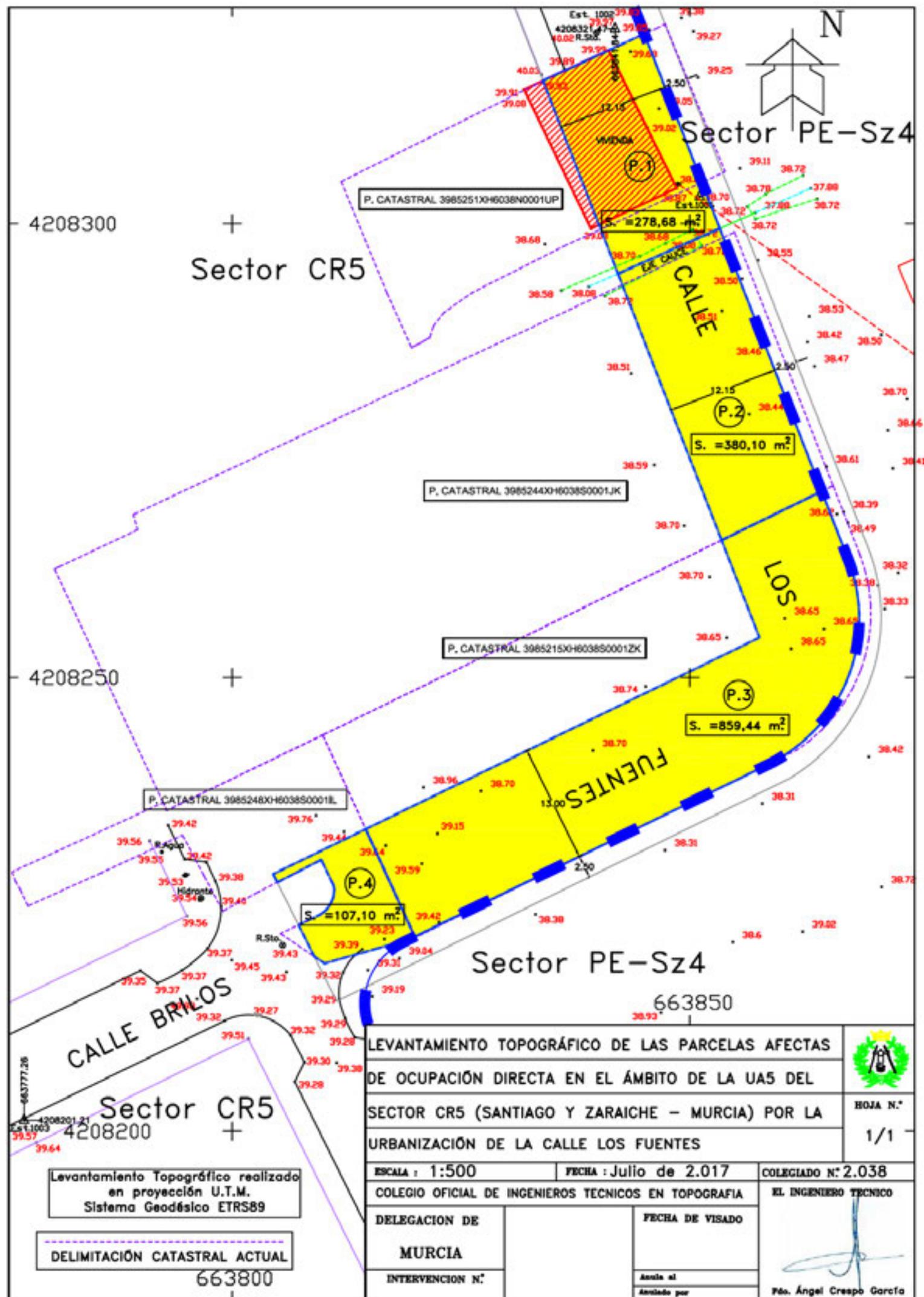


2. ANEXOS

2.1. ANEXO nº1: Levantamiento Topográfico parcelario.



LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LAS PARCELAS AFECTAS DE OCUPACIÓN DIRECTA EN EL ÁMBITO DE LA UAS DEL SECTOR CR5 (SANTIAGO Y ZARAICHE - MURCIA) POR LA URBANIZACIÓN DE LA CALLE LOS FUENTES



HOJA N.º 1/1

ESCALA : 1:500	FECHA : Julio de 2017	COLEGIADO N.º 2.038
COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS EN TOPOGRAFIA		EL INGENIERO TÉCNICO
DELEGACION DE	FECHA DE VISADO	 Fdo. Ángel Crespo García
MURCIA	Anula al Anula por	
INTERVENCIÓN N.º		

Levantamiento Topográfico realizado en proyección U.T.M. Sistema Geodésico ETRS89

DELIMITACIÓN CATASTRAL ACTUAL

663800

2.2. ANEXO nº2: Fichas de valoración de las indemnizaciones.

PROYECTO	PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA EN EL AMBITO DE LA U. A. 5 DEL SECTOR CR5
SITUACION	Santiago y Zaraiche, Murcia.
REFERENCIA CATASTRAL	3985251XH6038N0001UP
FINCA REGISTRAL	
TITULAR	Concepción [REDACTED]. Reservada indemnización en Escr. compraventa del suelo.

SOLICITANTE: Junta de Compensación de la UA Única del Sector PE-Sz4 , Santiago y Zaraiche, Murcia

FINALIDAD: VALORACION DE INDEMNIZACIONES POR CONSTRUCCIONES INCOMPATIBLES

IDENTIFICACION Y LOCALIZACIÓN

DOMICILIO TRIBUTARIO: DS CARRIL JOAQUIN 7 Pl:B0 Pt:00
30110 MURCIA [CHURRA] [MURCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial **Nº DE VIVIENDAS:** 1

COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

Realizada visita y fotografías el 22 de Marzo de 2017	Levantamiento Topografico Parcelario
No se aprecian servidumbres visibles	Consulta Descriptiva y Grafica Catastral

DESCRIPCION DEL SUELO

En situacion de Suelo Urbanizable Sectorizado (Sector CR5, UA 5) conteniendo una vivienda, anexos y Plantaciones.

SUPERFICIE CATASTRAL: 695,00 m2 **SUPERFICIE OCUPADA:** 278,78 m2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES INCOMPATIBLES

Elementos Incompatibles:

Cerramiento de parcela y Plantaciones
Vivienda y anejos

Características constructivas:

Cerramiento de Parcela: Cerramiento de Malla simple torsion h:2,0 m sobre poste de acero galvanizado

Vivienda y Anejos: Sistema estructural: Muro de Carga + Estructura metalica

Cimentación/Forjado sanitario: Corrida bajo muro/No (solera hm)

Pintura: Gotele

Cerramiento de fechada: Ladrillo ceramico enforcado y pintado

Solados: Terrazo

Carpinteria interior/externo: Madera en blanco/Aluminio + Cerrajeria

Alicatados: Comercial

Instalación Electrica: Si. (Grado E. Normal)

Otros: Chimenea de forja

Instalación Fontaneria: Cobre y PVC

DESCRIPCION DE LAS PLANTACIONES U OTROS ELEMENTOS INDEMNIZABLES

Plantacion de jardineria ornamental con arbolado.

PROYECTO	PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA EN EL AMBITO DE LA U. A. 5 DEL SECTOR CR5
SITUACION	Santiago y Zairaiche, Murcia.
REFERENCIA CATASTRAL	3985251XH6038N0001UP
FINCA REGISTRAL	
TITULAR	Concepción [REDACTED] Reservada indemnización en Escr. compraventa del suelo.

VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES

COSTE DE REPOSICION CORREGIDO POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION

CONCEPTO 1	Vallado perimetral de 285 m.l.				
USO	Vallado	Mr	Ag	K	PRECIO (€/m²)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Malta metalica	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	SC: 36,00 ml	GARM	Murcia (Churra)	(6) K1	
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL	LVT010	16,92 €/ml	1,00	0,90	15,23
GASTOS GENERALES	13% del P.E.M.				1,98
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6% del P.E.M.				0,91
OTROS GASTOS**	15% del P.E.M.				2,28
				Suma PEC	20,40

** Incluye tasas, control, seguros y demas gastos previsibles

Valor de Reposicion (Vr)= 20,40 €/ml

Valor al final de la vida util (maximo 10%) (Vf)= 2,04 €/ml

Coeficiente (a) corrector por antigüedad art.18 RD

Tipo vallado metalico, vida util s/Anexo II 20

Años completos: 15

Año de construcción: anterior a 2002

antigüedad (a) 0,75

Coeficiente (C) corrector por estado de conservación s/Art.18 RD

regular

conservación (c) 0,85

Coeficiente (β) corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD

 $(\beta) = 1 - (1 - (a + a^2) / 2) * c = 0,707813$

Valor de la edificación u instalación (V) = Vr - (Vr - Vf) * β = 7,40 €/ml

VALOR DE INDEMNIZACION 266,40 €

PROYECTO	PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA EN EL AMBITO DE LA U. A. 5 DEL SECTOR CR5
SITUACION	Santiago y Zairaiche, Murcia.
REFERENCIA CATASTRAL	3985251XH6038N0001UP
FINCA REGISTRAL	
TITULAR	Concepción [REDACTED] Reservada indemnización en Escr. compraventa del suelo.

