha superficie.

3. IDENTIFICACION REGISTRAL. RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y USO.

No se ha aportado por VAERSA, ni se ha dispuesto de ninguna documentación registral, por lo que no se ha podido establecer la correspondencia de la parcela visitada con su descripción registral. Por la misma razón, tampoco se ha podido comprobar el régimen de propiedad y uso del inmueble visitado.

Dada esta circunstancia, a efectos de la presente tasación, se considera el inmueble libre de inquilinos y/o usuarios y de cualquier otra carga o servidumbre que pueda influir en su valor.

4. IDENTIFICACION CATASTRAL.

Por parte de VAERSA, se ha aportado como dato de identificación del inmueble, la referencia catastral **03105A026000120000WD**.

También se ha aportado por VAERSA una documentación gráfica, consistente en el montaje de la implantación del futuro ecoparque sobre la actual ortofoto de la parcela catastral.

Una vez se ha realizado la consulta en la Sede Electrónica del Catastro y se ha obtenido la correspondiente ficha catastral, se observa que el perímetro de la superficie de implantación del futuro ecoparque, no se corresponde con la señalada en la ficha catastral, sino que sólo ocupa parte de la parcela catastral cuya referencia se ha facilitado.

Por tanto, se debería realizar la correspondiente segregación catastral que dé lugar a una nueva referencia catastral, que contemple la superficie de parcela que ocupará el futuro ecoparque.

5. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LA PARCELA CORRESPONDIENTE A LA ACTUAL REFERENCIA CATASTRAL.

La parcela se encuentra situada en Suelo No Urbanizable, Parque Público (SNU-PQL), según el PGOU vigente.

Tiene forma sensiblemente rectangular, alargada en sentido Este-Oeste, colindante por el Este con la calle Calderón de la Barca, que es el límite del suelo urbano.

En la actualidad se encuentra totalmente desprovista de plantación o arbolado. Únicamente existe una construcción de tipo prefabricado, presumiblemente destinada a centro de transformación.

6. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LA SUPERFICIE DE PARCELA A TASAR.

La superficie de parcela a tasar se sitúa, según la documentación gráfica aportada, sobre parte de la parcela catastral, retranqueada de su lindero Este.

Tiene forma rectangular, con su lado menor situado retranqueado sobre la alineación de la acera de calle calderón de la Barca (Este) y lindando por Sur y Norte con otras parcelas catastrales y por el Oeste, con el resto de la parcela catastral.

Por tanto, su actual calificación urbanística es de Suelo No Urbanizable, Parque Público (SNU-PQL), según el PGOU vigente.

El centro de transformación existente se sitúa dentro del perímetro de la superficie propuesta para la ubicación del ecoparque.

7. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

Teniendo en cuenta la finalidad de la valoración, se va a utilizar el Método de Comparación, recogido en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y modificaciones posteriores, para lo que se tienen en cuenta los parámetros indicados en dicha Orden.

Según la calificación urbanística actual del terreno, corresponde considerarlo dentro del nivel urbanístico II (terrenos no urbanizables), Suelo No Urbanizable).

No obstante lo indicado en el anterior punto 6, a efectos de esta tasación, no se va a considerar el suelo a tasar con la calificación actual de Suelo No Urbanizable, Parque Público (SNU-PQL), ya que su valor por comparación sería nulo y además, esta calificación impide la ubicación de una instalación industrial.

Por tanto, dada su ubicación, se procederá a su tasación como Suelo No Urbanizable, condicionando su valor a que la Administración competente modifique su actual calificación urbanística, a otra que permita la implantación del futuro ecoparque.

Según indicaciones de VAERSA, para esta valoración se considerará el suelo libre de cualquier clase de construcción o instalación.

8. SUPERFICIES.

Se advierte que las superficies y dimensiones aproximadas que se adoptan, se han obtenido por los medios que se indican, habituales para este tipo de valoraciones. Por tanto, en ningún caso pueden ser consideradas como una certificación de las mismas, ya que no se derivan de un levantamiento topográfico de la parcela y de mediciones exhaustivas de los edificios o instalaciones que existentes (en su caso) sobre la misma.

Según lo que se indica en el contrato suscrito con VAERSA, en ésta ubicación se pretende situar un ecoparque del tipo C, que requiere de una superficie entre 1.500 y 3.000 m².

Según la documentación gráfica aportada por VAERSA y las consultas técnicas que se han realizado al personal de VAERSA (D^a Carmen Martínez Sapena), la superficie de parcela que ocupará el futuro ecoparque será aproximadamente de **1.700,00 m²** (superficie obtenida por medición realizada sobre el archivo *dwg* facilitado por VAERSA y la cartografía y fotografía catastrales), por lo que la adoptaremos para la valoración.

9. ESTUDIO DE MERCADO

Se ha realizado un estudio de mercado sobre la oferta disponible de parcelas de suelo no urbanizable, obteniéndose una muestra representativa, cuyos valores se han homogeneizado con la que se valora.

ESTUDIO DE MERCADO DE SUELO NO URBANIZABLE										
situación	vendedor	pvp	corrección (*)	pvp corregido	coeficiente de homogeneización superficie	coeficiente de homogeneización situación etc.	pvp homogeneizado	superf adoptada m2	pvp corregido / m2	pvp corregido homogeneizado / m2
Ptda. Casas de Pastor (Pinoso)	MacDonald (profesional) 664277906	35.000,00	0,95	33.250,00	0,90	1,00	36.944,44	10.800,00	3,08	3,42
Ptda Casas Ibáñez (Pinoso)	José (profesional) 690911016	18.000,00	0,95	17.100,00	0,95	0,90	20.000,00	7.000,00	2,44	2,86
Ptda. El Carche. (Pinoso)	Juan Carlos (profesional) 601096114	29.500,00	0,95	28.025,00	0,90	0,90	34.598,77	11.700,00	2,40	2,96
Ptda. El Rodriguillo. (Pinoso)	David (particular) 636027466	50.000,00	1,00	50.000,00	0,90	0,90	61.728,40	13.200,00	3,79	4,68
Ptda. El Raspay. (Pinoso)	Grupo Expansión 663274748	35.000,00	0,95	33.250,00	0,90	0,90	41.049,38	11.200,00	2,97	3,67
Ptda Cañada Roja (Pinoso)	José (particular) 652672343	8.000,00	1,00	8.000,00	0,90	0,90	9.876,54	5.648,00	1,42	1,75
valor medio		29.250,00			0,91	0,92	34.032,92	9.924,67	2,68	3,22

Para realizar la homogeneización entre las ofertas obtenidas y la parcela que se valora, se han tenido en cuenta las diferentes variables que pueden influir en su valor, como la superficie, situación, accesos, etc., utilizando los correspondientes coeficientes de homogeneización.

10. TASACIÓN

Adoptando como Valor por Comparación unitario, por m², el valor medio obtenido (V_m) en el punto anterior, tendremos:

$$V_m = 3,22 \text{ €/m}^2$$

por lo que el **Valor de Tasación (VT)** de la superficie de parcela indicada será:

$$VT = 1.700,00 \text{ m}^2 \times 3,22 \text{ €/m}^2 = \mathbf{5.474,00 \text{ €}}$$

11. RESUMEN DE TASACION

Realizados los cálculos pertinentes se ha obtenido un valor de tasación estimado para la superficie de parcela de **CINCO MIL, CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS. (5.474,00 €)**

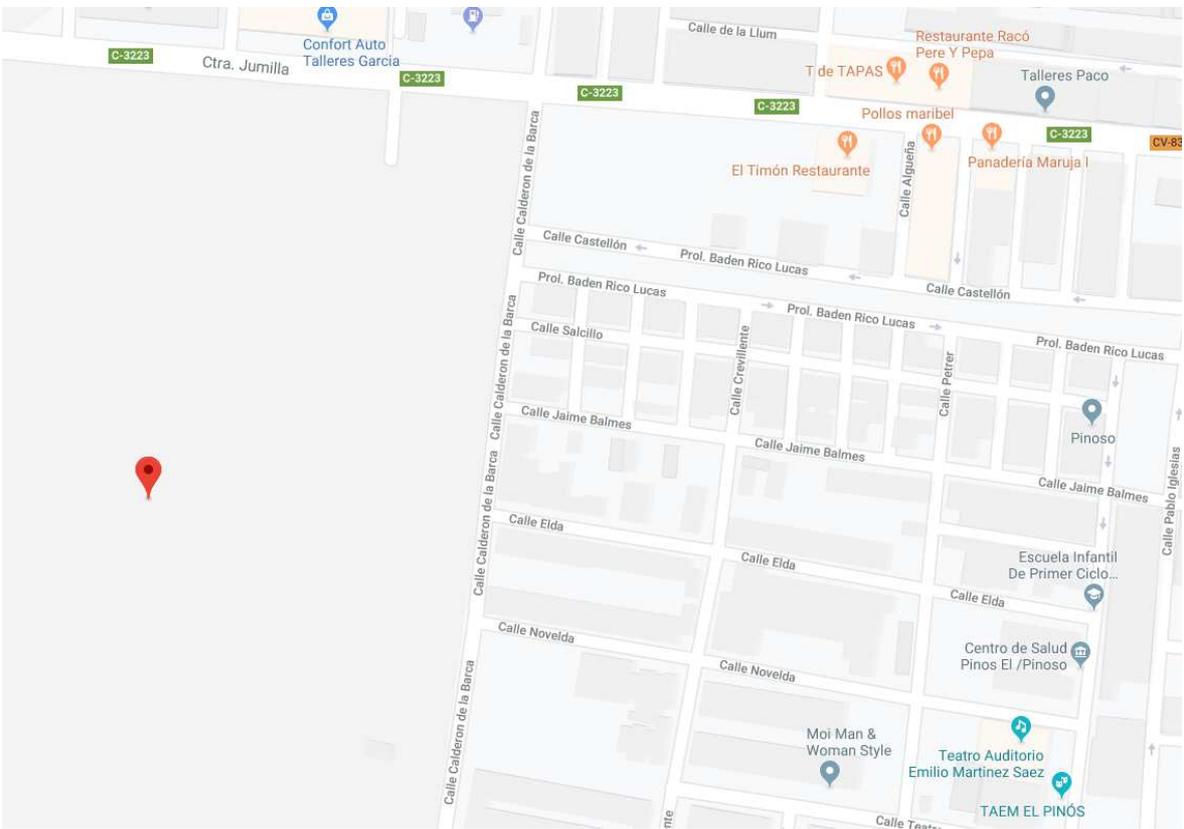
Lo que se firma para que surta los oportunos efectos, en Novelda, a veintiocho de Agosto de dos mil diecinueve.



Fdo.: José Javier Segura Navarro
Arquitecto Técnico

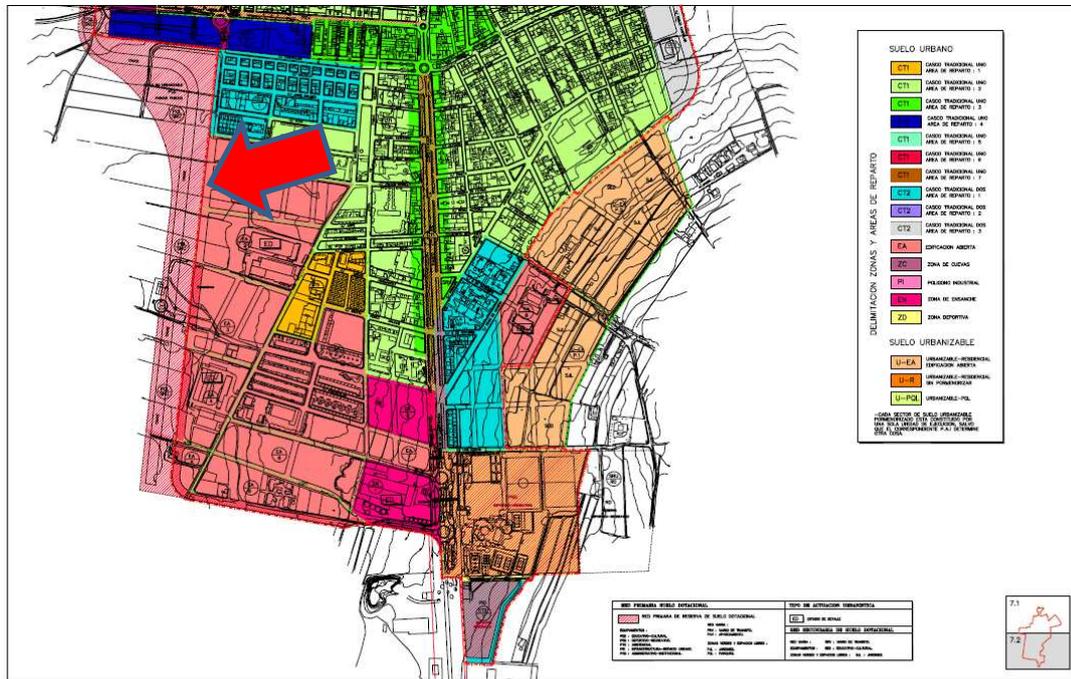
NOTA: El presente Informe consta de cinco hojas formato DIN A-4, firmadas y mecanografiadas a una sola cara, planos de situación, ficha catastral, superposición parcela catastral sobre ortofoto, implantación ecoparque sobre ortofoto y dos fotografías del estado actual.

SITUACIÓN

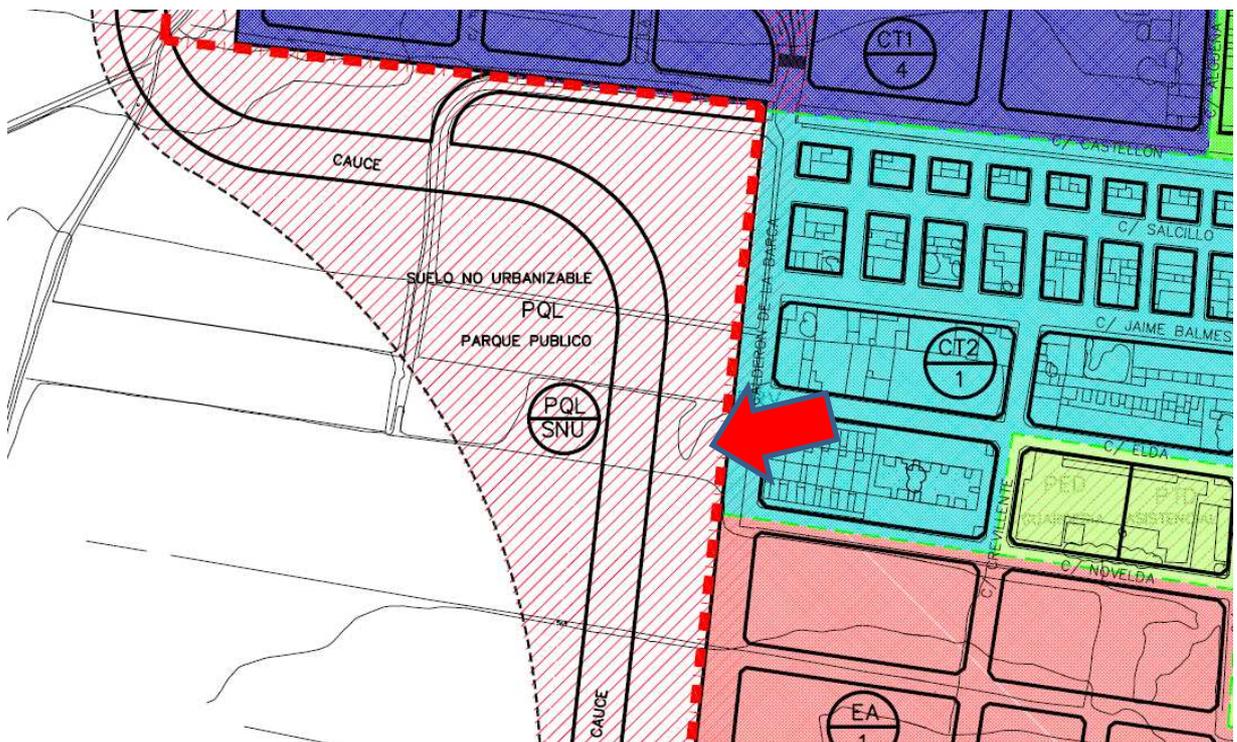




SITUACIÓN SEGUN PGOU VIGENTE



<p>EQUIPO REDACTOR: ARQUITECTO: FRANCISCO MARTIN MARTINEZ Colección 100/1000</p>	<p>ABOGADOS URBANISTAS: CARLOS ALONSO AGOSTA RAFAEL RAMOS RODRIGUEZ</p>	<p>PROYECTO: DELIMITACION ZONAS URBANIZABLES Y AREAS DE REPARTO OBJETIVO: DELIMITACION DEL SUELO URBANO Y DIVISION DE ZONAS DE ORDENACION, SECTORES DE PLANEAMIENTO Y AREAS DE REPARTO.</p>	<p>PLANO: OE-7.2 ESCALA: 1:5.000 FECHA: MARZO 2018</p>	<p>PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL MUNICIPIO DE PINOSO (ALICANTE) ORDENAMUNICIPAL DE PINOSO OE-7.2</p>
---	--	--	---	--