CONCEPTO 2	Almacen / Anexo de 31 m2 (afeccion considerada 100% SC)				
USO	Residencial	Mr	Ag	K	PRECIO (€/m²)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Vivienda Aislada	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	SC: 32,00 m2	ICIO	Murcia (Churra)	(6) K1	
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL	Ar3a	248,35 €/m2	1,00	0,90	223,52
GASTOS GENERALES	13% del P.E.M.				29,06
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6% del P.E.M.				13,41
				Suma PEC	265,99

HONORARIOS PROFESIONALES	8% del P.E.M.	17,88
IMPUESTOS Y TASAS	5% del P.E.M.	11,18
NOTARIA Y REGISTRO	3% del P.E.M.	6,71
CONTROL, OCT Y SEGUROS	4% del P.E.M.	8,94
	Gastos necesarios=	44,71

Valor de Reposicion (Vr)= **310,70 €/m2**

Valor al final de la vida util (maximo 10%) (Vf)= **31,07 €/m2**

Coefficiente (a) corrector por antigüedad art.18 RD

Año de construcción: 1991 (s/ Val. previa)

Uso Almacen, vida util s/Anexo III 30

Años completos: 26

antigüedad (a) 0,87

Coefficiente (C) corrector por estado de conservación s/Art.18 RD

regular conservación (c) 0,85

Coefficiente (β) corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD

$(\beta) = 1 - (1 - (a + a^2) / 2) * c =$ **0,837556**

Valor de la edificación (V) = Vr - (Vr - Vf) * β = **76,49 €/m2**

VALOR DE INDEMNIZACION 2.447,68 €

PROYECTO	PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA EN EL AMBITO DE LA U. A. 5 DEL SECTOR CR5
SITUACION	Santiago y Zairaiche, Murcia.
REFERENCIA CATASTRAL	3985251XH6038N0001UP
FINCA REGISTRAL	
TITULAR	Concepción [REDACTED] Reservada indemnización en Escr. compraventa del suelo.

CONCEPTOS	Vivienda (afección considerada 100% SC)				
USO	Residencial	Mr	Ag	K	PRECIO (€/m ²)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Vivienda Aislada	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SC: 114,00 m ²	ICIO	Murcia (Churra)	(5) K1	
PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL	Ar1	496,75 €/m ²	1,00	0,95	471,91
GASTOS GENERALES	13% del P.E.M.				61,35
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6% del P.E.M.				28,31
				Suma PEC	561,57

HONORARIOS PROFESIONALES	8% del P.E.M.				37,75
IMPUESTOS Y TASAS	5% del P.E.M.				23,60
NOTARIA Y REGISTRO	3% del P.E.M.				14,16
CONTROL, OCT Y SEGUROS	4% del P.E.M.				18,88
				Gastos necesarios=	94,39

Valor de Reposición (Vr)= **655,96 €/m²**

Valor al final de la vida útil (maximo 10%) (Vf)= **65,60 €/m²**

Coefficiente (a) corrector por antigüedad art.18 RD

Año de construcción: 1991 (s/ Val. previa)

Uso Vivienda, vida útil s/Anexo III 100

Años completos: 26 antigüedad (a) 0,26

Coefficiente (C) corrector por estado de conservación s/Art.18 RD

regular conservación (c) 0,85

Coefficiente (β) corrector por antigüedad y estado de conservación s/Art.18 RD

$(\beta) = 1 - (1 - (a + a^2)/2) * c =$ **0,289230**

Valor de la edificación (V) = Vr - (Vr - Vf) * β = **485,21 €/m²**

VALOR DE INDEMNIZACION 55.313,94 €

PROYECTO	PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA EN EL AMBITO DE LA U. A. 5 DEL SECTOR CR5
SITUACION	Santiago y Zaraiche, Murcia.
REFERENCIA CATASTRAL	3985251XH6038N0001UP
FINCA REGISTRAL	
TITULAR	Concepción [REDACTED]. Reservada indemnización en Escr. compraventa del suelo.

VALORACIÓN DE PLANTACIONES

CONCEPTO 3		Indemnización por desaparición de cultivos (art. 1.6.1. decreto 42/2004 de 14 Mayo 2004 del BORM)			
Tipo	Ud. o Superficie	Valor Unitario	Estado de producción		
Palmera	1 ud	300	Ornamental	1	300
Wasintoniana	1 ud	100	Ornamental	1	100
Olivera	1 ud	160	Ornamental	1	160
Higuera	6 ud	100	Ornamental	1	600
Morera	3 ud	100	Ornamental	1	300
Almendros	2 ud	75	Ornamental	1	150
Granado	7 ud	75	Ornamental	1	525
				Suma	2135,00

VALOR DE INDEMNIZACION	2.135,00 €
-------------------------------	-------------------

PROYECTO	PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA EN EL AMBITO DE LA U. A. 5 DEL SECTOR CR5
SITUACION	Santiago y Zaraiche, Murcia.
REFERENCIA CATASTRAL	3985251XH6038N0001UP
FINCA REGISTRAL	
TITULAR	Concepción [REDACTED]. Reservada indemnización en Escr. compraventa del suelo.

RESUMEN

RESUMEN VALORACIONES

CONCEPTO 1	Vallado perimetral de 285 m.l.	266,40 €
CONCEPTO 2	Almacen / Anexo de 31 m2 (afeccion considerada 100% SC)	2.447,68 €
CONCEPTO 3	Vivienda (afeccion considerada 100% SC)	55.313,94 €
CONCEPTO 4	Indemnización por desaparicion de cultivos (art. 1.6.1. decreto 42/2004 de 14 May)	2.135,00 €

TOTAL INDEMNIZACION	60.163,02 €
----------------------------	--------------------

NOTA METODOLOGICA: Estas valoraciones se han realizado mediante el metodo valorativo especificado en el reglamento de valoraciones de la ley del suelo s/RD 1492/2011, utilizando los modulos de referencia de la ordenanza reguladora del Impuesto sobre construcciones , instalaciones y obras en vigor en el 2014, en aquellos casos en el concepto es asimilable con la descripción del ICIO o utilizando el Banco de precios de la CARM en los otros casos. Se ha atendido con la debida precision y rigurosidad los distintos usos y tipologias que integran la construcción y sus anejos, asi como los tratamientos de parcela y espacios mancomunados, cerramientos exteriores, etc.. a fin de constituir una valoracion individualizada y detallada del objeto de tasacion.

2.3. ANEXO nº3: Justificación de valoraciones.

2.3.1. VALORACIÓN DE SUELO EN SUPUESTO DE EXPROPIACIÓN

A los efectos expropiatorios, las valoraciones de suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, cuya entrada en vigor se produjo el día 10 de noviembre.

El artículo 21. Situaciones básicas del suelo. de la Ley 7/2015 establece lo siguiente:

"Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

*b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, **hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización**, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente."*

En este caso se trata un suelo destinado a viario Local en el Sector CR5 en su Unidad de Actuación nº5, este suelo no ha concluido su tramitación urbanística ni realizado las correspondientes obras de urbanización, son terrenos en la **situación básica de suelo rural** que deben de ser valorados según lo establecido en los arts. 36 del RDL 7/2015 y 7, 8 y 9 del RD 1492/2011 art 23.

A la vista de lo anteriormente expuesto, se estima que las parcelas incluidas en el presente proyecto de ocupación, caso de rechazar la propuesta de reservarse su aprovechamiento, deben perder la indemnización por la privación de la facultad de participación en la actuación urbanizadora, que les correspondería en el ámbito de la UA 5 del Sector CR5, en el supuesto del inicio de un expediente de expropiación, se privara a los propietarios afectados, de la facultad de participar en la actuación de urbanización de dicho ámbito, ya que renunciarían a dicha facultad de manera expresa al elegir no reservarse el aprovechamiento urbanístico al que tienen derecho y adicionalmente ser indemnizados por la ocupación.

El artículo 36. Valoración en el suelo rural. de la Ley 7/2015 establece lo siguiente:

"Artículo 36. Valoración en el suelo rural.

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

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

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

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

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

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

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

(V5)

FECHA A LA QUE VA REFERIDA LA VALORACIÓN

El artículo 34. Ámbito del régimen de Valoraciones. de la Ley 7/2015 en su punto 2.b establece lo siguiente:

" b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta."

El expediente de Ocupación 010GC17 se inicia el pasado 20 de octubre de 2017, con lo que esta será la fecha de referencia para las valoraciones.

VALORACIÓN DE LOS TERRENOS EN SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO RURAL

Los terrenos en la situación básica de suelo rural se tasarán según lo establecido en el Art 36 de la Ley 7/2015 así como lo dispuesto en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del suelo RD 1492/2011:

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

Por lo que respecta al cálculo de la renta de la explotación el art. 9 del citado Reglamento establece:

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

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

$$R= I-C$$

Donde:

R= Renta anual real o potencial de la explotación en €/Ha

I= Ingresos anuales de la explotación, en €/Ha

C= Costes anuales de la explotación en €/Ha

Por lo que respecta a los criterios generales de capitalización de la renta de la explotación el art.11 del mismo texto establece:

En la capitalización de la renta real o potencial de la explotación en suelo rural se deberá de considerar en todo caso un escenario ilimitado que contemple la permanencia del suelo rural. Atendiendo a las diferentes clases de explotaciones, carácter cíclico de las mismas y en atención a naturaleza de determinados recursos que se puedan establecer, se procederá a dividir una duración ilimitada en un número determinado de duraciones limitadas como se prevé en los arts. 13, 14 y 15 del Reglamento. La capitalización de la renta real o potencial de la explotación se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

Con carácter general, para la capitalización de la renta de la explotación se utilizará la siguiente expresión:

$$V = \frac{R1}{(1+j)} + \frac{R2}{(1+j)^2} + \dots + \frac{Rn}{(1+j)^n}$$

Donde:

V= valor de capitalización en €

R1 R2... Rn = Renta anual de la explotación desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil en €.

Bajo la hipótesis de rentas a perpetuidad donde n tiende hacia infinito y las rentas y los tipos de capitalización son constantes la expresión se simplifica y se aplicará la expresión establecida en el art. 11.a) del Rgto:

$$V = \frac{R}{r}$$

Donde:

R= Renta neta real o potencial

r= Tipo de capitalización

Por último, el art. 12 del Reglamento establece los tipos de capitalización a utilizar que serán los siguientes:

Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r1, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley del Suelo.

Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r2, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r1, por el coeficiente corrector establecido en la tabla del anexo I del Reglamento, según el tipo de de cultivo o aprovechamiento.

Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades extractivas, comerciales industriales y de servicios, se utilizará como tipo de capitalización r3, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización r1 o un coeficiente corrector que deberá ser determinado en función de la naturaleza y características de cada explotación de acuerdo con el riesgo previsible la obtención de la renta. El valor de este coeficiente corrector no podrá ser inferior a la unidad y el resultado de su aplicación sobre el tipo de capitalización general r1, expresado en %, no podrá ser superior a ocho.

CÁLCULO DE LA RENTA POTENCIAL PARA EL CULTIVO DE CÍTRICOS

Para obtener la Renta potencial se utilizará la información pública procedente de los estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en materia de agricultura, sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnicas económicas, en nuestro caso esta información ha sido publicada por la Consejería de Agricultura y Agua de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

El suelo de referencia no ha estado en explotación en los últimos años, comprobada las ortofotos históricas disponibles. tuvo un uso predominante, en su momento, de "Tierra de labor regadío", sin embargo dada la escasa superficie de la parcela a expropiar, y considerando que es uno de los cultivos más habituales y rentables en el entorno, se ha decidido considerar como uso potencial el de cultivo de cítricos, por ser este mucho más rentable económicamente, según se desprende del estudio "Resultados Técnico-Económicos de explotaciones de la Región de Murcia", Elaborado por el Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino, en 2009, que en sus conclusiones destaca que la renta disponible es sensiblemente más alta en explotaciones de frutales, incluidos cítricos, que en las explotaciones de horticultura. De esta manera se pretende primar con una mejor valoración global el justiprecio del suelo afectado, respecto de los valores que se obtendrían de ajustarnos al uso concreto que fue predominante en su momento.

De acuerdo con los datos extraídos del "Estudio técnico-económico de los procesos de producción agrícola y de transformación (manipulación y confección) de las principales orientaciones hortofrutícolas de la Región de Murcia" publicados por la Asociación Murciana de Organizaciones de Productores Agrarios (AMOPA) con la colaboración de la Consejería de Agricultura y Agua de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, publicado en 2006, los cultivos de cítricos más comunes en la comarca de la Vega del Segura son:

Limón Verna, Limón Fino, Mandarino Marisol, Mandarino Fortuna, Naranjo Valencia-late, Naranjo Navelina y Pomelo Rojo.

PRECIO MEDIO POR PRODUCTO

Con objeto de obtener el rendimiento económico de la plantación estimada partiremos de los precios medios a origen de la producción de dichos cultivos, y obtendremos el valor medio de los citados cultivos, una vez cuantificado el valor medio de la producción del cultivo de cítricos, este será disminuido con el coste de producción medio obtenido a partir de los costes de producción de cada uno de los cultivos considerados así como los impuestos de distinta naturaleza y ámbito que podrán ser fijados sobre la explotación en su conjunto o sobre alguno de sus elementos (tal y como establece el art.9.4.f del Reglamento).

Para obtener el precio medio a origen de dichos cítricos nos remitiremos a la estadística agraria que ofrece la Consejería de Agricultura y Agua de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA
Consejería de Agricultura y Agua

Listado de Precios Volver

Listado de precios

GRUPO	PRODUCTO	VARIEDAD	CATEGORIA	CALIBRE	POSICION	MERCADO	UNIDAD	MED (2017)	MED (2016)	MED (2015)
Cítricos	Limón	Fino	Industria		s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,17	0,26	0,15
Cítricos	Limón	Fino	Todo Limón		s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,33	0,49	0,31
Cítricos	Limón	Fino	Un corte		s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,57	0,55	0,75
Cítricos	Limón	Rodrejo	Todo Limón		s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,30	0,00	0,00
Cítricos	Limón	Vema	Industria		s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,20	0,25	0,21
Cítricos	Limón	Vema	Todo Limón		s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,63	1,07	0,00
Cítricos	Mandarina	Clausellina	Atarrase		s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,00	0,00
Cítricos	Mandarina	Clausellina			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,00	0,00
Cítricos	Mandarina	Clemenules			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,24	0,26
Cítricos	Mandarina	Clementinas			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,00	0,00
Cítricos	Mandarina	Clemenvilla	Atarrase		s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,00	0,00
Cítricos	Mandarina	Clemenvilla			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,33	0,29	0,26
Cítricos	Mandarina	Clementinas Tempranas			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,37	0,35	0,34
Cítricos	Mandarina	Clementinas Media Temporada			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,26	0,22	0,18
Cítricos	Mandarina	Elendale			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,00	0,00
Cítricos	Mandarina	Fortuna			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,41	0,32
Cítricos	Mandarina	Hemandina			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,37	0,35	0,32
Cítricos	Mandarina	Marisol			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,00	0,00
Cítricos	Mandarina	Murcott			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,00	0,00
Cítricos	Mandarina	Orogrande			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,20	0,00	0,18
Cítricos	Mandarina	Oronules	Atarrase		s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,00	0,00
Cítricos	Mandarina	Oronules			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,00	0,50
Cítricos	Mandarina	Otanique			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,15	0,15
Cítricos	Mandarina	Otras Mandarinas			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,41	0,15	0,30
Cítricos	Mandarina	Satsuma			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,24	0,20	0,25
Cítricos	Naranja	Lane Late			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,25	0,26	0,19
Cítricos	Naranja	Navelina/New Hall			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,22	0,18	0,19
Cítricos	Naranja	Navelate			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,22	0,15
Cítricos	Naranja	Navel Powell			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,33	0,35	0,25
Cítricos	Naranja	Salustiana	Atarrase		s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,00	0,00
Cítricos	Naranja	Salustiana			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,00	0,17
Cítricos	Naranja	Sanguina			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,00	0,00
Cítricos	Naranja	Vema			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,00	0,00
Cítricos	Naranja	Valencia Late			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,31	0,35	0,22
Cítricos	Pomelo	Bianco			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,00	0,00	0,00
Cítricos	Pomelo	Rojo			s/árbol	R. de Murcia	euros/kg	0,21	0,20	0,18

CARM, Estadística Agraria Regional

7.1.2 Nuevo. Base de datos Precios:

<http://caamext.carm.es/esamweb/faces/controladorPrecios.jsp>

Para cuantificar los rendimientos económicos de una plantación de cítricos, debemos de tener en cuenta las fluctuaciones en el precio de venta del producto final de un año a otro dependiendo de la producción y calidad del mismo, haciéndose necesario contemplar una horquilla temporal de al menos 3 años con la finalidad de ajustarnos al precio medio, se ha utilizado para ello la información estadística proporcionada por la CARM para los precios medios de cítricos en los años 2017, 2016, y 2015, a partir de los datos consignados en la estadística agraria que ofrece la Consejería de Agricultura y Agua de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se obtienen los precios medios de venta de los tres últimos años agrupados para los cultivos de cítricos considerados.