FICHA CATASTRAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
03105A026000120000WD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 26 Parcela 12
PINOSO, EL PINOSO / PINOSO [ALICANTE]

USO PRINCIPAL
Agrario

COEFICIENTE DE PARCELACIÓN
100,000000

ANO CONSTRUCCIÓN
2000

NUMEROS DE CONSTRUCCIÓN ICA
26

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Polígono 26 Parcela 12
PINOSO, EL PINOSO / PINOSO [ALICANTE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
26

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)
9.268

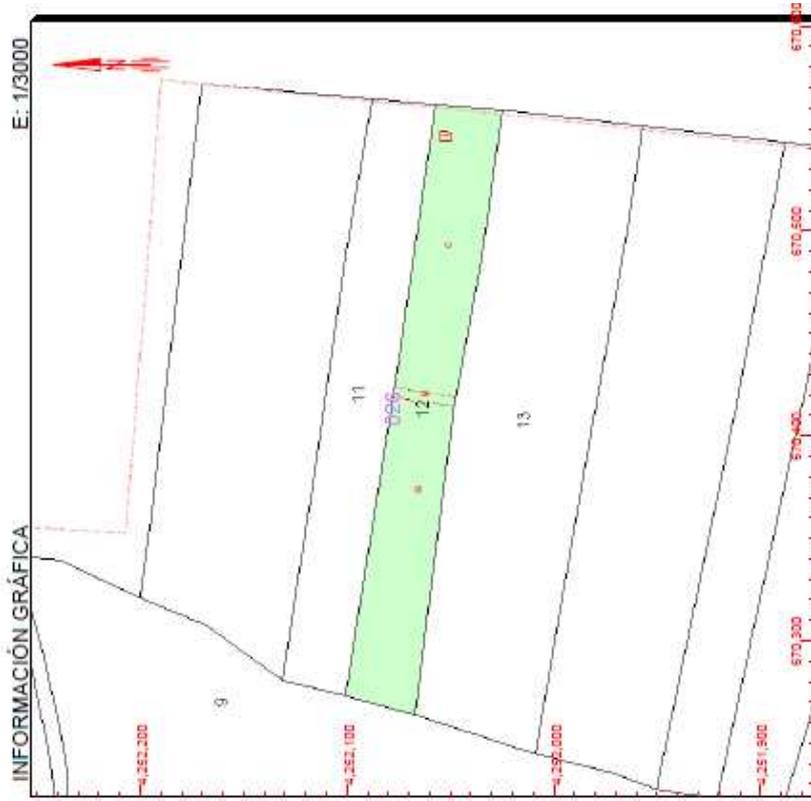
TIPO DE FINCA
Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Fuero	Superficie m²
AGRARIO	1	00	26

CULTIVO

Superficie	CC	Cultivo	IF	Superficie m²
a	VR	Vinados regadío	03	4.730
b	I-	Improductivo	00	138
c	E-	Pastos	00	4.374



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 670.500 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR089
- Limites de Manzana
- Limites de Parcela
- Limites de Construcciones
- Mobiliario y áreas
- Limites zona verde
- Fotografía

Viernes, 2 de Agosto de 2019

SUPERPOSICION PARCELA CATASTRAL SOBRE ORTOFOTO



IMPLANTACION ECOPARQUE SOBRE ORTOFOTO



FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL.



TASACIÓN
DE
INMUEBLE

Solicitante: VALENCIANA D'APROFITAMENT ENERGÉTIC DE RESIDUS, S.A. (VAERSA)

Situación: Ptda. Tres Pelos. Polígono 19, parcela 45. 03658. SALINAS. (Alicante)

Fecha: AGOSTO 2.019

José Javier Segura Navarro, Arquitecto Técnico, colegiado con el nº 1.169, en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Alicante, con domicilio de notificación, a efectos exclusivamente del presente trabajo profesional, en Avda. Bassa Perico, 26-3º D, (03610) Petrer (Alicante), emite la siguiente:

TASACIÓN DE INMUEBLE

1. ANTECEDENTES

A requerimiento de VAERSA (Valenciana d'Aprofitament Energètic de Residus, S.A.), con C.I.F. A-46.299.988 y domicilio social en Valencia, Avda. Cortes Valencianas, nº 20, representada por D^a Carmen Martínez Sapena, con D.N.I. 52.671.966-B y el mismo domicilio a efectos de notificación, se ha visitado un inmueble situado en Salinas, Ptda. Tres Pelos, polígono 19, parcela 45, con objeto de realizar una tasación del mismo.

2. FINALIDAD DE LA TASACIÓN

Según manifiesta el solicitante, la finalidad de la tasación es exclusivamente conocer el Valor del inmueble, para proceder a su incorporación al Proyecto de Gestión que está redactando VAERSA, para la futura Red de Ecoparques Consorciada del Consorcio A3.

Se descartan otras finalidades, como pudiera ser su utilización en el Mercado Hipotecario, Valoración Catastral, etc.

Según las especificaciones del contrato suscrito con VAERSA, para ésta ubicación, se solicita la tasación de la superficie de suelo que ocupará el futuro ecoparque y además, las construcciones y/o instalaciones que actualmente existen sobre dicha superficie, debiendo indicarse ambos valores de manera independiente.

3. IDENTIFICACION REGISTRAL. RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y USO.

No se ha aportado por VAERSA, ni se ha dispuesto de ninguna documentación registral, por lo que no se ha podido establecer la correspondencia de la parcela visitada con su descripción registral. Por la misma razón, tampoco se ha podido comprobar el régimen de propiedad y uso del inmueble visitado.

Dada esta circunstancia, a efectos de la presente tasación, se considera el inmueble libre de inquilinos y/o usuarios y de cualquier otra carga o servidumbre que pueda influir en su valor.

4. IDENTIFICACION CATASTRAL.

Por parte de VAERSA, se ha aportado como dato de identificación del inmueble, la referencia catastral **03116A019000450000AI**.

También se indica por VAERSA que sobre el ecoparque existente no se va a realizar ninguna ampliación de su superficie, por lo que se conservará el perímetro del suelo actual y las construcciones e instalaciones interiores.

Una vez se ha realizado la consulta en la Sede Electrónica del Catastro y se ha obtenido la correspondiente ficha catastral, se observa que el perímetro de la superficie de implantación del ecoparque actual, no se corresponde con el perímetro señalado en la ficha catastral, ya que sólo ocupa parte de la parcela catastral cuya referencia se ha facilitado.

Por tanto, se debería realizar la correspondiente modificación catastral que dé lugar a una nueva referencia catastral, que contemple la superficie de parcela que ocupa el actual ecoparque.

5. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LA PARCELA CORRESPONDIENTE A LA ACTUAL REFERENCIA CATASTRAL.

La parcela se encuentra situada en Suelo No Urbanizable Común, según las NNSS vigentes.

Tiene forma poligonal irregular, colindante por el Sur con Camino de Villena.

En la actualidad se encuentra ocupada en una pequeña parte de su superficie por el ecoparque, estando el resto sin construcción, con la excepción de un depósito de gas natural y sus instalaciones anejas, que son colindantes con el ecoparque.

6. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LA SUPERFICIE DE PARCELA A TASAR.

La superficie de parcela a tasar coincide con la del actual ecoparque.

Tiene forma sensiblemente cuadrada, con uno de sus lados retranqueado del camino de Villena, por donde tiene su acceso, quedando separado del mismo por una franja de terreno con plantación de arbolado.

Su actual calificación urbanística es de Suelo No Urbanizable Común, según las NNSS vigentes.

7. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES.

El ecoparque, se construyó hacia 2011, no habiéndose realizado modificaciones posteriores. En la actualidad, todavía no se ha iniciado su explotación.

La relación y descripción de las construcciones e instalaciones existentes, cuya valoración se realiza en este expediente, según las indicaciones contenidas en el contrato suscrito con VAERSA y las consultas técnicas que se han realizado al personal de VAERSA (D^a Carmen Martínez Sapena), es la siguiente:

- Cerramiento de fachada principal a camino, compuesto por zócalo con mampostería irregular vista tomada con mortero de cemento (0,90 m de altura y 0,40 m de espesor). Sobre el zócalo, malla metálica de simple torsión (1,50 m de altura) y postes de tubo de acero galvanizado.
- Cerramiento del resto del perímetro, compuesto por zócalo con mampostería irregular vista tomada con mortero de cemento (altura variable adaptada a la pendiente del terreno y 0,40 m de espesor). Sobre el zócalo, malla metálica de simple torsión (2,00 m de altura) y postes de tubo de acero galvanizado.
- Dos puertas correderas (5,00 m de anchura) para acceso al recinto, formada por perfiles metálicos, con pintura de acabado.
- Pavimento general de parcela (nivel superior), realizado con solera de hormigón coloreado, acabado rugoso.
- Pavimento de hormigón en el nivel inferior.
- Rampas de acceso al recinto y al nivel inferior, con pavimento de hormigón impreso.
- Muros de contención (para salvar los desniveles del terreno y formación de muelles para ubicar los contenedores), realizados con mampostería irregular vista tomada con mortero de cemento (0,40 m de espesor).
- Escaleras con peldañado de hormigón.
- Edificio-caseta modular prefabricada (tipo obra), distribuido interiormente en oficina y aseo.
Realizado con estructura de perfiles metálicos. Cerramientos y cubierta de panel prefabricado de aluminio y aislante, tipo sándwich, con acabado lacado. Carpintería exterior de aluminio lacado.
- Dos porches aislados, con ligera estructura realizada con perfiles de acero normalizado. Cubierta con chapa ondulada galvanizada, sobre una ligera estructura de perfilería metálica.

El estado de las construcciones e instalaciones visitadas, se puede calificar como bueno, correspondiéndose con su antigüedad y teniendo en cuenta que todavía no se iniciado su explotación.

8. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

8.1. SUELO

Teniendo en cuenta la finalidad de la valoración, se va a utilizar el Método de Comparación, recogido en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y modificaciones posteriores, para lo que se tienen en cuenta los parámetros indicados en dicha Orden.

Según la calificación urbanística actual del terreno, corresponde considerarlo dentro del nivel urbanístico II (terrenos no urbanizables), Suelo No Urbanizable.

8.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Teniendo en cuenta la finalidad de la valoración, se va a utilizar el Método del Coste recogido en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y modificaciones posteriores, para lo que se tienen en cuenta los parámetros indicados en dicha Orden.

Aplicando el método del Coste, se procederá al cálculo del Valor de Reemplazamiento Bruto, sin sumar el valor del suelo, que se obtendrá independientemente, según las indicaciones contenidas en el contrato suscrito con VAERSA. Una vez obtenido este valor, se procederá al cálculo del Valor de Reemplazamiento Neto, que tiene en cuenta la depreciación física y funcional de las construcciones e instalaciones terminadas, al restar su valor del obtenido como Valor de Reemplazamiento Bruto.

Para la obtención de la depreciación física, se empleará la técnica de amortización lineal, considerando para este tipo de construcciones e instalaciones (edificios de uso industrial e inmuebles ligados a una explotación económica) una vida útil máxima de 35 años. La depreciación funcional (en su caso) no se tendrá en cuenta, según las indicaciones de VAERSA.

9. SUPERFICIES.

Se advierte que las superficies y dimensiones aproximadas que se adoptan, se han obtenido por los medios que se indican, habituales para este tipo de valoraciones. Por tanto, en ningún caso pueden ser consideradas como una certificación de las mismas, ya que no se derivan de un levantamiento topográfico de la parcela y de mediciones exhaustivas de los edificios o instalaciones existentes (en su caso) sobre la misma.

9.1. SUELO

Según lo que se indica en el contrato suscrito con VAERSA, en ésta ubicación se pretende situar un ecoparque del tipo C, que requiere de una superficie entre 1.500 y 3.000 m².

Según la documentación gráfica aportada por VAERSA y las consultas técnicas que se han realizado al personal de VAERSA (D^a Carmen Martínez Sapena), la superficie de parcela computable que ocupa el actual ecoparque es aproximadamente de **2.555,00 m²** (superficie obtenida por medición realizada sobre el archivo *dwg* facilitado por VAERSA y la cartografía y fotografía catastrales), por lo que la adoptaremos para la valoración. Esta superficie incluye los accesos al ecoparque.

9.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Se ha realizado una medición “in situ” aproximada de las construcciones e instalaciones existentes, obteniéndose los siguientes resultados, que adoptaremos para la valoración:

elemento	unidad de medición	medición computable
Movimiento de tierras	m3	2.500,00
Cerramiento de fachada	ml	40,00
Cerramiento resto perímetro	ml	150,00
Puerta corredera	ud	2,00
Pavimento hormigón	m2	2.350,00
Muros de contención	ml	190,00
Escalera	m2	10,00
Bordillo	ml	65,00
Edificio-caseta modular	ud	1,00
Porche metálico	m2	56,00

10. ESTUDIO DE MERCADO

10.1. SUELO

Se ha realizado un estudio de mercado sobre la oferta disponible de parcelas de suelo no urbanizable, obteniéndose una muestra representativa, cuyos valores se han homogeneizado con la que se valora.

ESTUDIO DE MERCADO DE SUELO NO URBANIZABLE										
situación	vendedor	pvp	corrección (*)	pvp corregido	coeficiente de homogeneización superficie	coeficiente de homogeneización situación etc.	pvp homogeneizado	superf adoptada m2	pvp corregido / m2	pvp corregido homogeneizado / m2
Polígono Alto Ideal, 1. (Salinas)	Avanza Inmuebles 966119554	35.000,00	0,95	33.250,00	0,90	0,95	38.888,89	13.900,00	2,39	2,80
Paraje El Gentil. Pol 10, parc 4. (Salinas)	Juan (profesional) 966968349	20.000,00	0,95	19.000,00	0,90	1,00	21.111,11	10.000,00	1,90	2,11
Ptda Collado o Barquilla. Pol 12, parc 13. (Salinas)	Juan (profesional) 966968349	19.000,00	0,95	18.050,00	0,90	1,05	19.100,53	11.500,00	1,57	1,66
Paraje Las Beatas, Casa Soler. (Salinas)	José Luis (Part) 600895132	15.000,00	1,00	15.000,00	0,95	1,00	15.789,47	7.200,00	2,08	2,19
Paraje Collado Azorín, pol 13, parc 187. (Salinas)	Juan (profesional) 966968349	20.000,00	0,95	19.000,00	0,90	0,90	23.456,79	14.472,00	1,31	1,62
Ptdo del Pinar. Pol 1, parc 153. (Salinas)	Juan (profesional) 966968349	27.000,00	0,95	25.650,00	0,90	0,90	31.666,67	11.000,00	2,33	2,88
valor medio		22.666,67			0,91	0,97	25.002,24	11.345,33	1,93	2,21

(*) Se corrige el valor de venta, considerando un 5% de comisión de la agencia inmobiliaria

Para realizar la homogeneización entre las ofertas obtenidas y la parcela que se valora, se han tenido en cuenta las diferentes variables que pueden influir en su valor, como la superficie, situación, accesos, etc., utilizando los correspondientes coeficientes de homogeneización.