Se ha calculado la mediana para cada conjunto de series de precios para cada variedad, eliminando los valores de variedades donde no se dispone de un precio para dicha variedad cada año y por último se han agrupado dichos valores para cada serie de producto.

PRODUCTO	VARIEDAD	PRECIOS MEDIOS			MEDIANA PRODUCTO
		MED (2017)	MED (2016)	MED (2015)	
Limón	Fino	0,33 € / Kg	0,49 € / Kg	0,31 € / Kg	0,28 €
	Verna	0,20 € / Kg	0,25 € / Kg	0,21 € / Kg	
Mandarina	Clemenvilla	0,33 € / Kg	0,29 € / Kg	0,26 € / Kg	0,30 €
	Clementinas Tempranas	0,37 € / Kg	0,35 € / Kg	0,34 € / Kg	
	Clementinas Media Temp.	0,26 € / Kg	0,22 € / Kg	0,18 € / Kg	
	Hernandina	0,37 € / Kg	0,35 € / Kg	0,32 € / Kg	
	Satsuma	0,24 € / Kg	0,20 € / Kg	0,25 € / Kg	
	Otras Mandarinas	0,41 € / Kg	0,15 € / Kg	0,30 € / Kg	
Naranja	Lane Late	0,25 € / Kg	0,26 € / Kg	0,19 € / Kg	0,26 €
	Navel Powell	0,33 € / Kg	0,35 € / Kg	0,25 € / Kg	
	Valencia Late	0,31 € / Kg	0,35 € / Kg	0,22 € / Kg	
Pomelo	Rojo	0,21 € / Kg	0,20 € / Kg	0,18 € / Kg	0,20 €

DATOS DE PRODUCCIÓN

El reparto para cada tipo de producto en producción se ha definido partiendo de los datos estadísticos que publica la CARM de los distintos tipos de cultivo a fin de ponderarlas en función del peso productivo de cada producto.



PRODUCCIÓN DE CULTIVOS LEÑOSOS Toneladas

SERIE HISTORICA

CULTIVO	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 (*)	2016 (*)
Cítricos (t. e)								
Limonero	263.875	402.316	401.953	396.210	450.379	449.993	416.501	533.945
Mandarino	56.825	54.258	72.022	71.507	95.602	95.595	113.804	129.000
Naranja	150.514	187.292	148.768	144.967	175.374	120.401	136.206	149.421
Naranja amargo	-	-	-	-	-	-	-	450
Pomelo	23.330	28.478	31.630	33.280	31.217	31.000	34.639	26.500
Otros cítricos (incluye limero)	810	610	610	520	581	580	423	520
TOTAL CÍTRICOS	495.354	652.954	654.983	606.684	753.153	697.569	701.573	839.836

CARM, Estadística Agraria Regional

2.2.2 Producción de cultivos leñosos. Últimos 7 años:

[https://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=1400&IDTIPO=100&RASTRO=c212\\$m1174,1](https://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=1400&IDTIPO=100&RASTRO=c212$m1174,1)

392

Cultivo	Producción en TM (2016)	Cultivos Considerado	% Reparto
Limónero	533.945	533.945	63,96%
Mandarino	129.000	129.000	15,45%
Naranja	145.421	145.421	17,42%
Pomelo	26.500	26.500	3,17%
Otros	970	Descartado	
SUMA	835.836	834.866	100,00%

Cuadro de reparto

Se descartan los cultivos clasificados como "Otros Cítricos y Naranja Amargo por su escaso peso estadístico, y no tener datos específicos de precio de venta o de costes de producción de los mismos.

Las tipologías de producciones consideradas han sido escogidas base a las equivalentes disponibles en "Estudio técnico-económico de los procesos de producción agrícola y de transformación (manipulación y confección) de las principales orientaciones hortofrutícolas de la Región de Murcia" publicados por la Asociación Murciana de Organizaciones de Productores Agrarios (AMOPA) con la colaboración de la Consejería de Agricultura y Agua de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, adoptando el valor medio para las variedades existentes.

Los datos relativos a la producción final, así como a los costes totales de la producción, se incluyen en el siguiente cuadro y han sido extraídos del citado estudio técnico, publicado el año 2006, pero con referencia a precios de 2005.

ESPECIE Y VARIEDAD COMARCA: VEGA DEL SEGURA	MARCO DE PLANTACION	PRODUCCION FINAL (Kg/HA)	COSTES TOTALES DE PRODUCCION (€/Ha) precios 2005*
LIMONERO VERNA	6X5	32.000,00	7.153,85
LIMONERO FINO	6X5	36.000,00	5.717,25
MEDIA PRODUCTO LIMON		34.000,00	6.435,55
MANDARINO MARISOL	4,25X2,75	29.850,75	7.015,47
MANDARINO AFOURER	6X2,5	36.363,64	4.858,64
MEDIA PRODUCTO MANDARINA		33.107,20	5.937,06
NARANJA VALENCIA-LATE	4X5	44.875,00	5.120,50
NARANJA NAVELINA	6X5	22.727,27	3.981,62
MEDIA PRODUCTO NARANJA		33.801,14	4.551,06
POMELO ROJO	7X6,5	26.470,59	3.744,41
MEDIA PRODUCTO POMELO		26.470,59	3.744,41

Segura, P. Garcia, A. y Constantini, B. (2006) Estudio técnico-económico de los procesos de producción agrícola y de transformación (manipulación y confección) de las principales orientaciones hortofrutícolas de la Región de Murcia, Murcia, Amopa

A partir de los datos de dicho estudio se extraen los valores medios a adoptar para cada uno de los productos considerados en el cultivo potencial de cítricos.

COSTES DE PRODUCCIÓN Y RENDIMIENTOS ECONOMICOS

Los costes de producción considerados que se contemplan en el “Estudio técnico-económico de los procesos de producción agrícola y de transformación (manipulación y confección) de las principales orientaciones hortofrutícolas de la Región de Murcia se encuentran referidos al año 2005, por lo que se han de actualizar mediante el índice correspondiente.

Actualización de rentas con el IPC general (sistema IPC base 2016) para periodos anuales completos.

Renta inicial	Renta actualizada	Tasa de variación
100,00 €	120,70 €	20,7 %

El método utilizado para el cálculo de las tasas de variación del IPC se describe en la metodología Preguntas frecuentes sobre el IPC

INE, Actualización de Rentas

<http://www.ine.es/varipc/verVariaciones.do?idmesini=10&anyoini=2005&idmesfin=10&anyofin=2017&ntipo=1&enviar=Calcular>

7&ntipo=1&enviar=Calcular

Por consiguiente, los Costos Totales actualizados desde octubre 2005 a fecha octubre de 2017 según la variación establecida mediante la actualización de rentas con el IPC general (sistema IPC base 2016) se establecer en un incremento del 20,70%

PRODUCTO	% Cultivo	PRODUCCION MEDIA (Kg/HA)	COSTES MEDIOS DE PRODUCCION (€/Ha) Precios 2005*	Coefficiente de Actualización de Precios	COSTES MEDIOS DE PRODUCCION ACTUALIZADO (€/Ha) Precios 2017*
Limón	63,96%	34.000,00	6.435,55	1,207	7.767,71
Mandarina	15,45%	5.937,06	5.937,06	1,207	7.166,03
Naranja	17,42%	33.801,14	4.551,06	1,207	5.493,13
Pomelo	3,17%	26.470,59	3.744,41	1,207	4.519,50

PRODUCTO	% Cultivo	PRODUCCION MEDIA (Kg/HA)	PRECIO MEDIOS DE PRODUCTO 2017-2015 (€/Kg)*	INGRESOS MEDIO (€)	RENDIMIENTO MEDIO 2014-2012 (€/Ha)
Limón	63,96%	34.000,00	0,280	9.520,00 €	1.752,29 €
Mandarina	15,45%	5.937,06	0,295	1.751,43 €	-5.414,59 €
Naranja	17,42%	33.801,14	0,260	8.788,30 €	3.295,17 €
Pomelo	3,17%	26.470,59	0,200	5.294,12 €	774,62 €

	Ingresos	Gastos	Rendimiento Bruto
R _{BRUTO}	8.058,05 €	7.175,44 €	882,61 €

* según consta en el Estudio técnico-económico los costes totales incluyen:

- Costes variables: materias primas, riego, maquinaria propia, trabajo, trabajos otras empresas, seguros agrarios, otros costes variables.
- Costes fijos: capital territorial y capital de explotación.

En el cálculo de estos gastos, **no se han incluido los impuestos** a los que se hace referencia en el art.9.4.f del Reglamento, se estima por tanto una cuota imponible del 12%, que es la que corresponde al tipo impositivo que con carácter específico se aplica a pequeñas explotaciones agrícolas acogidas al Régimen Especial de la Agricultura, Ganadería y Pesca, en el IVA (REAGP), y que permite simplificar las obligaciones tributarias, y despreciando cualquier otro coste impositivo (IRPF, Sociedades, etc).