11. TASACIÓN

11.1. SUELO

Adoptando como Valor por Comparación unitario, por m², el valor medio obtenido (V_m) en el punto anterior, tendremos:

$$V_m = 2,21 \text{ €/m}^2$$

por lo que el **Valor de Tasación (VT) de la superficie de parcela indicada** será:

$$VT = 2.555,00 \text{ m}^2 \times 2,21 \text{ €/m}^2 = \mathbf{5.646,55 \text{ €}}$$

11.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Adoptando los resultados indicados en el anterior punto 9.2, se aplica a los mismos unos costes de ejecución medios, en los que se incluyen tanto los costes de construcción (G.G. y B.I. incluidos), como los gastos necesarios (honorarios técnicos, licencias, tasas, etc.) para realizar las diferentes construcciones e instalaciones que se tasan.

elemento	unidad de medición	medición computable	coste medio (€/ud med)	valor a nuevo €	antigüedad (años) (*)	% depreciación media	V.R.N. (€)
Movimiento de tierras	m3	2.500,00	7,20	18.000,00	1,00	2,86	17.485,71
Cerramiento de fachada	ml	40,00	212,72	8.508,80	1,00	2,86	8.265,69
Cerramiento resto perímetro	ml	150,00	273,60	41.040,00	1,00	2,86	39.867,43
Puerta corredera	ud	2,00	5.822,21	11.644,42	1,00	2,86	11.311,72
Pavimento hormigón	m2	2.350,00	23,47	55.154,50	1,00	2,86	53.578,66
Muros de contención	ml	190,00	473,50	89.965,00	1,00	2,86	87.394,57
Escalera	m2	10,00	150,13	1.501,30	1,00	2,86	1.458,41
Bordillo	ml	65,00	23,76	1.544,40	1,00	2,86	1.500,27
Edificio-caseta modular	ud	1,00	1.163,67	1.163,67	1,00	2,86	1.130,42
Porche metálico	m2	56,00	121,00	6.776,00	1,00	2,86	6.582,40
total				235.298,09		2,86	228.575,29

(*)Se ha considerado una antigüedad mínima, acorde con su estado actual, ya que aunque el ecoparque se construyó hacia 2011, todavía no se ha iniciado su explotación

Por lo que el **Valor de Tasación (VT) de las construcciones e instalaciones situadas sobre la superficie de la parcela indicada será:**

$$VT = 228.575,29 \text{ €}$$

12. RESUMEN DE TASACION

12.1. SUELO

Realizados los cálculos pertinentes se ha obtenido un valor de tasación estimado para la superficie de parcela de **CINCO MIL, SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS, CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS. (5.646,55 €)**

12.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Realizados los cálculos pertinentes se ha obtenido un valor de tasación estimado para las construcciones e instalaciones de **DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL, QUINIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS, CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS. (228.575,29 €)**

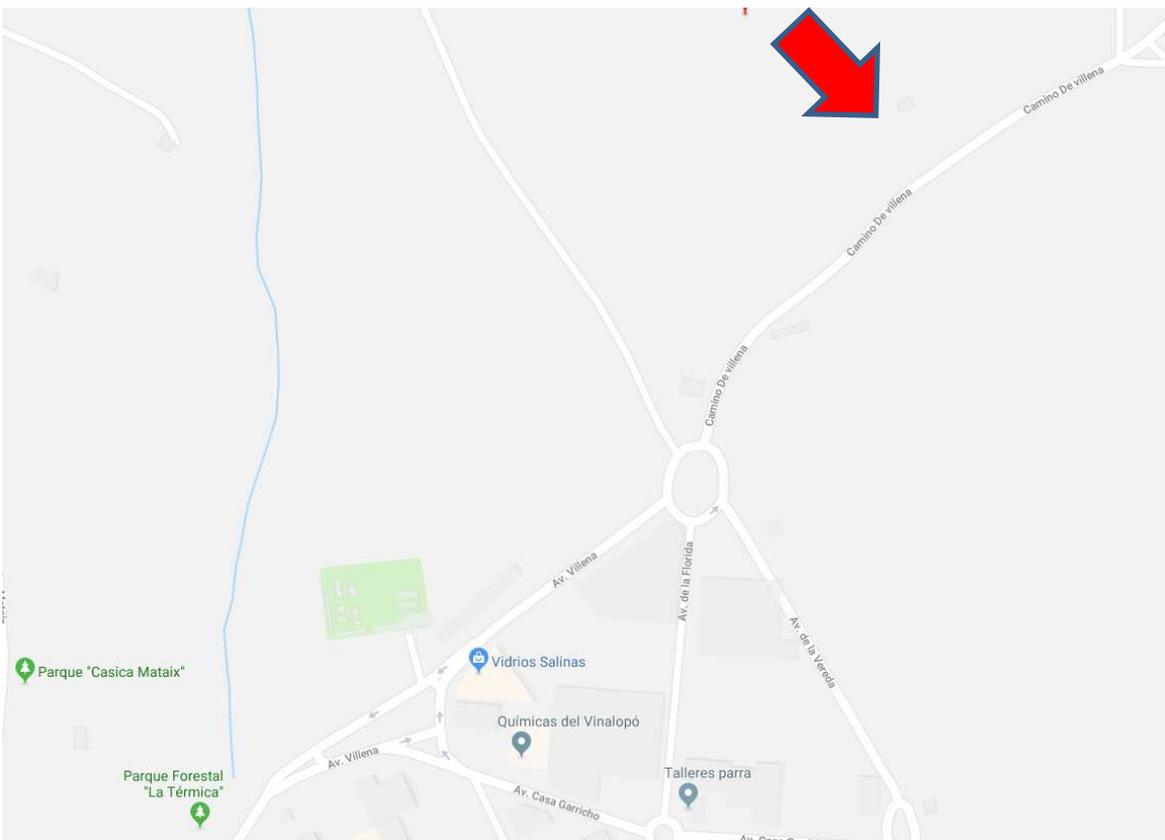
Lo que se firma para que surta los oportunos efectos, en Novelda, a veintiocho de Agosto de dos mil diecinueve.



Fdo.: José Javier Segura Navarro
Arquitecto Técnico

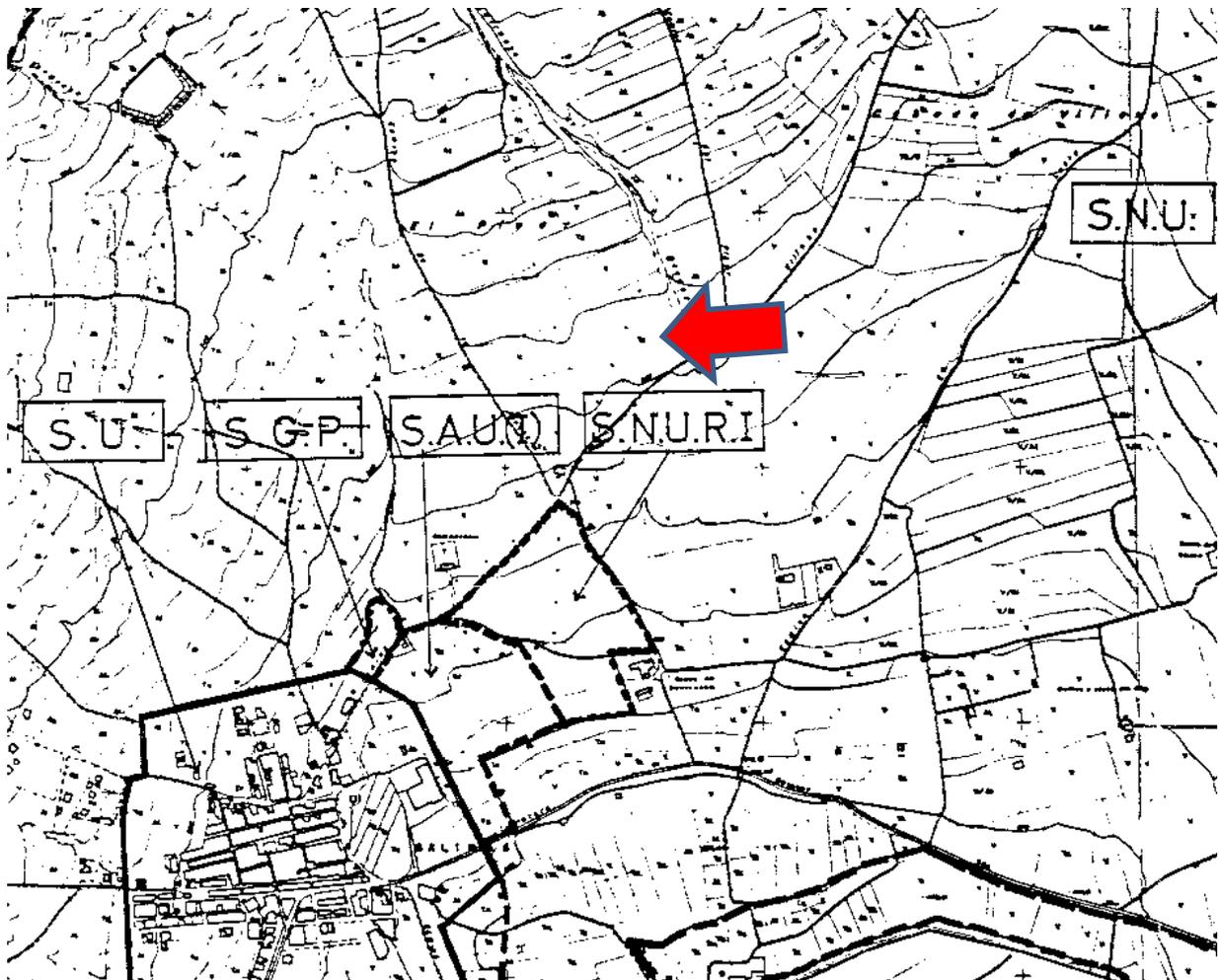
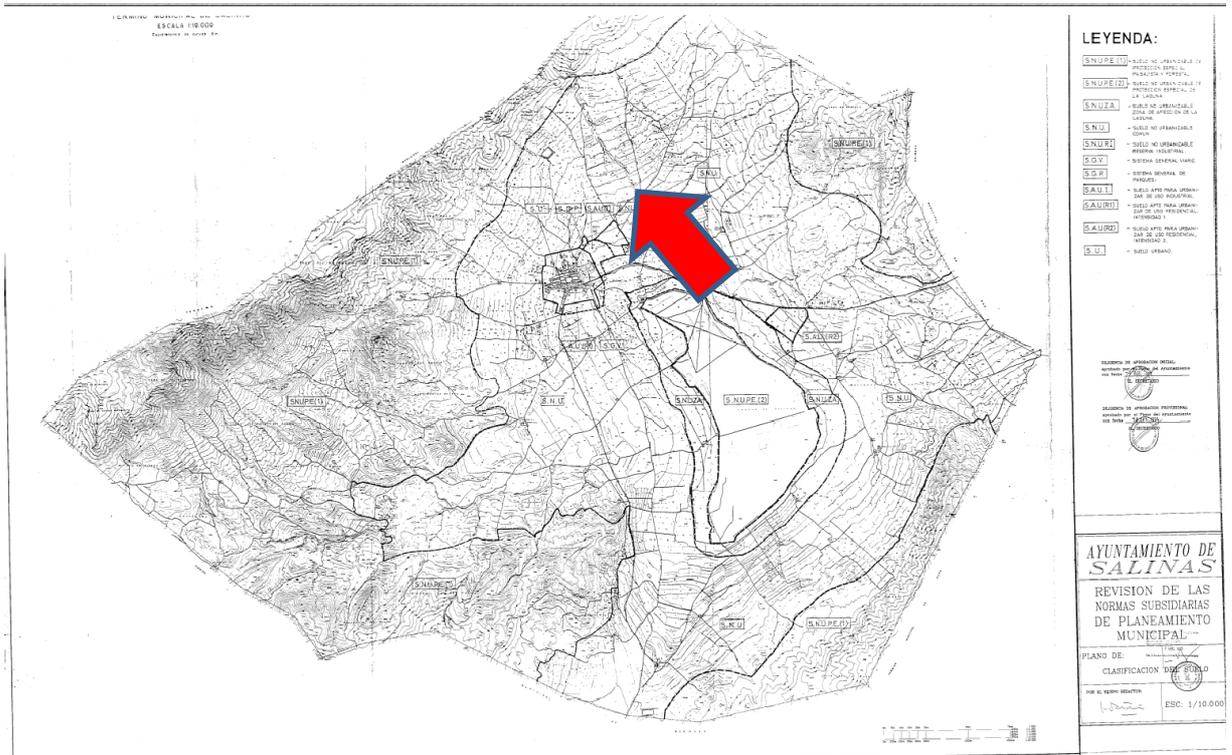
NOTA: El presente Informe consta de ocho hojas formato DIN A-4, firmadas y mecanografiadas a una sola cara, planos de situación, ficha catastral, superposición parcela catastral sobre ortofoto, implantación ecoparque sobre ortofoto, croquis de las construcciones existentes y diez fotografías del estado actual.

SITUACIÓN





SITUACIÓN SEGUN NNSS VIGENTES



FICHA CATASTRAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE



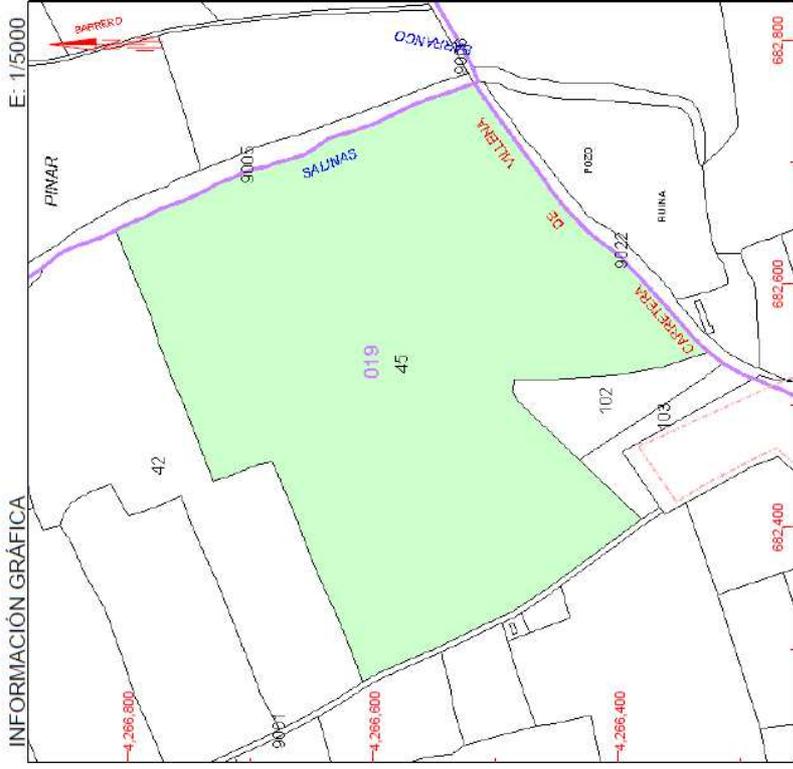
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
03116A019000450000A1

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	Polígono 19 Parcela 45 TRES PELOS. SALINAS [ALICANTE]		
USO PRINCIPAL	Agrario [Viña secano 04]	AÑO CONSTRUCCIÓN	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	Polígono 19 Parcela 45 TRES PELOS. SALINAS [ALICANTE]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	126.679	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²) TIPO DE FINCA
--	--	--



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- Viernes, 2 de Agosto de 2019
- 682.800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 - Límite de Manzana
 - Límite de Parcela
 - Límite de Construcciones
 - Mobiliario y aceras
 - Límite zona verde
 - Hidrografía

SUPERPOSICION PARCELA CATASTRAL SOBRE ORTOFOTO



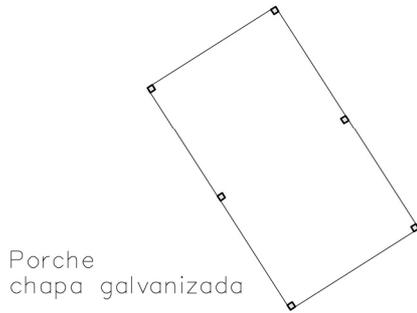
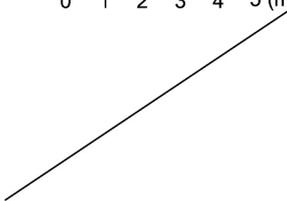
IMPLANTACION ECOPARQUE SOBRE ORTOFOTO



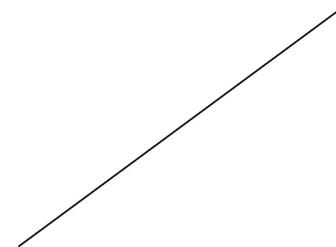
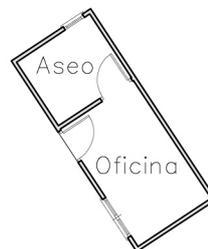
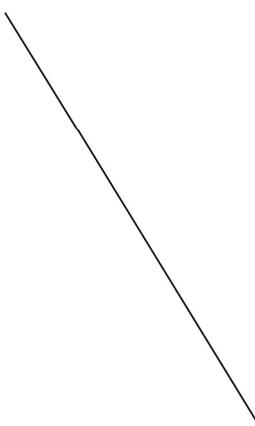
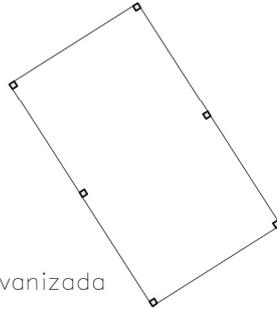


Superficie adoptada para el ecoparque

CROQUIS DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES

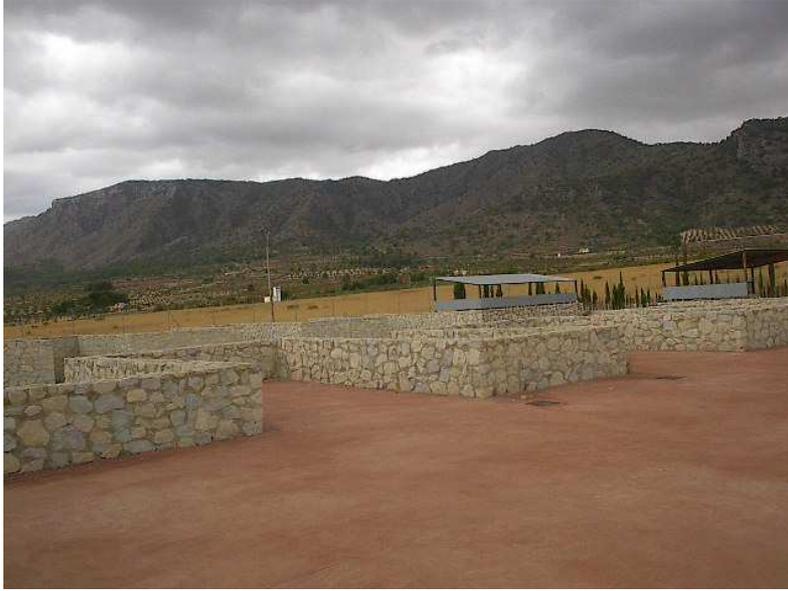


Porche
chapa galvanizada



FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL.