Por tanto, consideraremos un cultivo de cítricos mixto, con los tipos de cultivo principales, y con un rendimiento bruto medio de R_{BRUTO} = 882,61 € / Hectárea antes de impuestos.

VALOR DEL RENDIMIENTO NETO MEDIO DEL CULTIVO DE CÍTRICOS:

$$R_{\text{NETO}} = \text{Ingresos} - \text{Gastos} - \text{Impuestos (12\% de I - G)}$$

	Rendimiento Bruto	Impuestos	Rendimiento Neto
R_{NETO}	882,61 €	12%	776,69 €

RENDIMIENTO MEDIO PONDERADO POR % DE CULTIVO NETO**776,69 € / Ha.****TASA DE CAPITALIZACIÓN**

Para la tasa de capitalización adoptamos el valor descrito en la Disposición adicional séptima de la Ley 7/2015. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

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

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

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente."

Se determina por tanto que la tasa de capitalización sea el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los 3 años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración (2017), por lo que se deberá obtener la media de los valores correspondientes a los años 2016, 2015 y 2014.

Para el coeficiente corrector por tipo de cultivo aplicamos lo dispuesto en el Anexo I del Reglamento de valoraciones.

	Datos anuales (más de 60 meses)			Datos mensuales					Datos semanales		Datos diarios							
	2014	2015	2016	Jul 17	Jul 17	Ago 17	Sep 17	Oct 17	Nov 17	Semana del 10-Nov-17	Semana del 17-Nov-17	13-Nov-17	14-Nov-17	15-Nov-17	16-Nov-17	17-Nov-17	20-Nov-17	21-Nov-17
Mercedos de deuda. Rentabilidades																		
Mercedes de deuda. Rentabilidades																		
rentabilidad series a 12 meses	0,35	-0,23	-0,24	-0,37	-0,38	-0,38	-0,38	-0,34	-0,38	-	-0,38	-0,38	-0,38	-0,38	-0,38	-0,37	-0,36	-0,38
Rentabilidad bonos a 2 años	0,48	0,23	0,04	-0,15	-0,13	-0,13	-0,07	-0,03	-0,08	-0,08	-0,08	-0,05	-0,08	-0,08	-0,04	-0,08	-0,12	-0,11
Rentabilidad bonos a 5 años	0,68	0,70	0,35	0,22	0,31	0,24	0,31	0,42	0,38	0,36	0,40	0,42	0,39	0,38	0,37	0,40	0,39	0,37
Rentabilidad obligaciones a 10 años	1,79	1,69	1,44	1,45	1,30	1,49	1,34	1,61	1,30	1,47	1,54	1,55	1,52	1,51	1,54	1,54	1,55	1,53
rentabilidad series a 3 meses	12,44	15,28	10,49	9,89	9,96	9,80	9,40	9,01	9,89	9,83	7,10	7,11	7,10	7,10	7,09	7,09	7,12	7,18
de las obligaciones a 10 años	2,41	2,23	1,87	1,96	2,04	1,91	2,01	2,08	1,88	1,91	1,89	2,01	1,99	1,97	1,98	1,99	2,00	1,93
Rentabilidad obligaciones a 30 años	2,13	2,85	2,74	2,78	2,89	2,79	2,84	2,87	2,79	2,74	2,83	2,84	2,81	2,80	2,83	2,81	2,84	2,80
Rentabilidad series a 30 años	20,41	1,94	1,94	2,07	-0,25	0,94	0,28	-0,35	1,01	1,32	1,52	2,12	1,31	0,88	0,79	1,52	0,87	1,01
Diferenciales a 10 años con el bono alemán																		
series de referencia de REUTERs																		
España	1,12	1,11	1,14	1,16	1,25	1,04	1,08	1,20	1,10	1,15	1,18	1,15	1,10	1,10	1,17	1,18	1,18	1,15
Rango Unión	1,23	1,29	1,10	0,78	0,1													
Estados Unidos	1,07	1,06	2,21	1,91	1,7													
Tipo de interés a 10 años del bono alemán	0,44	0,59	0,30	0,29	0,1													
Expectativas de tipos de interés																		
Futuros bono 10 años primer vencimiento	123,10	107,81	144,82	144,28	142,1													
Mercedes de renta fija privada en euros																		
Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo																		
3 meses	0,03	1,10	1,18															
12 meses	1,49	1,15	1,02															
2 años	1,88	1,80	1,68															
10 años	1,70	1,70	1,70															

BdE, Indicadores Financieros

https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si_1_2.pdf

Tasa capitalización = Media aritmética de los tres últimos años, de la rentabilidad de los bonos y obligaciones del estado a 30 años = $(3,13 + 2,85 + 2,74) / 3 = 2,90666\%$

Coefficiente por tipo de cultivo: 0,61 (Frutales Cítricos - Anexo I RD 1492/2011)

Tasa de capitalización = 1,77306 %

El valor del suelo VS en la situación básica de suelo rural será:

ESTADO	TASA DE CAPITALIZACIÓN	RENDIMIENTO NETO €/Ha	VALOR SUELO €/Ha	VALOR SUELO €/m ²
SUELO RURAL	1,77306 %	776,69	43.805,10	4,38

COEFICIENTE CORRECTOR POR LOCALIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

De acuerdo con lo establecido en el artículo 17 del Reglamento en el valor final del suelo deberá de tenerse en cuenta la localización espacial concreta de los terrenos a valorar, y aplicar cuando corresponda un factor global de corrección al valor de capitalización obtenido, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V \times FL$$

Vf = Valor final del suelo, en €

V = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en €

FL = Factor global de localización = U1 x U2 x U3 (no podrá ser >2) *

*Esta limitación no se tendrá en cuenta (sentencia TC 11/09/2014)

U1 = FACTOR POR ACCESIBILIDAD A NÚCLEOS DE POBLACIÓN

$$u1=1+[P1+P2/3]*1/1.000.000$$

P1 = nº de habitantes de los núcleos de población situados a menos 4Km de distancia media a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P2 = nº de habitantes de los núcleos de población situados a más 4Km y menos de 40Km de distancia media a vuelo de pájaro, o 50 minutos de trayecto utilizando los medios de transporte habituales en condiciones normales.

U2 = FACTOR POR PROXIMIDAD A CENTROS DE COMUNICACIONES, Y DE TRANSPORTES, A PUERTOS DE MAR, AEROPUERTOS, ESTACIONES DE FERROCARRIL, AREAS DE INTERMODALIDAD, GRANDES COMPLEJOS URBANIZADOS, DE USO TERCIARIO, PRODUCTIVO O COMERCIAL RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD QUE SE DESARROLLA EN LA EXPLOTACION.

$$u2=1,6-0,01*d$$

d = distancia km desde el terreno a valorar utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso será > a 60Km.

U3 = FACTOR POR UBICACIÓN EN ENTORNOS DE SINGULAR VALOR AMBIENTAL O PAISAJÍSTICO

$$u3=1,1+0,1*(p+t)$$

p = coef. de ponderación según calidad ambiental o paisajística (entre 0 y 2)

t = coef. de ponderación según el régimen de usos y actividades (entre 0 y 7)

CALCULO DEL COEFICIENTE FL

Calculo de U1

$$U_1 = 1 + [P_1 + P_2/3] * 1/1.000.000$$

$P_1 \approx 441.003$ Habitantes (Municipio de Murcia, s/ Padrón 2016)

$P_2 \approx 1.464.847 - 441.003 = 1.023.844$ Habitantes (Resto Región de Murcia excepto Municipio de Murcia, s/ Padrón 2016)

$$U_1 = 1,12$$

NOTA: Factor aumentado respecto al cálculo correcto, por mejorar el valor de indemnización.

Calculo de U2

$$U_2 = 1,6 - 0,01 * d$$

d = Distancia a Autopista A7 = 4 Km

$$U_2 = 1,56$$

Calculo de U3

$$U_3 = 1,1 + 0,1 * (p+t)$$

p = calidad ambiental o paisajística (0 - 2) = 1

Valor medio, considerando su cercanía a espacios urbanizados de zonas verdes integrados en sectores colindantes.

t = usos y actividades (0 - 7) = 2 Por tener el uso habitual en el ámbito de Residencial como uso característico y comercial en planta baja y garaje en sótanos como usos adicionales compatibles.

$$U_3 = 1,40$$

NOTA: Factor aumentado respecto al cálculo correcto, por mejorar el valor de indemnización.

Calculo de FL

$$FL = U_1 * U_2 * U_3 = 1,12 * 1,56 * 1,20 = 3,26 > \mathbf{2,44608}$$

por lo que, atendiendo al hecho evidente de la muy buena situación de los terrenos a valorar, utilizaremos el valor superior calculado de:

$$FL = \mathbf{2,44608}$$

Factor de localización mayorado sobre el cálculo estricto pero que se entiende debidamente justificado.