TASACIÓN
DE
INMUEBLE
(AMPLIACION NOVIEMBRE 2.019)

Solicitante: VALENCIANA D'APROFITAMENT ENERGÉTIC DE RESIDUS, S.A. (VAERSA)

Situación: Calle Médico Vicente Francisco Gil Guillén, 25.
03630. SAX (Alicante)

Fecha: NOVIEMBRE 2.019

José Javier Segura Navarro, Arquitecto Técnico, colegiado con el nº 1.169, en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Alicante, con domicilio de notificación, a efectos exclusivamente del presente trabajo profesional, en Avda. Bassa Perico, 26-3º D, (03610) Petrer (Alicante), emite la siguiente:

TASACIÓN DE INMUEBLE

0. JUSTIFICACION DE LA AMPLIACION

Con fecha del pasado Agosto, se realizó la valoración de este mismo inmueble (Visado V-2019/06820 06/09/2019), en la que no se incluyó la instalación de un sistema de videovigilancia existente.

Por deseo del solicitante, en la presente ampliación de la tasación se va a incluir dicho sistema.

Por claridad y para evitar la consulta de dos valoraciones parciales, el presente documento se redacta como un documento completo, reproduciendo el anterior y añadiendo el citado sistema, lo que deja sin efecto el anterior documento.

1. ANTECEDENTES

A requerimiento de VAERSA (Valenciana d'Aprofitament Energètic de Residus, S.A.), con C.I.F. A-46.299.988 y domicilio social en Valencia, Avda. Cortes Valencianas, nº 20, representada por D^a Carmen Martínez Sapena, con D.N.I. 52.671.966-B y el mismo domicilio a efectos de notificación, se ha visitado un inmueble situado en Sax, Calle Médico Vicente Francisco Gil Guillén, 25, con objeto de realizar una tasación del mismo.

2. FINALIDAD DE LA TASACIÓN

Según manifiesta el solicitante, la finalidad de la tasación es exclusivamente conocer el Valor del inmueble, para proceder a su incorporación al Proyecto de Gestión que está redactando VAERSA, para la futura Red de Ecoparques Consorciada del Consorcio A3.

Se descartan otras finalidades, como pudiera ser su utilización en el Mercado Hipotecario, Valoración Catastral, etc.

Según las especificaciones del contrato suscrito con VAERSA, para ésta ubicación, se solicita la tasación de la superficie de suelo que ocupará el futuro ecoparque y además, las construcciones y/o instalaciones que actualmente existen sobre dicha superficie, debiendo indicarse ambos valores de manera independiente.

3. IDENTIFICACION REGISTRAL. RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y USO.

No se ha aportado por VAERSA, ni se ha dispuesto de ninguna documentación registral, por lo que no se ha podido establecer la correspondencia de la parcela visitada con su descripción registral. Por la misma razón, tampoco se ha podido comprobar el régimen de propiedad y uso del inmueble visitado.

Dada esta circunstancia, a efectos de la presente tasación, se considera el inmueble libre de inquilinos y/o usuarios y de cualquier otra carga o servidumbre que pueda influir en su valor.

4. IDENTIFICACION CATASTRAL.

Por parte de VAERSA, se ha aportado como dato de identificación del inmueble, la referencia catastral **9981014XH8698S0001HR**.

También se indica por VAERSA que sobre el ecoparque existente se va a realizar una ligera ampliación de su superficie, con objeto de mejorar los accesos. Por lo demás, que se conservará el perímetro del suelo actual y las construcciones e instalaciones interiores.

Una vez se ha realizado la consulta en la Sede Electrónica del Catastro y se ha obtenido la correspondiente ficha catastral, se observa que el perímetro de la superficie de implantación del ecoparque actual, no se corresponde con el perímetro señalado en la ficha catastral, ya que sólo ocupa parte de la parcela catastral cuya referencia se ha facilitado; por el contrario, con la ampliación de superficie que se propone, ocupará también parte de las parcelas catastrales colindantes, con referencias catastrales 9981002XH8698S0001RR y 9981015XH8698S0001WR, respectivamente.

Por tanto, se debería realizar la correspondiente modificación catastral que dé lugar a una nueva referencia catastral, que contemple la superficie de parcela que ocupará el actual ecoparque y su ampliación.

5. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LA PARCELA CORRESPONDIENTE A LA ACTUAL REFERENCIA CATASTRAL.

La parcela se encuentra situada en Suelo Urbano Industrial (IB), tipología industrial adosada, según el PGOU vigente.

Tiene forma sensiblemente rectangular, alargada en sentido Este-Oeste, colindante por el Sur con la calle por la que tiene su acceso y por el Este, con otro vial.

En la actualidad se encuentra ocupada en la mayor parte de su superficie por el ecoparque, estando el resto sin construcción, destinada a jardines.

6. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LA SUPERFICIE DE PARCELA A TASAR.

La superficie de parcela a tasar coincide con la del actual ecoparque, más una pequeña ampliación de superficie destinada a mejorar los accesos.

Tiene forma rectangular, con un lado mayor retranqueado de la Calle Médico Vicente Francisco Gil Guillén y otro menor retranqueado a su vez de la calle perpendicular a la anterior, quedando separada de ambas calles por una franja de terreno destinada a jardines. Tiene su acceso desde la calle Médico Vicente Francisco Gil Guillén.

Por tanto, su actual calificación urbanística es de Suelo Urbano Industrial, tipología industrial adosada, según el PGOU vigente.

7. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES.

El ecoparque, se construyó hacia 2001, no habiéndose realizado modificaciones posteriores, excepto la instalación de un sistema de videovigilancia, realizada hacia 2017.

La relación y descripción de las construcciones e instalaciones existentes, cuya valoración se realiza en este expediente, según las indicaciones contenidas en el contrato suscrito con VAERSA y las consultas técnicas que se han realizado al personal de VAERSA (D^a Carmen Martínez Sapena), es la siguiente:

- Cerramiento de fachada principal, compuesto por malla metálica de simple torsión (2,00 m de altura) y postes de tubo de acero, todo con acabado plastificado.
- Cerramiento del resto del perímetro, compuesto por zócalo de altura variable, con bloque prefabricado de hormigón en masa (bloques 40x20x20 cms), rematado superiormente con una pieza plana del mismo material, acabado visto. Sobre el zócalo, malla metálica de simple torsión (2,00 m de altura) y postes de tubo de acero galvanizado.
- Dos Puertas correderas (5,00 m de anchura) para acceso al recinto, formada por perfiles metálicos, con pintura de acabado.
- Pavimento general del nivel superior de la parcela, realizado con hormigón fratasado con acabado coloreado.
- Pavimento de zahorra compactada en el nivel inferior de la parcela.
- Muros de contención (para salvar los desniveles del terreno y formación de muelles para ubicar los contenedores), realizados con hormigón armado (30 cm de espesor).
- Bordillo de hormigón para delimitación de parterres.
- Acera en diferentes puntos, formada por bordillo prefabricado de hormigón y baldosa de hormigón coloreado.
- Alumbrado exterior (2 luminarias sobre báculo de tipo bajo y 3 luminarias dobles sobre báculo de tipo alto).

- Edificio-caseta, prefabricado aislado, distribuido interiormente en oficina y aseo.
Cerramientos de paneles revestidos exteriormente con revoco de piedra proyectada. Carpintería exterior de chapa de acero lacado, madera barnizada y hierro pintado. Cubierta a dos aguas con tejas asfálticas.
Acabados interiores: suelos cerámicos. Paredes acabadas con pintura, excepto en aseo, Falso techo acabado con pintura.
- Porche aislado, con ligera estructura realizada con perfiles de acero normalizado. Cubierta con chapa grecada galvanizada, sobre una ligera estructura de perfilería metálica.
- Sistema de videovigilancia compuesto por:
 - 1 Disco duro de 1Tb especial para seguridad
 - 1 Armario alojamiento Caja seguridad alojamiento
 - 4 CÁMARAS tipo bullet. HD-CVI 2.0MP a 1080P. Lente varifocal 2,8~12 mm. Iluminación infrarroja de hasta 50 metros. Exterior. Incluyendo soporte para farola y abrazadera metálica.
 - 1 CÁMARA tipo Domo fijo. HD-CVI 2.0MP a 1080P. Lente fija 2,8. Iluminación infrarroja de hasta 10 metros. Interior.
 - 2 Fuentes de alimentación 12V /5A 3S.
 - 1 SAI línea interactiva de 650VA / 300W.
 - 1 Módulo alarma disuasoria GSM.
 - 1 Módulo comunicaciones.
 - 1 Monitor.
 - 1 Caja cuadro eléctrico.
 - 1 Unidad de canalización cable, conectores y pequeño material de instalación.

El estado de las construcciones e instalaciones visitadas, se puede calificar como bueno, correspondiéndose con su antigüedad y la realización de un uso normal de las mismas.

8. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

8.1. SUELO

Teniendo en cuenta la finalidad de la valoración, se va a utilizar el Método de Comparación, recogido en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y modificaciones posteriores, para lo que se tienen en cuenta los parámetros indicados en dicha Orden.

Según la calificación urbanística actual del terreno, corresponde considerarlo dentro del nivel urbanístico I (terrenos urbanos), Suelo Urbano Industrial.

8.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Teniendo en cuenta la finalidad de la valoración, se va a utilizar el Método del Coste recogido en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y modificaciones posteriores, para lo que se tienen en cuenta los parámetros indicados en dicha Orden.

Aplicando el método del Coste, se procederá al cálculo del Valor de Reemplazamiento Bruto, sin sumar el valor del suelo, que se obtendrá independientemente, según las indicaciones contenidas en el contrato suscrito con VAERSA. Una vez obtenido este valor, se procederá al cálculo del Valor de Reemplazamiento Neto, que tiene en cuenta la depreciación física y funcional de las construcciones e instalaciones terminadas, al restar su valor del obtenido como Valor de Reemplazamiento Bruto.

Para la obtención de la depreciación física, se empleará la técnica de amortización lineal, considerando para este tipo de construcciones e instalaciones (edificios de uso industrial e inmuebles ligados a una explotación económica) una vida útil máxima de 35 años. En cuanto al sistema de videovigilancia, se estima una vida útil de 20 años (equipos electrónicos e informáticos. Otros elementos). La depreciación funcional (en su caso) no se tendrá en cuenta, según las indicaciones de VAERSA.

9. SUPERFICIES.

Se advierte que las superficies y dimensiones aproximadas que se adoptan, se han obtenido por los medios que se indican, habituales para este tipo de valoraciones. Por tanto, en ningún caso pueden ser consideradas como una certificación de las mismas, ya que no se derivan de un levantamiento topográfico de la parcela y de mediciones exhaustivas de los edificios o instalaciones existentes (en su caso) sobre la misma.

9.1. SUELO

Según lo que se indica en el contrato suscrito con VAERSA, en ésta ubicación se pretende situar un ecoparque del tipo D, que requiere de una superficie entre 2.500 y 5.000 m².

Según la documentación gráfica aportada por VAERSA y las consultas técnicas que se han realizado al personal de VAERSA (D^a Carmen Martínez Sapena), la superficie de parcela computable que ocupará el actual ecoparque, más la pequeña ampliación prevista, será de aproximadamente de **2.670,00 m²** (superficie obtenida por medición realizada sobre el archivo *dwg* facilitado por VAERSA y la cartografía y fotografía catastrales), por lo que la adoptaremos para la valoración. Esta superficie incluye los accesos al ecoparque.

De la superficie total adoptada para la tasación (2.670,00 m²), unos 415,00 m² se encuentran situados sobre las parcelas catastrales colindantes.

9.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Se ha realizado una medición "in situ" aproximada de las construcciones e instalaciones existentes, obteniéndose los siguientes resultados, que adoptaremos para la valoración:

elemento	unidad de medición	medición computable
Movimiento de tierras	m3	2.200,00
Cerramiento de fachada	ml	60,00
Cerramiento resto linderos	ml	135,00
Puerta corredera	ud	2,00
Pavimento hormigón	m2	1.000,00
Pavimento zahorra compactada	m2	1.000,00
Muros de contención	ml	125,00
Bordillo	ml	55,00
Acera	m2	70,00
Alumbrado exterior	ud	5,00
Edificio	m2	12,00
Porche metálico	m2	8,00
Sistema de videovigilancia	ud	1,00

10. ESTUDIO DE MERCADO

10.1. SUELO

Se ha realizado un estudio de mercado sobre la oferta disponible de parcelas de suelo industrial, obteniéndose una muestra representativa, cuyos valores se han homogeneizado con la que se valora.

ESTUDIO DE MERCADO DE SUELO INDUSTRIAL										
situación	vendedor	pvp	corrección (*)	pvp corregido	coeficiente de homogeneización superficie	coeficiente de homogeneización situación etc.	pvp homogeneizado	superf adoptada m2	pvp corregido / m2	pvp corregido homogeneizado / m2
c/ París. Polígono El Castillo. (Sax)	Juan (profesional) 966968349	493.275,00	0,95	468.611,25	0,95	1,00	493.275,00	6.577,00	71,25	75,00
c/ Barcelona. Polígono El Castillo. (Sax)	Juan P. Navarro (Particular) 601060095	119.900,00	1,00	119.900,00	1,00	1,00	119.900,00	2.317,00	51,75	51,75
Camino del Coso. Polígono industrial. (Sax)	Juan (profesional) 966968349	400.000,00	0,95	380.000,00	0,95	1,00	400.000,00	6.557,00	57,95	61,00
Polígono les Pedreres (Petrer)	Inmoveras 966393333	90.000,00	0,95	85.500,00	1,05	1,00	81.428,57	1.450,00	58,97	56,16
Polígono Salinetas (Petrer)	Fincas Juanjo 965385742	135.000,00	0,95	128.250,00	1,00	1,00	128.250,00	2.000,00	64,13	64,13
c/ Treballadors, 14. Polígono les Pedreres (Petrer)	Grupo Santander 912172598	92.000,00	0,95	87.400,00	1,00	1,00	87.400,00	2.000,00	43,70	43,70
valor medio		221.695,83			0,99	1,00	218.375,60	3.483,50	57,96	58,62
(*) Se corrige el valor de venta, considerando un 5% de comisión de la agencia inmobiliaria										

Para realizar la homogeneización entre las ofertas obtenidas y la parcela que se valora, se han tenido en cuenta las diferentes variables que pueden influir en su valor, como la superficie, situación, accesos, etc., utilizando los correspondientes coeficientes de homogeneización.

11. TASACIÓN

11.1. SUELO

Adoptando como Valor por Comparación unitario, por m², el valor medio obtenido (V_m) en el punto anterior, tendremos:

$$V_m = 58,62 \text{ €/m}^2$$

por lo que el **Valor de Tasación (VT) de la superficie de parcela indicada** será:

$$VT = 2.670,00 \text{ m}^2 \times 58,62 \text{ €/m}^2 = \mathbf{156.515,40 \text{ €}}$$

11.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Adoptando los resultados indicados en el anterior punto 9.2, se aplica a los mismos unos costes de ejecución medios, en los que se incluyen tanto los costes de construcción (G.G. y B.I. incluidos), como los gastos necesarios (honorarios técnicos, licencias, tasas, etc.) para realizar las diferentes construcciones e instalaciones que se tasan.

elemento	unidad de medición	medición computable	coste medio (€/ud med)	valor a nuevo €	antigüedad (años)	% depreciación media	V.R.N. (€)
Movimiento de tierras	m3	2.200,00	7,20	15.840,00	18,00	51,43	7.693,71
Cerramiento de fachada	ml	60,00	48,38	2.902,80	18,00	51,43	1.409,93
Cerramiento resto linderos	ml	135,00	94,15	12.710,25	18,00	51,43	6.173,55
Puerta corredera	ud	2,00	3.119,00	6.238,00	18,00	51,43	3.029,89
Pavimento hormigón	m2	1.000,00	23,47	23.470,00	19,00	54,29	10.729,14
Pavimento zahorra compactada	m2	1.000,00	6,47	6.470,00	18,00	51,43	3.142,57
Muros de contención	ml	125,00	578,27	72.283,75	18,00	51,43	35.109,25
Bordillo	ml	55,00	35,64	1.960,20	18,00	51,43	952,10
Acera	m2	70,00	47,23	3.306,10	18,00	51,43	1.605,82
Alumbrado exterior	ud	5,00	2.279,34	11.396,70	18,00	51,43	5.535,54
Edificio	m2	12,00	432,00	5.184,00	18,00	51,43	2.517,94
Porche metálico	m2	8,00	216,00	1.728,00	18,00	51,43	839,31
Sistema de videovigilancia	ud	1,00	5.717,85	5.717,85	2,00	10,00	5.146,07
total				169.207,65		50,42	83.884,83

Por lo que el **Valor de Tasación (VT) de las construcciones e instalaciones situadas sobre la superficie de la parcela indicada** será:

$$VT = \mathbf{83.884,83 \text{ €}}$$

12. RESUMEN DE TASACION

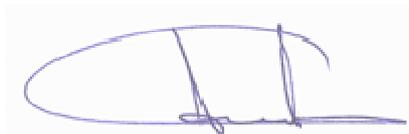
12.1. SUELO

Realizados los cálculos pertinentes se ha obtenido un valor de tasación estimado para la superficie de parcela de **CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL, QUINIENTOS QUINCE EUROS, CON CUARENTA CÉNTIMOS. (156.515,40 €)**