VALOR FINAL DEL SUELO SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO RURAL

El Valor final resultante de suelo rural en se fija en:

El valor obtenido previamente de VS:4,38 €/m² debe de ser corregido por el factor de localización establecido en el art. 17 del Reglamento calculado previamente por lo tanto el valor final del suelo en la situación básica del suelo rural estaría tasado en:

$$V_f = VS * FL$$

Valor final V_f situación básica de suelo rural: 4,38 €/m² VS x 2,44608 FL= 10,71 €/m²

Tal y como se ha expuesto para obtener el valor del suelo se ha aplicado la Orden ECO (805/2003), respecto a los datos sobre la producción, precios y gastos adoptados son datos publicados en la página Web de la CARM. Dadas las características del terreno (suelo rural) y el método valorativo aplicado (capitalización de las rentas).

2.3.2. VALORACIÓN DE INDEMNIZACIÓN POR OCUPACIÓN TEMPORAL

Conforme se indica en el art. 226.3 de la Ley 13/2015 LOTURM, el art. 48e del RDL 7/2015 y el Art. 115 de la Ley de Expropiación forzosa que en los supuestos de expropiación provisional y transitoria de un bien se deberá abonar una indemnización complementaria al justiprecio que se haya fijado en concepto de expropiación definitiva. Dicha indemnización vendrá referida a los rendimientos que el propietario hubiera dejado de percibir por las rentas vencidas durante la ocupación.

La metodología para calcular el valor de la indemnización por ocupación temporal en se corresponde con la siguiente operación matemática:

$I = \text{superficie afectada} \times \text{valor Unitario del suelo (10,71 €/m}^2) \times n^{\circ} \text{ de años} \times 0,10$

Indemnización anual por ocupación temporal = 1,07 €/m² anual

Así lo han entendido los Tribunales, debiendo destacar a modo de ejemplo la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Andalucía de 23 de julio de 2012 (rec.1262/2008), que en su fundamento de derecho décimo dispuso expresamente lo siguiente:

DÉCIMO. - En cuanto a la indemnización por ocupación temporal la recurrente pretende que se sustituya la establecida por el Jurado por otro que establezca en 7,2 € el m² de ocupación temporal basado en un criterio de equidad, aunque el Tribunal Supremo en Sentencia de fecha 26 de abril de 1993 considerará acertado el criterio de valorar en un 10% del valor del suelo la referida indemnización.

La Sala no encuentra justificación a poner un precio de equidad y considera confirmable la valoración efectuada por el Jurado y por la Administración expropiante que la motivó con los siguientes argumentos:

“Tanto para los terrenos afectados de Ocupación Temporal en el presente expediente de expropiación como los que, durante la ejecución de las obras, pueda resultar necesaria una ocupación temporal, se formula un sistema de valoración de dichas afecciones.

1.- La ocupación temporal supone el uso de un bien ajeno por un periodo determinado de tiempo lo que supone una operación similar a un alquiler.

En base a ello y teniendo en cuenta un periodo de ocupación de N años y un tipo de alquiler del 10% anual, del valor del bien, se indemnizará en cada O.T. un importe de:

(v5)

I = superficie Afectada x Valor Unitario del terreno x N x 0,10."

Como en el caso que nos ocupa no hay un límite temporal claro, ya que depende de la voluntad de los Junteros del Sector CR5 UA5 y de los plazos que trascurren para la tramitación urbanística de dicho ámbito, por tanto, se establece a efectos de cálculo de esta indemnización un plazo máximo de 4 años, entendiéndose que tal y como dispone el artículo 226.4 de la Ley 15/2015 LOTURM transcurrido dicho plazo los propietarios podrán advertir al ayuntamiento de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, valorado preliminarmente en 10,71 €/m²

- Indemnización total propuesta por ocupación temporal = **4,28 €/m²**

En cualquier caso, la indemnización por ocupación temporal no debe superar el importe del justiprecio del suelo en caso de expropiación.

2.3.3. VALORACION DE PLANTACIONES Y CONSTRUCCIONES

VALORACIÓN DE PLANTACIONES

“Artículo 23. Valoración en el suelo rural.”

c) las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos se tasarán con arreglo a los criterios de la LEF de la LAR.

Los terrenos objeto de expropiación carecen de cultivos que deban de ser indemnizados, solo contienen en el caso de la Parcela a Ocupar nº1 de arbolado que se ha considerado de carácter ornamental a efectos de valoración.

VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES EN SUELO RURAL

“Artículo 23. Valoración en el suelo rural.”

Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta Ley:

La Ley del Suelo (art.36.3) y el Reglamento (art.5) establecen que las edificaciones para ser valoradas deben necesariamente de ajustarse a la legalidad, deben de depreciarse por antigüedad y estado de conservación, además se añadirá una depreciación si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación,

Según el art. 18 del Rgto:

Cuando se trate de edificaciones, construcciones e instalaciones que son compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, su valoración se realizará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V = VR - (VR - VF) \times \square$$

V = Valor de la edificación, construcción o instalación en €

VR = Valor de reposición bruto en €

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en €

\square = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación (según la tabla del Anexo II)

El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución de la obra en la fecha a la que debe de entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10% del valor de reposición bruto.

El coeficiente corrector \square , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II.

Cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr-Fc) \times i$$

Fa = fecha de antigüedad a efectos de cálculo

Fc = fecha de construcción o implantación

Fr = fecha de reforma o rehabilitación

i = coeficiente que contempla el tipo de reforma, adopta un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

Por lo que respecta a los costes de construcción según los diferentes usos considerados se han adoptado los valores del PEM establecidos en los módulos del COAMU y la CARM publicados como referencia para el cálculo de costes de construcción, incrementados en los gastos correspondientes según el art.18.2 del Reglamento.

2.4. ANEXO nº4: Certificaciones catastrales de las parcelas.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3985251XH6038N0001UP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: DS CARRIL JOAQUIN 7 PI: B0 PL: 00
30110 MURCIA [CHURRA] [MURCIA]

USO PRINCIPAL: Residencial

CONTECANTE DEL PARTICIPACIÓN: 100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN: 1970

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 145

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN: DS CARRIL JOAQUIN 7
MURCIA [CHURRA] [MURCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 145

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA: 695

Parcela construida sin división horizontal

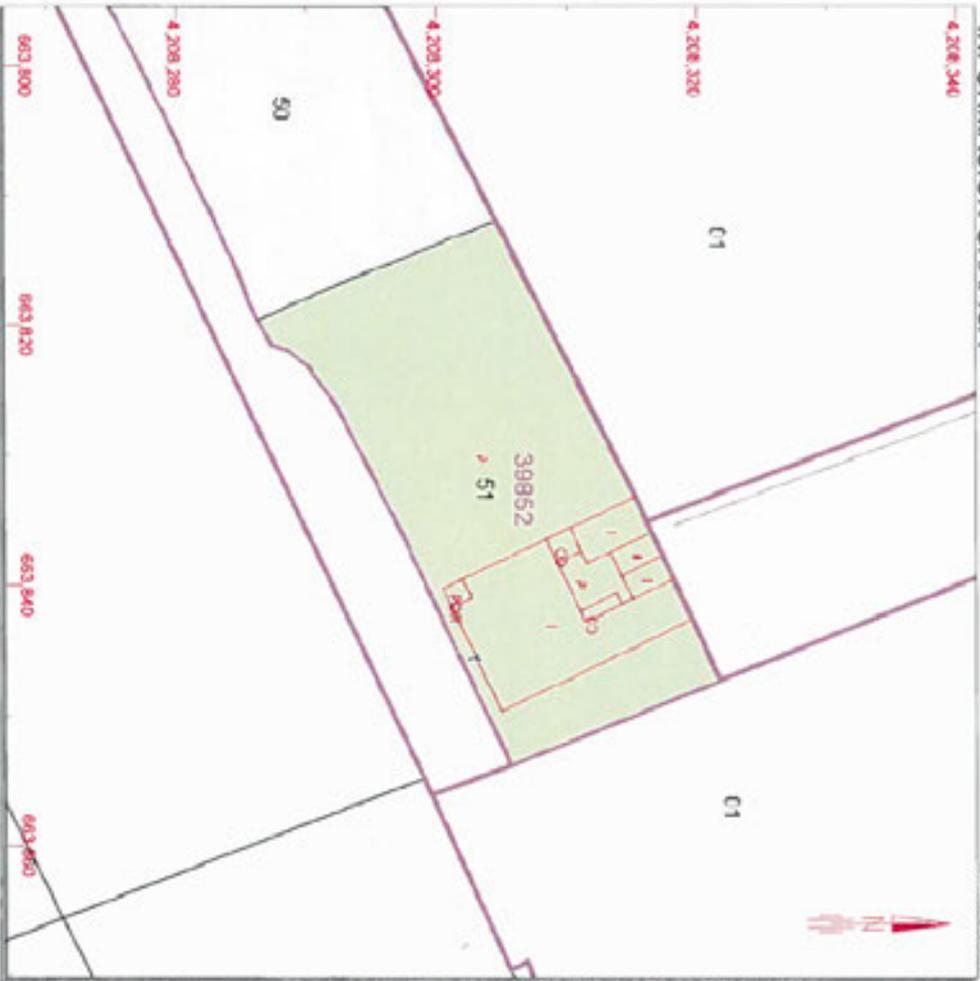
CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Puerta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA		B0	00	114
ALMACEN		B0		7
ALMACEN		B0		17
ALMACEN		01		7

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600



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.