12.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Realizados los cálculos pertinentes se ha obtenido un valor de tasación estimado para las construcciones e instalaciones de **OCHENTA Y TRES MIL, OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS, CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS. (83.884,83 €)**

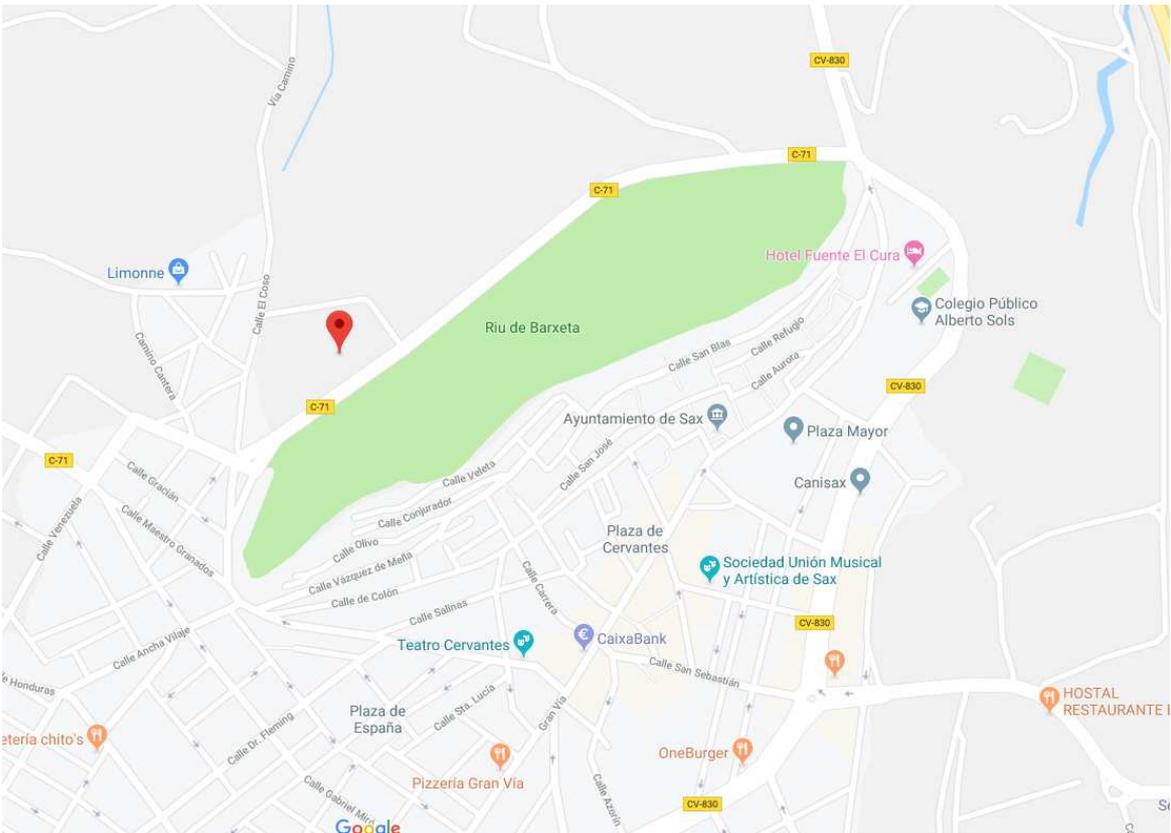
Lo que se firma para que surta los oportunos efectos, en Novelda, a veinticinco de Noviembre de dos mil diecinueve.



Fdo.: José Javier Segura Navarro
Arquitecto Técnico

NOTA: El presente Informe consta de ocho hojas formato DIN A-4, firmadas y mecanografiadas a una sola cara, planos de situación, ficha catastral, superposición parcela catastral sobre ortofoto, implantación ecoparque sobre ortofoto, croquis de las construcciones existentes y doce fotografías del estado actual.

SITUACIÓN





SITUACIÓN SEGUN PGOU VIGENTE

AREAS SUELO URBANO	
	ZONAS VERDES
	ZONAS INDUSTRIALES
	EQUIPAMIENTOS
	ZONAS DE ESPACIOS LIBRES
	TIPOLOGIA INDUSTRIAL AISLADA
	TIPOLOGIA INDUSTRIAL ADOSADA



8

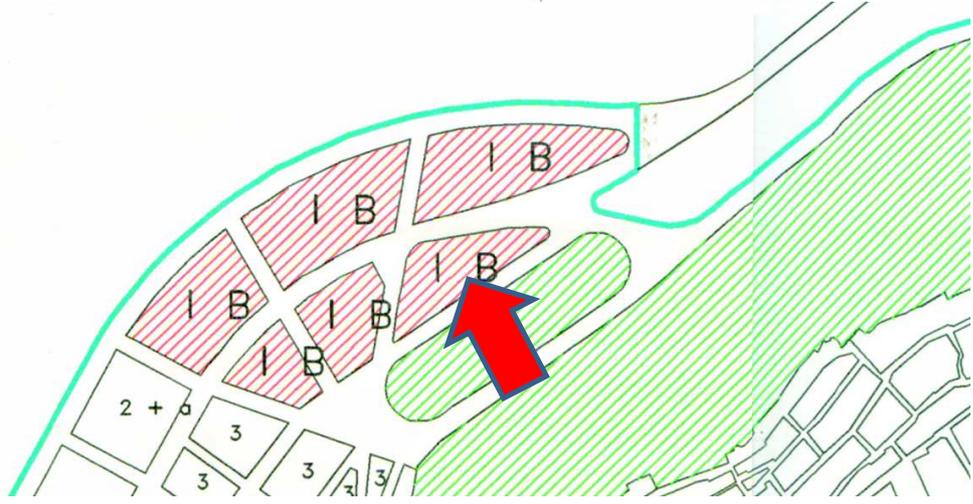
[Handwritten signature]

COMITAT DE L'ORDENAM I D'UBILITACIÓ
 D'EDIFICACIÓ I D'ACTIVITAT URBANA
 DE L'AYUNTAMENT DE SAGUNT
 EN DATA 13 NOV 2008



Nº DE POLIGONOS:	
NOTA: EN MANZANAS CON UNA SOLA INDICACION DE PLANTA SE REFIERE A TODAS LAS TACHAS	
2	BAJA + 1
2+	BAJA + 1 + ATICO
3	BAJA + DOS
3+	BAJA + DOS + ATICO
4	BAJA + 3
4+	BAJA + ENTRESUELO + 3
5	BAJA + 4
5+	BAJA + ENTRESUELO + 4
LA ALTURA DE LA EDIFICACION EN EL CASO ANTERIOR SERA LA MEDIA DE LA FACHADA PUNTO DE VISTA CON UN MAXIMO DE 8 + 2	

HOMOLOGACION DE GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX		
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAX		
PLANO: CALIFICACION DEL SUELO URBANO		
AUTOR: ENRIQUE MAZA MARTIN	ESCALA: 1:5.000	PLANO Nº: 7
Fecha: FEBRERO-2007		



FICHA CATASTRAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9981014XH8698S0001HR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL MED.VTE.FCO.GIL GUILLÉN 25

03630 SAX (ALICANTE)

USO/SECCIÓN
Industrial

AÑO CONSTRUCCIÓN
2001

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²)
1.836

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL MED.VTE.FCO.GIL GUILLÉN 25

SAX (ALICANTE)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²)
1.836

SUPERFICIE GRUPO PARCELA (M²)
4.174

SUPERFICIE CONSTRUIDA PARCELA (M²)
Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escaleras	Puerta	Puerta	Superficie m ²
OTROS USOS	1	00	01	1.819
ALMACEN	1	00	02	17



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

Viernes, 2 de Agosto de 2019

- 682.900 Coordenada U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

SUPERPOSICION PARCELA CATASTRAL SOBRE ORTOFOTO



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES, ARQUITECTOS TÉCNICOS E INGENIEROS DE EDIFICACIÓN DE ALICANTE
MISAGO V231906820 19/12/2019 C.S.V.: C91919XWY0618573
Y (1169) SEGURA NAVARRO, JOSE JAVIER



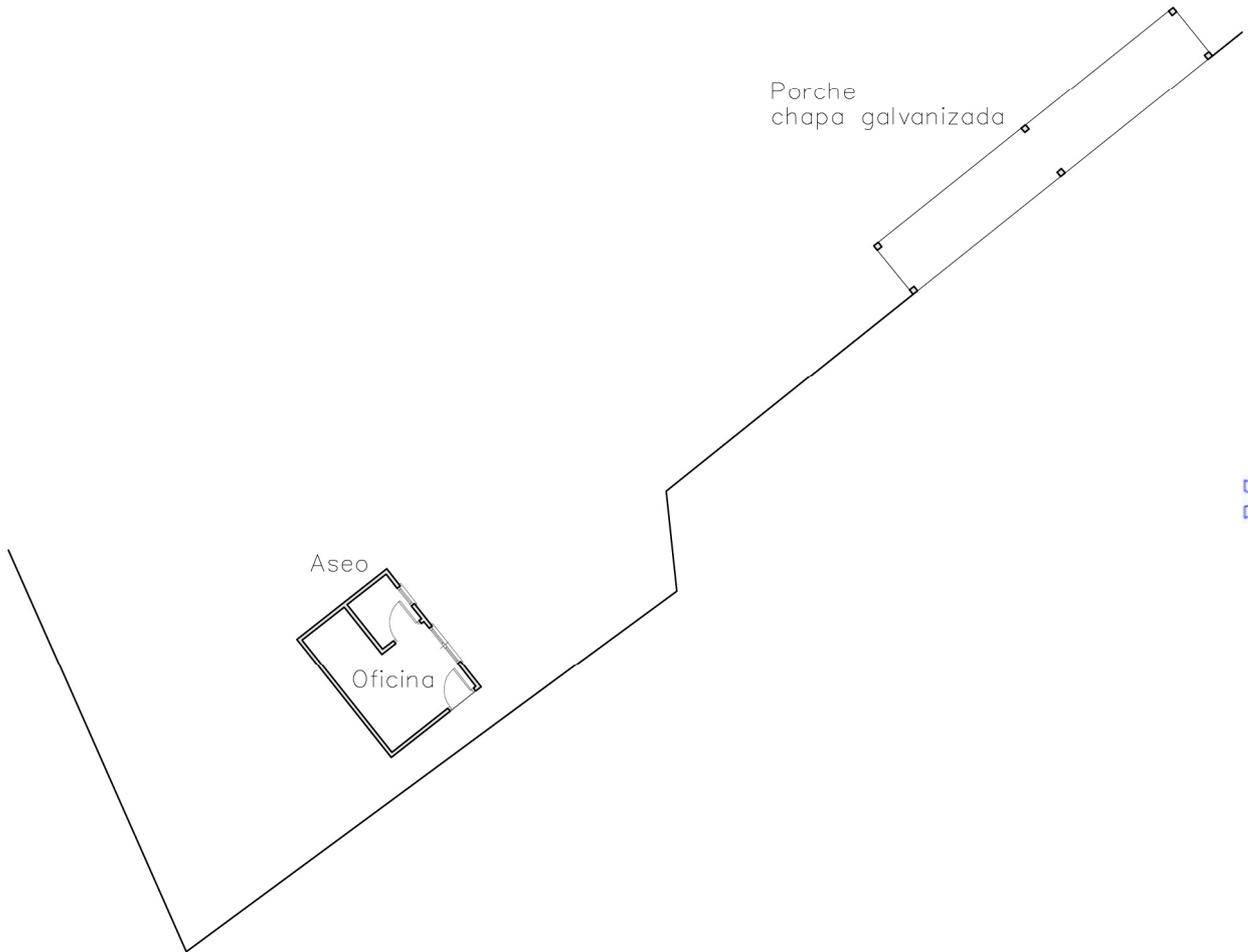
El Colegio garantiza la firma digital de este documento

Página 15 de 22

IMPLANTACION ECOPARQUE SOBRE ORTOFOTO



CROQUIS DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES



FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL.











TASACIÓN
DE
INMUEBLE

Solicitante: VALENCIANA D'APROFITAMENT ENERGÉTIC DE RESIDUS, S.A. (VAERSA)

Situación: Ptda. Prado de la Villa. Polígono 14, parcela 203. 03409. VILLENA (Alicante)

Fecha: NOVIEMBRE 2.019

José Javier Segura Navarro, Arquitecto Técnico, colegiado con el nº 1.169, en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Alicante, con domicilio de notificación, a efectos exclusivamente del presente trabajo profesional, en Avda. Bassa Perico, 26-3º D, (03610) Petrer (Alicante), emite la siguiente:

TASACIÓN DE INMUEBLE

1. ANTECEDENTES

A requerimiento de VAERSA (Valenciana d'Aprofitament Energètic de Residus, S.A.), con C.I.F. A-46.299.988 y domicilio social en Valencia, Avda. Cortes Valencianas, nº 20, representada por D^a Carmen Martínez Sapena, con D.N.I. 52.671.966-B y el mismo domicilio a efectos de notificación, se ha visitado una parcela situada en Villena, Ptda. Prado de la Villa. Polígono 14, parcela 203, con objeto de realizar una tasación de la misma.

2. FINALIDAD DE LA TASACIÓN

Según manifiesta el solicitante, la finalidad de la tasación es exclusivamente conocer el Valor del inmueble, para proceder a su incorporación al Proyecto de Gestión que está redactando VAERSA, para la futura Red de Ecoparques Consorciada del Consorcio A3.

Se descartan otras finalidades, como pudiera ser su utilización en el Mercado Hipotecario, Valoración Catastral, etc.

Según las especificaciones del contrato suscrito con VAERSA, para ésta ubicación, se solicita la tasación exclusivamente de la superficie de suelo que ocupará el futuro ecoparque, sin tener en cuenta las construcciones y/o instalaciones que actualmente puedan existir sobre dicha superficie.

3. IDENTIFICACION REGISTRAL. RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y USO.

No se ha aportado por VAERSA, ni se ha dispuesto de ninguna documentación registral, por lo que no se ha podido establecer la correspondencia de la parcela visitada con su descripción registral. Por la misma razón, tampoco se ha podido comprobar el régimen de propiedad y uso del inmueble visitado.

Dada esta circunstancia, a efectos de la presente tasación, se considera el inmueble libre de inquilinos y/o usuarios y de cualquier otra carga o servidumbre que pueda influir en su valor.

4. IDENTIFICACION CATASTRAL.

Por parte de VAERSA, se ha aportado como dato de identificación del inmueble, la referencia catastral **03140A014002030000WH**.

También se ha aportado por VAERSA una documentación gráfica, consistente en el montaje de la implantación del futuro ecoparque sobre la actual planimetría de la parcela catastral y un informe urbanístico del Ayuntamiento de Villena, referido a la parcela 12b, enclavada en el "Plan Especial para la creación de Suelo Dotacional en el Suelo No Urbanizable del PGOU de Villena", que es en la que se pretende situar el ecoparque.

Una vez se ha realizado la consulta en la Sede Electrónica del Catastro y se ha obtenido la correspondiente ficha catastral, se observa que el perímetro de la superficie de implantación del futuro ecoparque, no se corresponde con la señalada en la ficha catastral, sino que sólo ocupa parte de la parcela catastral cuya referencia se ha facilitado.

Por tanto, se debería realizar la correspondiente segregación catastral que dé lugar a una nueva referencia catastral, que contemple la superficie de parcela que ocupará el futuro ecoparque.

5. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LA PARCELA CORRESPONDIENTE A LA ACTUAL REFERENCIA CATASTRAL.

La parcela se encuentra situada en Suelo Urbano Dotacional según el PGOU vigente.

Tiene forma de polígono irregular, alargada en sentido Norte-Sur, según la ficha catastral. En la actualidad, la realidad nada tiene que ver con la parcela catastral, ya que se ha realizado parcialmente la urbanización de la zona creándose varias manzanas. No obstante lo anterior, la parcela donde se pretende ubicar el ecoparque, está situada en el extremo norte del citado Plan Especial, donde todavía no se ha acometido ninguna obra de urbanización.

En la actualidad, existen varios edificios de carácter dotacional en varias de las parcelas urbanizadas, que forman parte de la misma parcela catastral.

6. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LA SUPERFICIE DE PARCELA A TASAR.

La superficie de parcela a tasar se sitúa, según la documentación gráfica aportada, sobre parte de la parcela 12b del anteriormente citado Plan Especial.

Según la planimetría aportada, parte de la superficie de la parcela 12b parece estar destinada a un vial que en un futuro será el acceso natural a la superficie de parcela que ocupará el ecoparque.

Se desconoce la forma que pueda tener finalmente la parcela a tasar, que ocupará parte de la citada parcela 12b, pero presumiblemente desde su lindero sur deberá partir el vial que la conectará con la rotonda existente en la zona actualmente urbanizada.

Por tanto, al formar parte de la citada parcela 12b, su actual calificación urbanística es de Suelo Urbano Dotacional, según el PGOU vigente.

7. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

Teniendo en cuenta la finalidad de la valoración, se va a utilizar el Método de Comparación, recogido en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y modificaciones posteriores, para lo que se tienen en cuenta los parámetros indicados en dicha Orden.