663 660 Covenientes U.T.M. Maso 30 ETRS89

Jueves, 11 de Mayo de 2017

- 663 660 Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mostrano y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE MURCIA

MINISTERIO DE FISCALÍA Y JUSTICIA PÚBLICA

AGENCIA NACIONAL DE REGISTRO
Y CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

Fecha 15/6/2017

Fecha 15/6/2017

Hora 07:40:25

DATOS DE FICHA TÉCNICA DEL INMUEBLE

Referencia catastral 3985251XH6038N0001UP

Localización DS CARRIL JOAQUIN 7 Pl:00 Pt:00
30110 MURCIA (CHURRA) (MURCIA)

Clase Urbano

Uso principal Residencial

Superficie construida(*) 145 m²

Año construcción 1970

Valor catastral 22.037,48 €

Año valor 2017

Valor catastral suelo 12.762,53 €

Valor catastral construcción 9.274,95 €

Fecha de modificación en Catastro 29/11/2007

Fecha de la alteración 01/06/2004

Expediente 57023.30/7

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización DS CARRIL JOAQUIN 7
MURCIA (CHURRA) (MURCIA)Superficie gráfica 695 m²

DATOS DE FICHA

Apellidos Nombre/Razón Social REYAL URBIS SA

NIF/NIE A28238988

Domicilio fiscal CL AYALA 3 Pl:02
28001 MADRID (MADRID)

Derecho 100,00% de Propiedad

Fecha de modificación en Catastro 08/03/2010

Fecha de la alteración 01/06/2007

Expediente 23592.30/10

CONSTRUCCIONES

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA		B0	00	114
ALMACEN		B0		7
ALMACEN		B0		17
ALMACEN		01		7



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3985244XH6038S0001JK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	DS CARRIL BRILLOS Suelo		
	30110 MURCIA (CHURRA) (MURCIA)		
USO PRECANTAL	Suelo sin edif.	ÁREA CONSTRUCIÓN	
GOBIERNO DE PARTICIPACIÓN	100,000000	PÚBLICAMENTE CONSTRUIDA (PI)	

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	DS CARRIL BRILLOS		
	MURCIA (CHURRA) (MURCIA)		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (PI)		SUPERFICIE GLOBAL (MURCIA) (PI) TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar
		2,483	

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

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.

603 850 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETQR98

Lunes, 8 de Mayo de 2017

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



GOBIERNO DE MURCIA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FISCALÍA PÚBLICA

ESTADO DE MURCIA
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

Fecha y hora

Fecha 15/6/2017

Hora 07:41:41

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral 3985244XH6038S0001JK

Localización DS CARRIL BRILLOS Suelo
30110 MURCIA (CHURRA) (MURCIA)

Clase Urbano

Uso principal Suelo sin edif.

Valor catastral 90.283,11 €

Año valor 2017

Valor catastral suelo 90.283,11 €

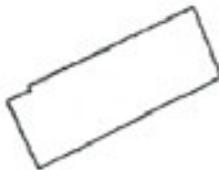
Valor catastral construcción 0,00 €

Fecha de modificación en Catastro 04/10/2002

Fecha de la alteración 10/12/2001

Expediente 18382.30/2

PARCELA CATASTRAL



Localización DS CARRIL BRILLOS
MURCIA (CHURRA) (MURCIA)

Superficie gráfica 2.483 m²

PROPIETARIO

Apellidos Nombre/Razón Social REYAL URBIS SA

NIF/NIE A28238988

Domicilio fiscal CL AYALA 3 PI:02
28001 MADRID (MADRID)

Derecho 100,00% de Propiedad

Fecha de modificación en Catastro 08/03/2010

Fecha de la alteración 01/06/2007

Expediente 23590.30/10



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3985215XH6038S0001ZK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	DS CARRIL BRILLOS Suelo		
	30110 MURCIA [CHURRA] [MURCIA]		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	
	COCIENTE DE PARTICIPACIÓN	PARTICIPACION CONSTRUCCION INT	
	100,000000	-	

PARCELA CATASTRAL

SITUACION	DS CARRIL BRILLOS		
	MURCIA [CHURRA] [MURCIA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA INT	SUPERFICIE CATASTRAL [MURCIA] INT	TIPO DE FINCA	
-	1,447	Suelo sin edificar	

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACION GRÁFICA

E: 1/600



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.

663 960 Coordenadas UTM Huso 30 ETRS89

663 960 Límite de Manzana

663 960 Límite de Parcela

663 960 Límite de Construcciones

663 960 Mobiliario y accesos

663 960 Límite zonas verde

663 960 Hidrografía

Lunes, 8 de Mayo de 2017



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA



AGENCIA ESPAÑOLA DE CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

Fecha y hora

Fecha 15/6/2017

Hora 07:42:38

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLO

Referencia catastral 3985215XH6038500012K

Localización DS CARRIL BRILLOS Suelo
30110 MURCIA (CHURRA) (MURCIA)

Clase Urbano

Uso principal Suelo sin edif.

Valor catastral 52.613,63 €

Año valor 2017

Valor catastral suelo 52.613,63 €

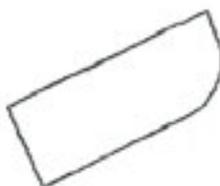
Valor catastral construcción 0,00 €

Fecha de modificación en Catastro 04/10/2002

Fecha de la alteración 10/10/2001

Expediente 18382.30/2

PARCELA CATASTRAL



Localización DS CARRIL BRILLOS
MURCIA (CHURRA) (MURCIA)

Superficie gráfica 1.447 m²

TITULARIDAD

Apellidos Nombre/Razón Social REYAL URBIS SA

NIF/NIE A28238988

Domicilio fiscal CL AYALA 3 PI:02
28001 MADRID (MADRID)

Derecho 100,00% de Propiedad

Fecha de modificación en Catastro 08/03/2010

Fecha de la alteración 01/06/2007

Expediente 23585.30/10



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3985248XH6038S0002IL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACION	DS CARRIL BRILLOS RESTO FUERA UES CRS		
	30110 MURCIA (CHURRA) [MURCIA]		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	ANO CONSTRUCCION	
COEFICIENTE DE PARTICIPACION	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	

PARCELA CATASTRAL

SITUACION	DS CARRIL BRILLOS RESTO FUERA UES CRS		
	MURCIA (CHURRA) [MURCIA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)		SUPERFICIE GLOBAL PARCELA (m ²)	TIPO DE FINCA
--		405	Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600



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.

663.820 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Lunes, 8 de Mayo de 2017

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



GOBIERNO DE MURCIA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ECONOMÍA

AGENCIA MURCIA DE INICIATIVA
PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

Fecha y hora

Fecha 15/6/2017

Hora 07:43:15

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral 3985248XH603850002IL

Localización DS CARRIL BRILLOS RESTO FUERA UE3 CRS
30110 MURCIA (CHURRA) (MURCIA)

Clase Urbano

Uso principal Suelo sin edif.