Según la calificación urbanística actual del terreno, corresponde considerarlo dentro del nivel urbanístico I (terrenos urbanos), aunque careciendo de la condición de solar, ya que no dispone de los servicios urbanísticos necesarios.

No obstante lo indicado en el anterior punto 6, a efectos de esta tasación, no se va a considerar el suelo a tasar con la calificación actual de Dotacional, ya que su valor por comparación sería nulo.

Tampoco se tendrá en cuenta para obtener su valor por comparación la ausencia actual de servicios urbanísticos, ya que se entiende que para la implantación del futuro ecoparque, dichos servicios deberán estar completamente disponibles y en funcionamiento.

Por tanto, dada su ubicación, se procederá a su tasación como Suelo Urbano Industrial, ya que el uso que se la va a dar (ecoparque) es compatible con el mismo, estando además su ubicación en un entorno cercano al polígono Industrial "El Rubial".

Para considerar en el valor a adoptar la situación real del terreno, que no dispone de servicios urbanísticos y por tanto carece de la condición de solar, se ha realizado una consulta técnica al personal de VAERSA a (D^a Carmen Martínez Sapena), por lo que al valor obtenido por comparación se le aplicará una deducción correspondiente al coste estimado para la implantación de los servicios urbanísticos hasta la parcela a tasar.

8. SUPERFICIES.

Se advierte que las superficies y dimensiones aproximadas que se adoptan, se han obtenido por los medios que se indican, habituales para este tipo de valoraciones. Por tanto, en ningún caso pueden ser consideradas como una certificación de las mismas, ya que no se derivan de un levantamiento topográfico de la parcela y de mediciones exhaustivas de los edificios o instalaciones que existentes (en su caso) sobre la misma.

Según lo que se indica en el contrato suscrito con VAERSA, en ésta ubicación se pretende situar un ecoparque del tipo D, que requiere de una superficie entre 2.500 y 5.000 m².

Según la documentación gráfica aportada por VAERSA y las consultas técnicas que se han realizado al personal de VAERSA (D^a Carmen Martínez Sapena), la superficie de parcela que ocupará el futuro ecoparque será aproximadamente de **2.500,00 m²**, por lo que la adoptaremos para la valoración, aunque en la documentación gráfica aportada inicialmente, se señalaba una mayor superficie.

9. ESTUDIO DE MERCADO

Se ha realizado un estudio de mercado sobre la oferta disponible de parcelas de suelo industrial, obteniéndose una muestra representativa, cuyos valores se han homogeneizado con la que se valora.

ESTUDIO DE MERCADO DE SUELO INDUSTRIAL										
situación	vendedor	pvp	corrección (*)	pvp corregido	coeficiente de homogeneización superficie	coeficiente de homogeneización situación etc.	pvp homogeneizado	superf adoptada m2	pvp corregido / m2	pvp corregido homogeneizado / m2
c/ Rebajadoras. Polígono Bullia. (Villena)	Aliseda Servicios Inmobiliarios 914890867	90.000,00	0,95	85.500,00	1,10	0,80	97.159,09	2.617,00	32,67	37,13
calle Nueve. Polígono El Rubial. (Villena)	API Sánchez Férriz 966532018	90.000,00	0,95	85.500,00	1,25	1,05	65.142,86	900,00	95,00	72,38
Polígono Finca Lacy. (Elda)	Imogest Habitale 966532649	120.000,00	0,95	114.000,00	1,10	1,05	98.701,30	2.342,00	48,68	42,14
Polígono Finca Lacy. (Elda)	API Cazorla 965095446	110.000,00	0,95	104.500,00	1,10	1,05	90.476,19	1.600,00	65,31	56,55
Polígono les Pedreres (Petrer)	Imoveras 966393333	90.000,00	0,95	85.500,00	1,10	0,95	81.818,18	1.450,00	58,97	56,43
Polígono Salinetas (Petrer)	Fincas Juanjo 965385742	135.000,00	0,95	128.250,00	1,10	1,05	111.038,96	2.000,00	64,13	55,52
valor medio		105.833,33			1,13	0,99	90.722,76	1.818,17	60,79	53,36

(*) Se corrige el valor de venta, considerando un 5% de comisión de la agencia inmobiliaria

Para realizar la homogeneización entre las ofertas obtenidas y la parcela que se valora, se han tenido en cuenta las diferentes variables que pueden influir en su valor, como la superficie, situación, accesos, etc., utilizando los correspondientes coeficientes de homogeneización.

10. TASACIÓN

Adoptando como Valor por Comparación unitario, por m², el valor medio obtenido (V_m) en el punto anterior, tendremos:

$$V_m = 53,36 \text{ €/m}^2$$

- **Deducción por el coste de implantación de los servicios urbanísticos**

En aplicación de lo expuesto en el anterior apartado 7, podemos considerar que el futuro vial que daría acceso a la parcela a tasar tendría una superficie urbanizada de unos 2.090,00 m², correspondiente a un vial de unos 19,00 m de anchura y una longitud de unos 110,00 m.

Según el Módulo de Urbanización de Viales, publicado por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), podemos adoptar para un vial de nueva apertura (con características similares a las de los viales existentes con los que habría de conectar y una sección estimada de unos 19,00 m), un valor de 1.943,58 €/m, por lo que para una longitud de unos 110,00 m, obtenemos un importe de 213.793,80 €.

Este vial de nueva apertura daría servicio a las parcelas colindantes con el mismo (parcelas 11, 12a, 12b y 12c del anteriormente citado Plan Especial), lo que significa que afectaría a una superficie total de 40.235,00 m², según el siguiente desglose:

Parcela 11	4.240,00 m ²
Parcela 12a	16.027,00 m ²
Parcela 12b	10.049,00 m ²
Parcela 12c	9.919,00 m ²

En la actualidad, se desconoce el criterio que pueda tener la Administración, para establecer el porcentaje de repercusión de los costes de urbanización a la superficie que considere afectada.

No obstante lo anterior, podemos realizar una hipótesis que contemple al menos una repercusión mínima del coste de implantación de los servicios urbanísticos, en el caso de que se repercutiera sobre la totalidad de la superficie anterior.

Es decir, en el caso de que se repercutiera el coste de implantación de los servicios urbanísticos (213.793,80 €) sobre la totalidad de la superficie de suelo presumiblemente afectado (40.235,00 m²), obtendríamos una repercusión de coste de implantación de los servicios urbanísticos de 5,31 €/m² de suelo, importe que habría que deducir, como mínimo, del valor medio (V_m), obtenido anteriormente.

Por tanto, obtenemos un nuevo $V_m = 53,36 \text{ €/m}^2 - 5,31 \text{ €/m}^2 = 48,05 \text{ €/m}^2$

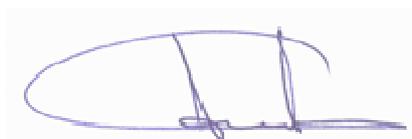
por lo que el **Valor de Tasación (VT) de la superficie de parcela indicada** será:

$$VT = 2.500,00 \text{ m}^2 \times 48,05 \text{ €/m}^2 = \mathbf{120.125,00 \text{ €}}$$

11. RESUMEN DE TASACION

Realizados los cálculos pertinentes se ha obtenido un valor de tasación estimado para la superficie de parcela de **CIENTO VEINTE MIL, CIENTO VEINTICINCO EUROS (120.125,00 €)**.

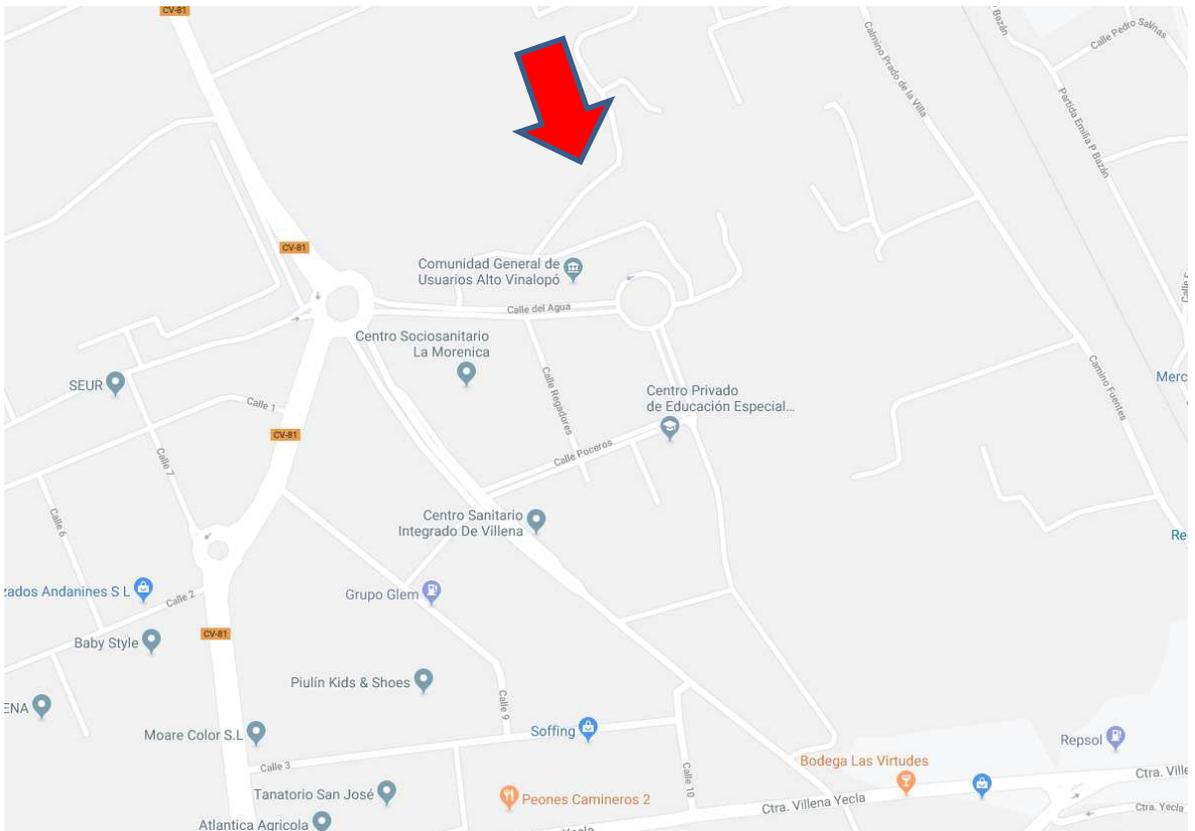
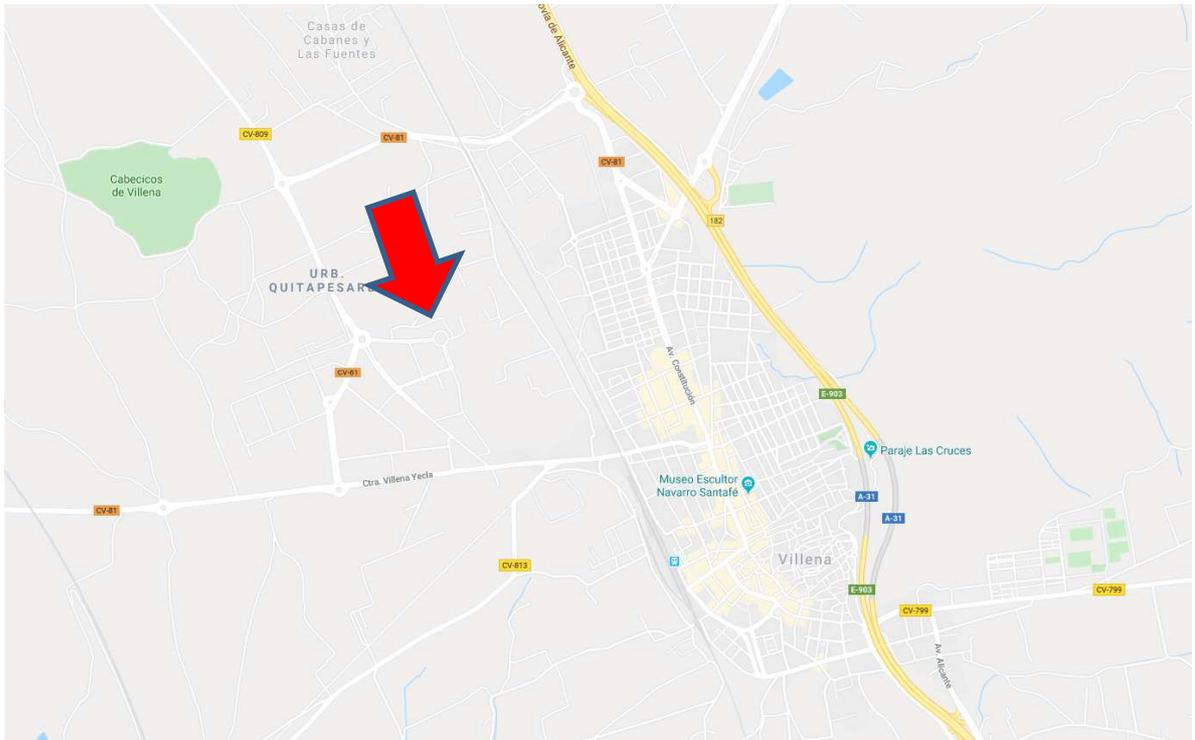
Lo que se firma para que surta los oportunos efectos, en Novelda, a veinticinco de Noviembre de dos mil diecinueve.



Fdo.: José Javier Segura Navarro
Arquitecto Técnico

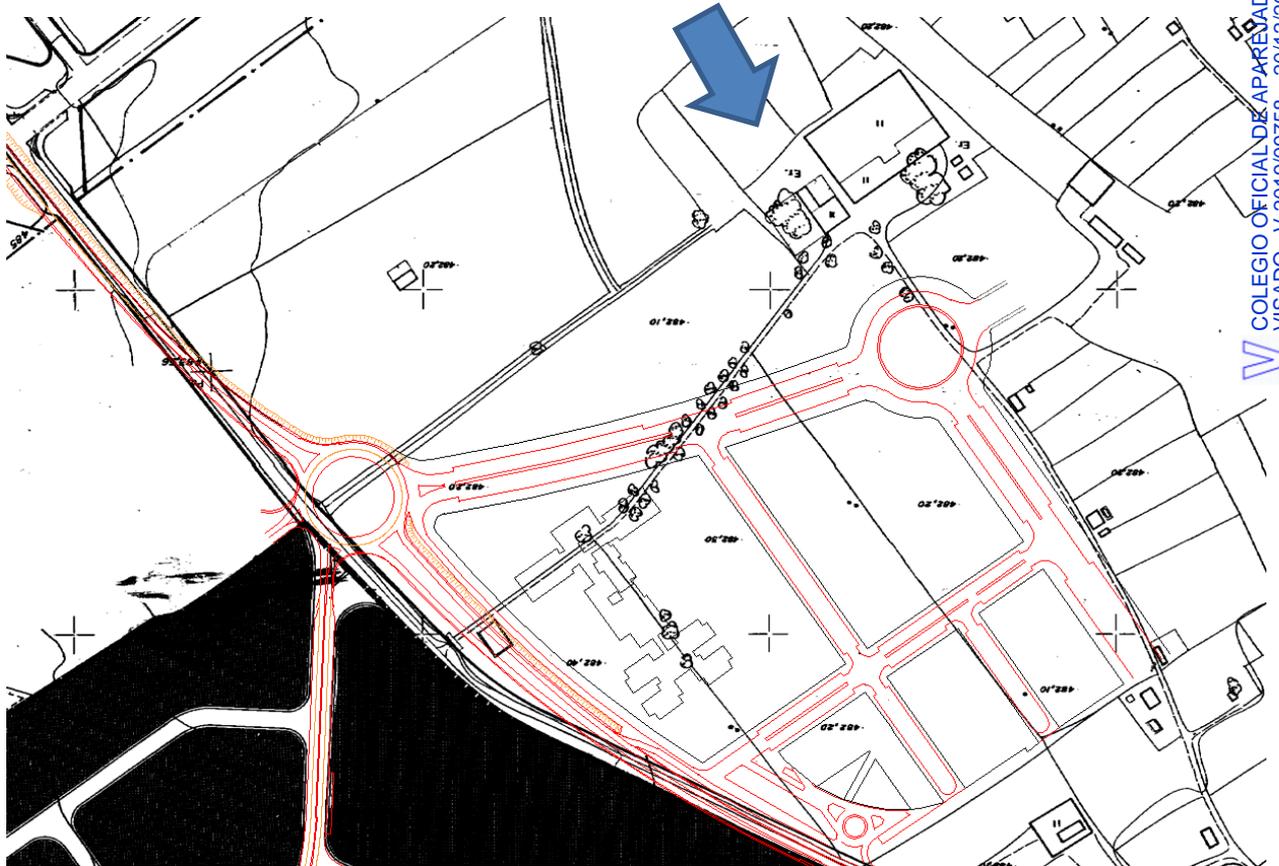
NOTA: El presente Informe consta de seis hojas formato DIN A-4, firmadas y mecanografiadas a una sola cara, planos de situación, ficha catastral, superposición parcela catastral sobre ortofoto, implantación ecoparque sobre ortofoto y seis fotografías.

SITUACIÓN





SITUACIÓN SEGUN PGOU VIGENTE

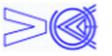




M.I. AYUNTAMIENTO DE VILLENA
 DEPARTAMENTO DE URBANISMO - AREA DE CARTOGRAFIA

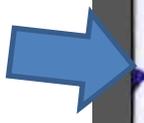
Delineante Municipal
 VICENTE T. SANJUAN AMOROS

PROYECTO:
 MEDICION TERRENOS " PLAN ESPE


COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES, ARQUITECTOS TÉCNICOS E INGENIEROS DE EDIFICACIÓN DE ALICANTE
 VISADO V-2019/09758 20/12/2019 C.S.V.: C99319CLL0623370
 Y (1169) SEGURA NAVARRO, JOSE JAVIER
 El Colegio garantiza la firma digital de este documento
 Página 12 de 19

CUADRO DE INFORMACION

Num.	Denominación	F.Registral	Sup. Reg.	Sup. Real
1	CENTRO ESPECIALIDADES	8190 46911	6.890 m2	6.890 m2
2	PARCELA LIBRE	--	0 m2	3.876 m2
3	A.P.A.D.I.S.	48443	3.646 m2	3.650 m2
4	GERIATRICO	17288 47122	23.124 m2	22.601 m2
5	A.P.A.D.I.S. NUEVA	--	0 m2	7.526 m2
6	CIUDAD JUSTICIA	53517	6.000 m2	6.000 m2
7	REGISTRO GAS	--	0 m2	61 m2
8	CENTRO DE TRASNFORMACION	--	0 m2	35 m2
9	CENTRO ALZEHIMER	--	0 m2	2.932 m2
10	CAMARA COMERCIO	53004	1.500 m2	1.503 m2
11	S.E.I.A.S.A.	49855	4.230 m2	4.240 m2
12a	PARCELA CAMARAS y CAMINO	--	0 m2	16.027 m2
12b	PARCELA RESTANTE y CBLL.	--	0 m2	10.049 m2
12c	PARCELA BOMBEROS	--	0 m2	9.919 m2
13	VIALES Y DEMAS	--	0 m2	38.576 m2
SUPERFICIE TOTAL			0 m2	133.885 m2



DESIGNACIÓN DEL PLANO:

PLANTA GENERAL DE SOLARES

Expte.	s/n	Fecha:	MAYO/OCT 2017
Escala:			
1 / 2.500		Número:	04

FICHA CATASTRAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

MINISTERIO DE HACIENDA



GOBIERNO DE ESPAÑA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
03140A014002030000WH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 14 Parcela 203
PRADO DE LA VILLA. 03409 VILLENNA [ALICANTE]

USO PRINCIPAL
Agrario

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
--

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
--

PARCELA CATASTRAL

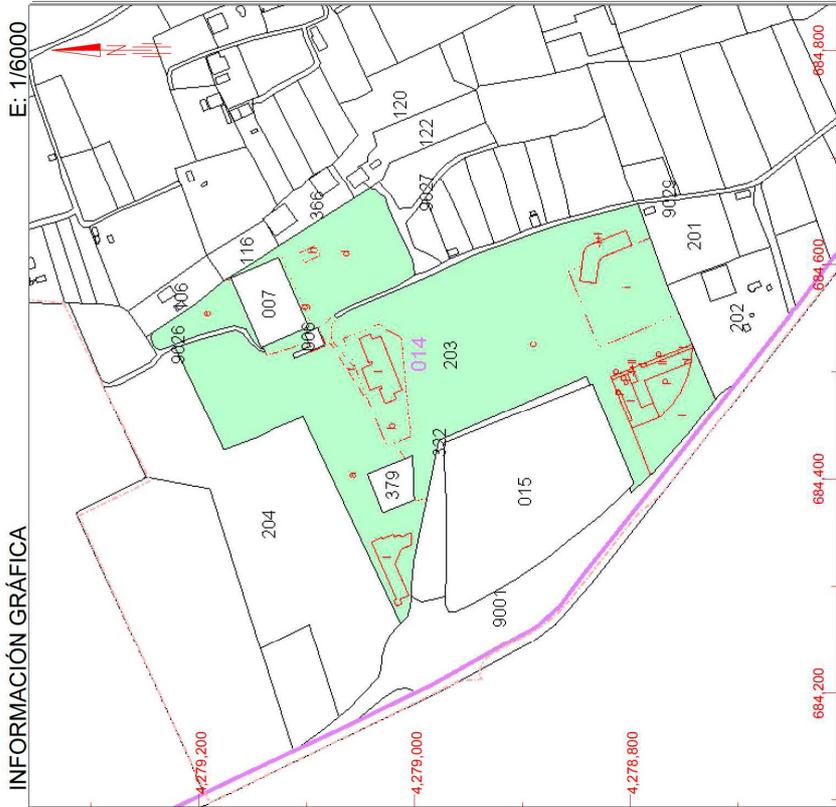
SITUACIÓN
PD PRADO VILLA 94 Polígono 14 Parcela 203 001001600XH87G -
PRADO DE LA VILLA. VILLENNA [ALICANTE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
10.531

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA
87.111 [division horizontal]

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	CR	Labor o labradío regadío	01	19.554
b	I-	Improductivo	00	2.784
c	CR	Labor o labradío regadío	01	35.316
d	E-	Pastos	01	9.625
e	CR	Labor o labradío regadío	01	2.774
f	I-	Improductivo	00	491
g	I-	Improductivo	00	744
h	I-	Improductivo	00	155
i	I-	Improductivo	00	5.884



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

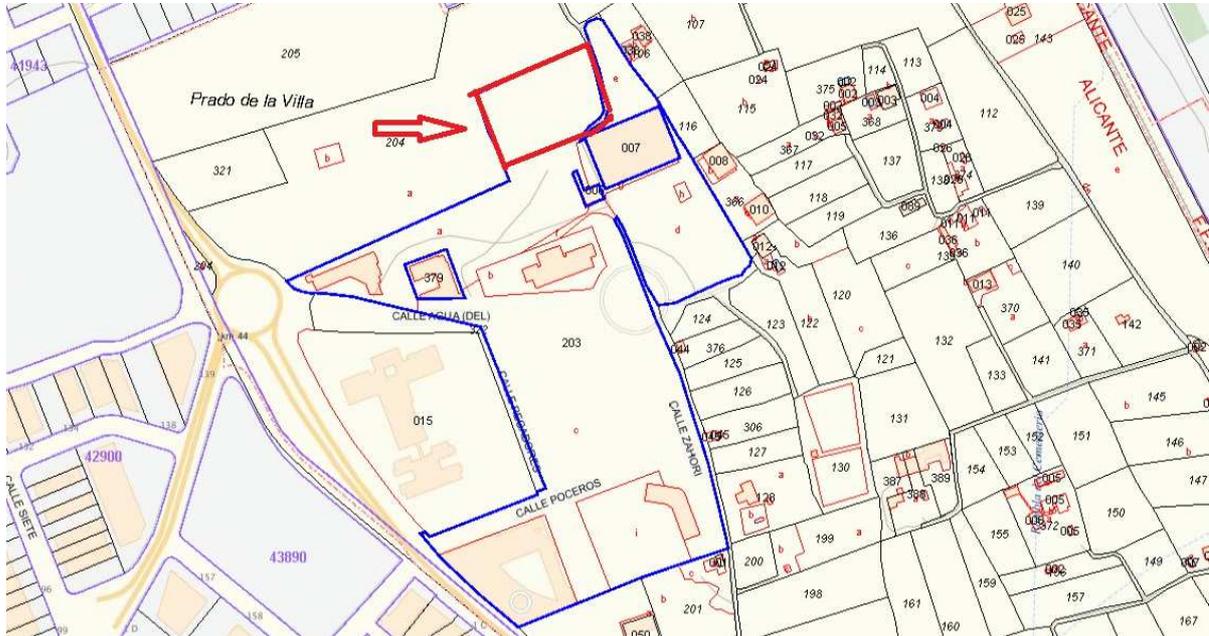
Viernes, 2 de Agosto de 2019

- 684.800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- 684.200 Límite de Manzana
- 684.400 Límite de Parcela
- 684.600 Límite de Construcciones
- 684.800 Mobiliario y aceras
- 684.000 Límite zona verde
- 684.200 Hidrografía

SUPERPOSICION PARCELA CATASTRAL SOBRE ORTOFOTO



IMPLANTACION ECOPARQUE (según la documentación aportada inicialmente, que no se corresponde con la superficie adoptada para la valoración)



Superficie adoptada, según consulta efectuada: 2500,00 m2

FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL.



Acceso actual a la parcela



Camino actual de acceso



Futuro vial de acceso



Parcela



Parcela



Parcela

TASACIÓN
DE
INMUEBLE

Solicitante: VALENCIANA D'APROFITAMENT ENERGÉTIC DE RESIDUS, S.A. (VAERSA)

Situación: Ptda. Fondets, polígono 4, parcela 112.
03409. LA CANYADA (Alicante)

Fecha: NOVIEMBRE 2.019

José Javier Segura Navarro, Arquitecto Técnico, colegiado con el nº 1.169, en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Alicante, con domicilio de notificación, a efectos exclusivamente del presente trabajo profesional, en Avda. Bassa Perico, 26-3º D, (03610) Petrer (Alicante), emite la siguiente:

TASACIÓN DE INMUEBLE

1. ANTECEDENTES

A requerimiento de VAERSA (Valenciana d'Aprofitament Energètic de Residus, S.A.), con C.I.F. A-46.299.988 y domicilio social en Valencia, Avda. Cortes Valencianas, nº 20, representada por D^a Carmen Martínez Sapena, con D.N.I. 52.671.966-B y el mismo domicilio a efectos de notificación, se ha visitado un inmueble situado en La Canyada, Ptda. Fondets, polígono 4, parcela 112, con objeto de realizar una tasación del mismo.

2. FINALIDAD DE LA TASACIÓN

Según manifiesta el solicitante, la finalidad de la tasación es exclusivamente conocer el Valor del inmueble, para proceder a su incorporación al Proyecto de Gestión que está redactando VAERSA, para la futura Red de Ecoparques Consorciada del Consorcio A3.

Se descartan otras finalidades, como pudiera ser su utilización en el Mercado Hipotecario, Valoración Catastral, etc.

Según las especificaciones del contrato suscrito con VAERSA, para ésta ubicación, se solicita la tasación de la superficie de suelo que ocupará el futuro ecoparque y además, las construcciones y/o instalaciones que actualmente existen sobre dicha superficie, debiendo indicarse ambos valores de manera independiente.

3. IDENTIFICACION REGISTRAL. RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y USO.

No se ha aportado por VAERSA, ni se ha dispuesto de ninguna documentación registral, por lo que no se ha podido establecer la correspondencia de la parcela visitada con su descripción registral. Por la misma razón, tampoco se ha podido comprobar el régimen de propiedad y uso del inmueble visitado.

Dada esta circunstancia, a efectos de la presente tasación, se considera el inmueble libre de inquilinos y/o usuarios y de cualquier otra carga o servidumbre que pueda influir en su valor.

4. IDENTIFICACION CATASTRAL.

Por parte de VAERSA, se ha aportado como dato de identificación del inmueble, la referencia catastral **03052A004001120000EU**.

También se indica por VAERSA que sobre el ecoparque existente no se va a realizar ninguna ampliación de su superficie, por lo que se conservará el perímetro del suelo actual y las construcciones e instalaciones interiores.

Una vez se ha realizado la consulta en la Sede Electrónica del Catastro y se ha obtenido la correspondiente ficha catastral, se observa que el perímetro de la superficie de implantación del ecoparque actual, no se corresponde con el perímetro señalado en la ficha catastral, ya que sólo ocupa parte de la parcela catastral cuya referencia se ha facilitado.

Por tanto, se debería realizar la correspondiente modificación catastral que dé lugar a una nueva referencia catastral, que contemple la superficie de parcela que ocupa el actual ecoparque.

5. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LA PARCELA CORRESPONDIENTE A LA ACTUAL REFERENCIA CATASTRAL.

La parcela se encuentra situada en Suelo No Urbanizable (S.N.U.), según las Normas Subsidiarias (NNSS) vigentes.

Tiene forma de polígono irregular, alargado en sentido Norte-Sur, colindante por el Norte con el camino de acceso.

En la actualidad se encuentra ocupada en una pequeña parte de su superficie por el ecoparque, estando el resto sin construcción.

6. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LA SUPERFICIE DE PARCELA A TASAR.

Existe una discrepancia entre la delimitación del término municipal de La Canyada que se indica en los planos de sus NNSS y la delimitación indicada en la planimetría catastral.

Según los planos de las propias NNSS, la superficie del actual ecoparque parece quedar fuera de su término municipal. Sin embargo, según la planimetría catastral, dicha superficie está incluida en el mismo.

No obstante lo anterior, la hipótesis más plausible es que se trate de un error en la delimitación de las NNSS y que la superficie del actual ecoparque esté incluida en el término municipal de la Canyada, por lo que su actual calificación urbanística sería de Suelo No Urbanizable (S.N.U.), según las Normas Subsidiarias (NNSS) vigentes.

La superficie de parcela a tasar coincide con la superficie vallada del actual ecoparque, que comprende el propio ecoparque, más una superficie de terreno arbolado en el perímetro, que lo protege de las vistas exteriores.

Tiene forma de polígono irregular, con un lado menor situado sobre el lindero Norte de la parcela y el resto del perímetro colindante con otras parcelas. El ecoparque se organiza en una plataforma en un solo nivel.

7. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES.

El ecoparque, se realizó hacia el año 2000, no habiéndose realizado modificaciones posteriores.

La relación y descripción de las construcciones e instalaciones existentes, cuya valoración se realiza en este expediente, según las indicaciones contenidas en el contrato suscrito con VAERSA y las consultas técnicas que se han realizado al personal de VAERSA (D^a Carmen Martínez Sapena), es la siguiente:

- Cerramiento del perímetro (excepto el lindero Sur, en el que no existe cerramiento) compuesto por malla metálica de simple torsión (2,00 m de altura) y postes de tubo de acero, todo con acabado plastificado, anclados a dados de hormigón.
- Una puerta corredera, de 4,00 m de anchura para acceso al recinto, formada por perfiles metálicos, con pintura de acabado, anclada a dos pilastras laterales formadas con bloque prefabricado de hormigón en masa, enfoscado con mortero de cemento.
- Pavimento general de parcela, realizado con aglomerado asfáltico.
- Pavimento de solera de hormigón en zona de contenedores.
- Bordillo de hormigón para delimitación de pavimento.
- Acera en el perímetro de la caseta, formada por bordillo prefabricado de hormigón y baldosa de terrazo de árido lavado.
- Edificio-caseta, prefabricado aislado, distribuido interiormente en almacén, oficina y aseo.
Cerramientos de paneles revestidos exteriormente con revoco de piedra proyectada. Carpintería exterior de chapa de acero galvanizado, aluminio lacado y madera barnizada. Cubierta a dos aguas con tejas asfálticas.
Acabados interiores: suelos cerámicos. Paredes acabadas con pintura, excepto en aseo. Falso techo acabado con pintura.
- Caseta aislada (contenedor del antiguo grupo electrógeno), formada por cerramientos laterales con bloque prefabricado de hormigón en masa, enfoscado con mortero de cemento y revestido con pintura de acabado. Cubierta-portón superior de dos hojas abatibles de hierro pintado.

El estado de las construcciones e instalaciones visitadas, se puede calificar como bueno, correspondiéndose con su antigüedad y la realización de un uso normal de las mismas, si bien el edificio-caseta acusa una cierta falta de mantenimiento, ya que en la actualidad no se encuentra en uso.

8. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

8.1. SUELO

Teniendo en cuenta la finalidad de la valoración, se va a utilizar el Método de Comparación, recogido en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y modificaciones posteriores, para lo que se tienen en cuenta los parámetros indicados en dicha Orden.

Según la calificación urbanística actual del terreno, corresponde considerarlo dentro del nivel urbanístico II (terrenos no urbanizables), Suelo No Urbanizable.

8.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Teniendo en cuenta la finalidad de la valoración, se va a utilizar el Método del Coste recogido en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y modificaciones posteriores, para lo que se tienen en cuenta los parámetros indicados en dicha Orden.

Aplicando el método del Coste, se procederá al cálculo del Valor de Reemplazamiento Bruto, sin sumar el valor del suelo, que se obtendrá independientemente, según las indicaciones contenidas en el contrato suscrito con VAERSA. Una vez obtenido este valor, se procederá al cálculo del Valor de Reemplazamiento Neto, que tiene en cuenta la depreciación física y funcional de las construcciones e instalaciones terminadas, al restar su valor del obtenido como Valor de Reemplazamiento Bruto.

Para la obtención de la depreciación física, se empleará la técnica de amortización lineal, considerando para este tipo de construcciones e instalaciones (edificios de uso industrial e inmuebles ligados a una explotación económica) una vida útil máxima de 35 años. La depreciación funcional (en su caso) no se tendrá en cuenta, según las indicaciones de VAERSA.

9. SUPERFICIES.

Se advierte que las superficies y dimensiones aproximadas que se adoptan, se han obtenido por los medios que se indican, habituales para este tipo de valoraciones. Por tanto, en ningún caso pueden ser consideradas como una certificación de las mismas, ya que no se derivan de un levantamiento topográfico de la parcela y de mediciones exhaustivas de los edificios o instalaciones existentes (en su caso) sobre la misma.

9.1. SUELO

Según la documentación gráfica aportada por VAERSA y las consultas técnicas que se han realizado al personal de VAERSA (D^a Carmen Martínez Sapena), la superficie de parcela computable que ocupa el actual ecoparque

es aproximadamente de **2.708,00 m²** (superficie obtenida por medición realizada sobre el archivo facilitado por VAERSA y la cartografía y fotografía catastrales), por lo que la adoptaremos para la valoración.

9.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Se ha realizado una medición “in situ” aproximada de las construcciones e instalaciones existentes, obteniéndose los siguientes resultados, que adoptaremos para la valoración:

elemento	unidad de medición	medición computable
Cerramiento perímetro	ml	165,00
Puerta abatible o corredera	ud	1,00
Pavimento aglomerado asfáltico	m2	854,00
Bordillo de hormigón	ml	166,00
Pavimento hormigón	m2	102,00
Acera	m2	14,00
Edificio aislado	m2	12,00
Caseta grupo electrógeno	m2	2,65

10. ESTUDIO DE MERCADO

10.1. SUELO

Se ha realizado un estudio de mercado sobre la oferta disponible de parcelas de suelo no urbanizable, obteniéndose una muestra representativa, cuyos valores se han homogeneizado con la que se valora.

ESTUDIO DE MERCADO DE SUELO NO URBANIZABLE										
situación	vendedor	pvp	corrección (*)	pvp corregido	coeficiente de homogeneización superficie	coeficiente de homogeneización situación etc.	pvp homogeneizado	superf adoptada m2	pvp corregido / m2	pvp corregido homogeneizado / m2
Ptda. Casa Honda. Pol 6, parc 3. (Cañada)	Manuel (particular) 654951750	12.000,00	1,00	12.000,00	0,85	1,00	14.117,65	10.500,00	1,14	1,34
Ptda. Seca Creu. Pol 1, parc 168. (Cañada)	Paca (particular) 618222264	12.000,00	1,00	12.000,00	1,00	1,00	12.000,00	8.400,00	1,43	1,43
Ptda Peña Taco. (Cañada)	Juan (particular) 609674369	19.000,00	0,95	18.050,00	0,85	1,00	21.235,29	16.700,00	1,08	1,27
Ptda vergelet, pol 13, par 130. (Beneixama)	Manuel (Part) 647085897	33.900,00	1,00	33.900,00	0,85	1,00	39.882,35	14.700,00	2,31	2,71
Ptda. La Casilla. Ctra Villena-Beneixama)	Jesús (Profesional) 670640252	35.000,00	0,95	33.250,00	1,00	1,00	33.250,00	8.000,00	4,16	4,16
Ptda Forseguer Abajo. (Beneixama)	Gestimar Inmobiliaria 965240348	66.000,00	0,95	62.700,00	0,85	1,00	73.764,71	16.600,00	3,78	4,44
valor medio		29.650,00			0,90	1,00	32.375,00	12.483,33	2,32	2,56

(*) Se corrige el valor de venta, considerando un 5% de comisión de la agencia inmobiliaria

Para realizar la homogeneización entre las ofertas obtenidas y la parcela que se valora, se han tenido en cuenta las diferentes variables que pueden influir en su valor, como la superficie, situación, accesos, etc., utilizando los correspondientes coeficientes de homogeneización.

11. TASACIÓN

11.1. SUELO

Adoptando como Valor por Comparación unitario, por m², el valor medio obtenido (V_m) en el punto anterior, tendremos:

$$V_m = 2,56 \text{ €/m}^2$$

por lo que el **Valor de Tasación (VT) de la superficie de parcela indicada** será:

$$VT = 2.708,00 \text{ m}^2 \times 2,56 \text{ €/m}^2 = \mathbf{6.932,48 \text{ €}}$$

11.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Adoptando los resultados indicados en el anterior punto 9.2, se aplica a los mismos unos costes de ejecución medios, en los que se incluyen tanto los costes de construcción (G.G. y B.I. incluidos), como los gastos necesarios (honorarios técnicos, licencias, tasas, etc.) para realizar las diferentes construcciones e instalaciones que se tasan.

elemento	unidad de medición	medición computable	coste medio (€/ud med)	valor a nuevo €	antigüedad (años)	% depreciación media	V.R.N. (€)
Cerramiento perímetro	m	165,00	48,38	7.982,70	19,00	54,29	3.649,23
Puerta abatible o corredera	ud	1,00	3.326,98	3.326,98	19,00	54,29	1.520,91
Pavimento aglomerado asfáltico	m ²	854,00	13,91	11.879,14	19,00	54,29	5.430,46
Bordillo de hormigón	m	166,00	35,64	5.916,24	19,00	54,29	2.704,57
Pavimento hormigón	m ²	102,00	23,47	2.393,94	19,00	54,29	1.094,37
Acera	m ²	14,00	47,23	661,22	19,00	54,29	302,27
Edificio aislado	m ²	12,00	432,00	5.184,00	19,00	54,29	2.369,83
Caseta grupo electrógeno	m ²	2,65	410,00	1.086,50	19,00	54,29	496,69
total				38.430,72		54,29	17.568,33

Por lo que el **Valor de Tasación (VT) de las construcciones e instalaciones situadas sobre la superficie de la parcela indicada** será:

$$VT = \mathbf{17.568,33 \text{ €}}$$

12. RESUMEN DE TASACION

12.1. SUELO

Realizados los cálculos pertinentes se ha obtenido un valor de tasación estimado para la superficie de parcela de **SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS EUROS, CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS. (6.932,48 €)**

12.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Realizados los cálculos pertinentes se ha obtenido un valor de tasación estimado para las construcciones e instalaciones de **DIECISIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS, CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS. (17.568,33 €)**

Lo que se firma para que surta los oportunos efectos, en Novelda, a veinticinco de Noviembre de dos mil diecinueve.



Fdo.: José Javier Segura Navarro
Arquitecto Técnico

NOTA: El presente Informe consta de siete hojas formato DIN A-4, firmadas y mecanografiadas a una sola cara, planos de situación, ficha catastral, superposición parcela catastral sobre ortofoto, implantación ecoparque sobre ortofoto, croquis de las construcciones existentes y once fotografías del estado actual.

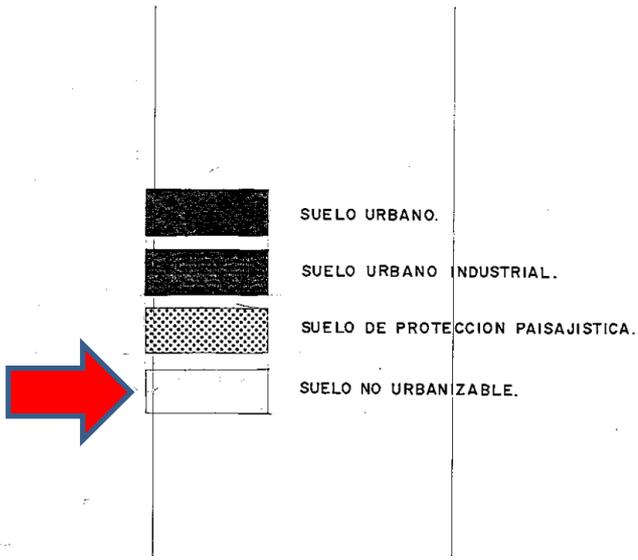
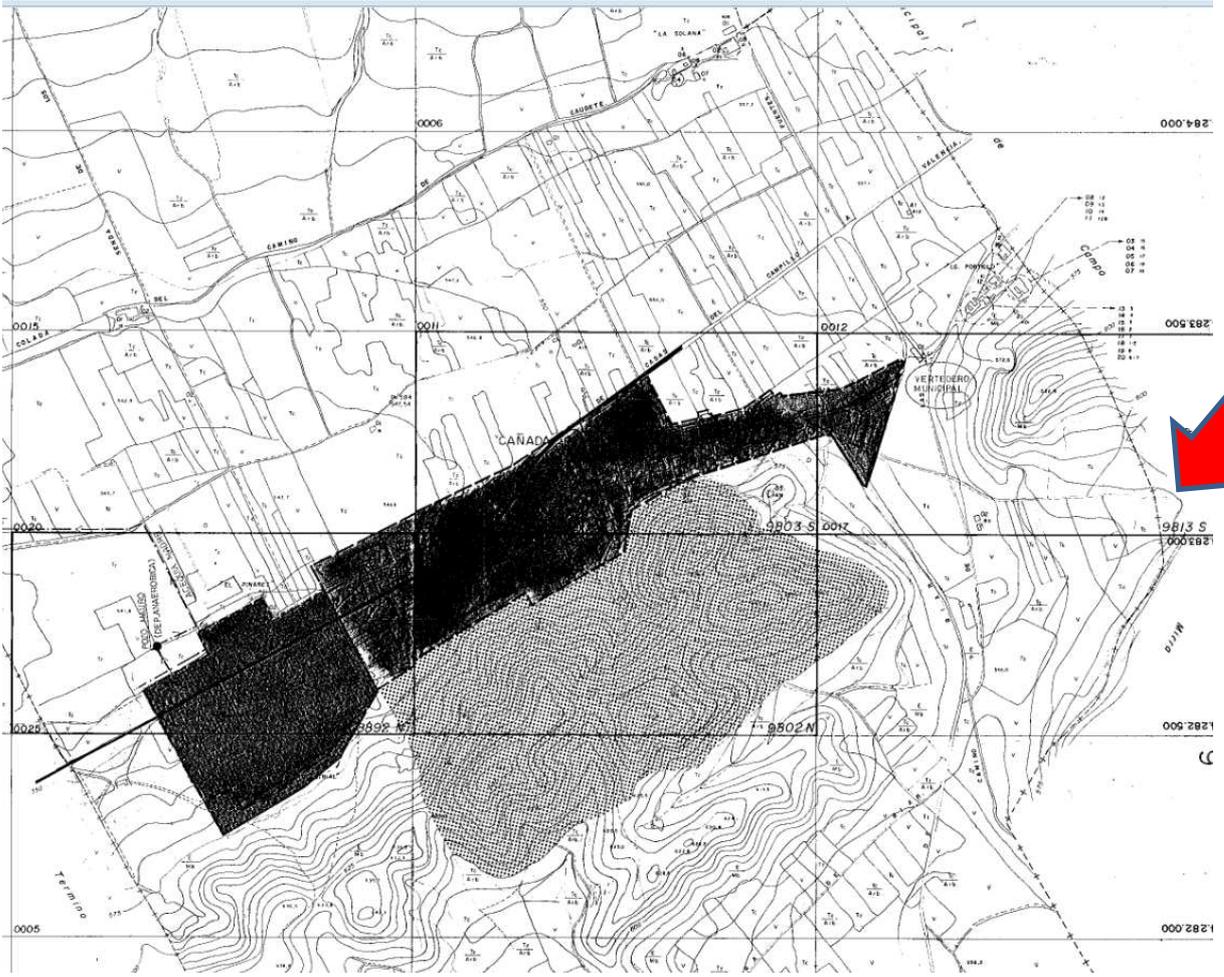
SITUACIÓN





SITUACIÓN SEGUN NNSS VIGENTES





FICHA CATASTRAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

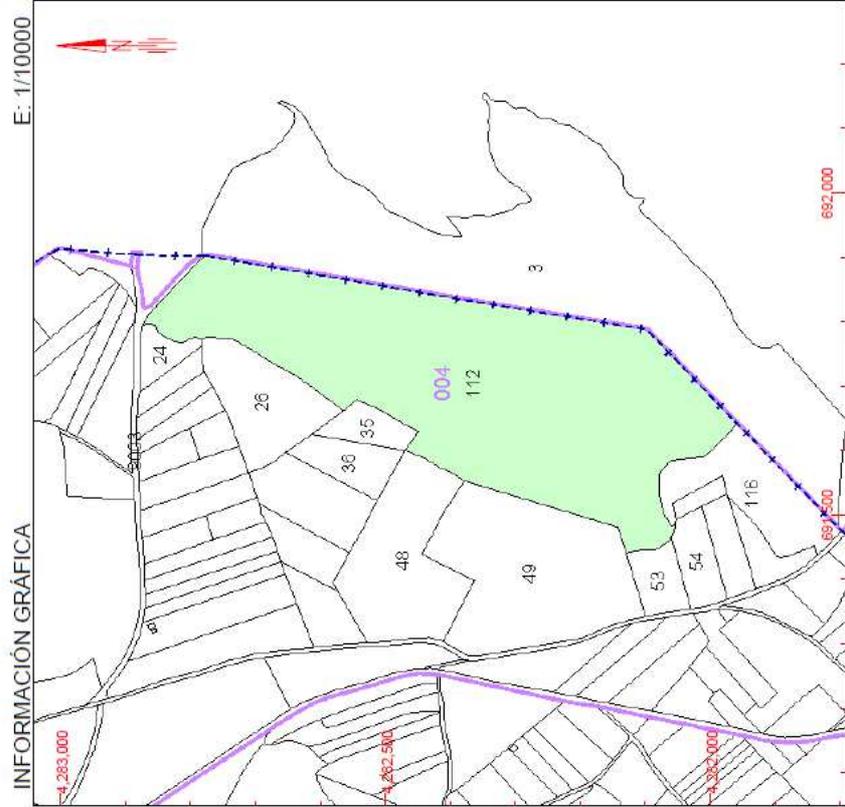
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
03052A004001120000EU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	Polígono 4 Parcela 112		
FONDETS. CAÑADA [ALICANTE]			
USO PRINCIPAL	Agrario [Matorral 00]	AÑO CONSTRUCCIÓN	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	Polígono 4 Parcela 112		
FONDETS. CAÑADA [ALICANTE]			
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	--	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²)	188.912
TIPO DE FINCA	--		



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes, 15 de Noviembre de 2019

- 692,000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliano y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

SUPERPOSICION PARCELA CATASTRAL SOBRE ORTOFOTO



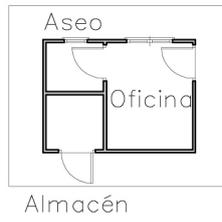
IMPLANTACION ECOPARQUE SOBRE ORTOFOTO





Superficie adoptada para el ecoparque (2.708,00 m²)

CROQUIS DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES



FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL.











José Javier Segura Navarro, con N.I.F. 22.116.636-C, Arquitecto Técnico, colegiado en el C.O.A y A.T. de Alicante, con el nº 1169, con domicilio profesional en Novelda, calle San Fernando, nº 5-entlo, formulo la siguiente

DECLARACION RESPONSABLE

1. DATOS ACADEMICOS

1.1. Titulaciones.

- Arquitecto Técnico, por la EUAT de Valencia (Universidad Politécnica), en Julio de 1.980.
- Perito Tasador de Seguros (Incendios y Riesgos Diversos) INESE y COATA. Alicante 1.988.

1.2. Cursos realizados (relacionados con el ámbito de la tasación-valoración de bienes inmuebles).

- Curso de Técnicas Prácticas de Economía y Financiación y Contabilidad Aplicada, por la Escuela Superior de Investigaciones y Técnicas Empresariales, Alicante 1.983.
- Curso de Técnicas de Peritación en Incendios y Riesgos diversos, por el Instituto de Estudios Superiores de Seguros. Alicante. 1.988.
- Curso de Valoraciones Inmobiliarias, por INMOVALOR, Sociedad Civil de Valoraciones Inmobiliarias. Alicante 1.991-92.

2. EXPERIENCIA PROFESIONAL (relacionada con el ámbito de la tasación-valoración de bienes inmuebles)

Realización de más de siete mil expedientes de tasación-valoración de bienes inmuebles de todo tipo (viviendas, locales, edificios residenciales, naves industriales, suelo urbano residencial, industrial o suelo no urbanizable...), con distintas finalidades:

- Expedientes realizados como tasador externo, vinculado desde Enero de 1.989 a Octubre de 2.001, a Tasaciones de Bienes Mediterráneo, S.A. (TABIMED, Empresa del Grupo Caja de Ahorros del Mediterráneo) y en la actualidad, como tasador externo, vinculado a Alia Tasaciones, S.A.:
 - Tasación para Garantía hipotecaria.

- Expedientes realizados a lo largo de toda la trayectoria profesional, a instancias de Sociedades, Particulares y diferentes Administraciones:
 - Valoración de patrimonio para operaciones societarias.
 - Valoración de patrimonio de particulares (herencias, disolución de sociedad conyugal, etc.).
 - Valoración para recursos ante la Gerencia Territorial del Catastro.
 - Valoración en procesos expropiatorios.
 - Valoración en procesos judiciales.
 - Valoración en procedimientos de desarrollos urbanísticos.
 - Valoración en procedimientos de garantía o aval ante la Administración.
 - Valoración como perito tercero.
 - Etc.

Novelda, a veintinueve de Julio de dos mil diecinueve.

Fdo.: José Javier Segura Navarro
Arquitecto Técnico.