Valor catastral 7.363,00 €

Año valor 2017

Valor catastral suelo 7.363,00 €

Valor catastral construcción 0,00 €

Fecha de modificación en Catastro 27/09/2007

Fecha de la alteración 08/02/2006

Expediente 98430.30/7

PARCELA CATASTRAL



Localización DS CARRIL BRILLOS RESTO FUERA UE3 CRS
MURCIA (CHURRA) (MURCIA)

Superficie gráfica 405 m²

TITULARIDAD

Apellidos Nombre/Razón Social **EN INVESTIGACION**, ARTICULO 47 DE LA LEY 33/2003

Domicilio fiscal CL GERENCIA REGIONAL MURCIA
MURCIA (MURCIA)

Derecho 100,00% de Propiedad

Fecha de modificación en Catastro 11/04/2011

Fecha de la alteración 08/02/2006

Expediente 353286.30/11

2.5. ANEXO nº5: Resumen de presupuesto de las obras.

**JUNTA DE COMPENSACIÓN
DE LA U.A. ÚNICA DEL PE-SZ4
MURCIA**

PROYECTO DE URBANIZACIÓN
ADAPTADO A LA REVISIÓN
DEL PLAN ESPECIAL PE-SZ4 DE
SANTIAGO Y ZARAICHE
MURCIA

ANEJO Nº19 PROYECTO DE URBANIZACIÓN
DE LA CALLE LOS FUENTES EN
LA U.A.5 DEL SECTOR CR5
JUNIO 2017



CMMP ARQUITECTOS



C/ MOLINA DE SEGURA Nº 3, PLANTA 4ª,
Teléfono :968-241850
Fax :968-236017 E-mail

Autóres: CARLOS RODENAS PASTOR
JULIAN PLAZA MANZANA
PATRI BROTONS LOZANO
LETICIA MARTINEZ RUIZ



El Colegio emite el presente VISADO según el informe adjunto

7/11/2017
968/54883
MMPG

PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA CALLE LOS FUENTES EN LA U.A.5 DEL
SECTOR CR5

MEMORIA URBANIZACIÓN CALLE LOS FUENTES

REDACTOR: CMMP ARQUITECTOS



INDICE

1. OBJETO DEL PROYECTO
2. SITUACIÓN ACTUAL
3. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS
4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
 - 4.1 Demolición Vivienda Unifamiliar
 - 4.2 Replanteo y Movimiento de Tierras
 - 4.3 Pavimentación
 - 4.4 Sección Tipo de Calles
 - 4.5 Trazado
 - 4.6 Red de saneamiento
 - 4.7 Señalización vial
5. NORMATIVA APLICABLE
6. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS
7. GESTIONES CON CAMPAÑAS SUMINISTRADORAS Y ADMINISTRACIONES
8. SEGURIDAD Y SALUD
9. CONTROL DE CALIDAD
10. RESUMEN DE PRESUPUESTOS
11. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PROYECTO

ANEJOS

- Anejo 1. Cartografía
- Anejo 2. Estudio geotécnico
- Anejo 3. Red viaria y Pavimentación
- Anejo 4. Saneamiento
- Anejo 5. Plan de obra
- Anejo 6. Seguridad y Salud
- Anejo 7. Control de calidad

MEMORIA

COAMU COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS REGION DE MURCIA	VISADO Visado 1 ª de	7/11/2017 588/54883 MMPG
Autores: CARLOS RODENAS PASTOR JULIAN PLAZA MANZANEDO MARIA BROTONS LOZANO LETICIA MARTINEZ RUIZ		
SANTIAGO ZARAICHÉ, MURCIA		
	Pág. 3 El Colegio emite el presente VISADO según el informe adjunto	

1. OBJETO DEL PROYECTO

El presente proyecto de urbanización tiene por finalidad la definición y diseño de la urbanización de la Calle Los Fuentes. Las obras a realizar contemplan la demolición de la vivienda existente junto con el desbroce y desmonte del terreno así como el asfaltado del vial y ejecución del bordillo delimitante junto con la ejecución de los siguientes servicios:

- Saneamiento de aguas residuales y pluviales (sistema unitario)
- Señalización

2. SITUACIÓN ACTUAL

Los terrenos objeto del Proyecto de Urbanización están ocupados por una vivienda unifamiliar. Se proyectan los trabajos de desamiantado y demolición de la referida vivienda, dejando como resultado un solar de 1.426,68 m².

Topografía

Según datos topográficos la zona de actuación tiene un perfil longitudinal con cota inicial de +40.02 m, en un punto intermedio de +38.38 m y en el punto final de +39.59 m.

Geotecnia

Esta zona, constituida por depósitos de arcillas, limos y arenas, característicos blandas de llanuras aluviales, presenta un relieve fundamentalmente plano. De comportamiento en general poco permeable, con niveles freáticos altos y que pueden sufrir oscilaciones significativas de carácter climatológico y/o antrópico, presentan una capacidad de carga media-baja y se pueden producir asientos.

Según el Estudio Geotécnico realizado, y cuyo contenido se presenta íntegramente en el Anejo nº 2: Geotecnia, las conclusiones son las siguientes:

En función de los datos obtenidos en los reconocimientos de campo y en los ensayos de laboratorio, se puede observar que:

El subsuelo del sector estudiado está formado por arcillas limosas con pasadas de gravas y arenas.

Los materiales extraídos en las calicatas se clasifican como TOLERABLES en referencia a su aptitud para terraplenes, según el artículo 330 del PG-3.

A la vista del ensayo CBR y la naturaleza de los materiales, es patente que la explanada no llegará a cumplir la categoría E-1 según la norma 6.1-IC, a falta de confirmar mediante ensayos de placa de carga.

Según esto, y contemplando la normativa del Ayuntamiento de Murcia, para alcanzar la explanada E2 exigida, teniendo en cuenta que el suelo natural se ha clasificado como tolerable, será preciso aportar un paquete de suelo seleccionado de 50 cm de espesor.

Hidrología superficial

El drenaje general se realiza en dirección norte-sur debido a la presencia de una pendiente más o menos constante del 0,4%.

3. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

El Proyecto de Urbanización de la calle Los Fuentes se redacta por encargo de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación Única del PE-SZ4 para dar acceso rodado por la calle Los fuentes a las parcelas situadas en el perímetro del sector SZ4.

Este vial pertenece a la UA5 del sector colindante CR5, cuyo planeamiento está aprobado definitivamente y está pendiente de una futura gestión, por tanto el coste de las obras de urbanización se repercutirán a los propietarios de esta unidad de actuación.

La superficie de actuación es de 1.426,68 m².

4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

4.1 Demolición Vivienda Unifamiliar

Se adopta el sistema idóneo de demolición atendiendo a las medidas de Seguridad y Salud precisas y la normativa legal de aplicación, con el fin de obtener la correspondiente Licencia Municipal de Demolición, notificando la propiedad con antelación suficiente la concesión de esta y el comienzo de las Obras de Demolición y Derribo a ésta Dirección Técnica.

- Datos de las Instalaciones:
 - La vivienda objeto del presente Proyecto de Demolición está exenta de medianeras.
 - Tienen una longitud de fachadas de 17 m, con un fondo de 10.40 m.
 - La superficie construida de 165.00 m².
 - La altura interior es de 2.5 m, siendo 4.32 m la altura máxima de la cumbre, por lo que el volumen envolvente es de 412.50 m³.
- Condicionantes constructivos:

La vivienda es de planta única, con accesos independientes y directo desde la calle mencionada.

El estado de conservación es bueno, y se encuentran actualmente desalojada.

El cerramiento es de bloques de hormigón, realizado sobre una cimentación supuestamente de zapatas de hormigón armado aisladas superficiales y correas de atado.

La tabiquería de división interior está realizada con bloques de hormigón.

La carpintería está realizada en aluminio blanco y acero, tanto en huecos de puertas como en ventanas, con cristales de hoja simple.

Las cubiertas son inclinadas a dos aguas con terminación en teja

En otras zonas las cubiertas son de placas de fibrocemento colocadas superpuestas unas a otras mediante fijadores metálicos. El tratamiento de estos materiales para su desmontaje, transporte y depósito en vertedero autorizado peligroso deberá ser gestionado por empresa autorizada por la Consejería de Trabajo, con Registro de Empresa con Riesgo de Amianto (R.E.R.A.).

A su vez, se presentará un Plan de Trabajo de Desamiantado específico que comprenda todas las operaciones y actividades en las que los trabajadores están expuestos o sean susceptibles de estarlo al polvo que contenga fibras de amianto, y que serán generadas a partir de la manipulación de las placas de fibrocemento de dicha vivienda. En dicho Plan de Trabajo debe contener los datos técnicos de las instalaciones, metodología de trabajo, las medidas preventivas específicas, el procedimiento para la evaluación y control del ambiente, tipo y modo de uso de los equipos de protección individual, equipos utilizados para protección y descontaminado, la información y formación a los trabajadores, medidas para eliminar los residuos contaminantes y los planes de emergencias para estas actividades.

Esta fase deberá ser previa a la demolición, ya que dichas placas de fibrocemento contienen fibras de amianto, no debiéndose romper.

4.2 Replanteo y Movimiento de Tierras

Comenzarán las obras, con el desbroce y arranque de árboles de toda la superficie del territorio. Las obras se replantean siguiendo las coordenadas U.T.M. del plano de replanteo que refleja la realidad del Plan Parcial adaptado al terreno. Una vez realizados los trabajos topográficos se rebajará en toda la plataforma del vial y se terraplenará sobre fondo de excavación, que debe tener como mínimo características de suelo tolerable, con material seleccionado procedente de préstamo hasta la cota de explanada mejorada, con un espesor mínimo de 75 cm para sobre ella extender en calzadas y aparcamientos dos capas de zahorra artificial ZA-25 de 25 cm. de espesor capa de sub-base y de 25 cm. de base del firme.

El material excavado se utilizará en el terraplenado, sólo si cumple como Suelo Adecuado, incluido en este proyecto y el sobrante se transportará a vertedero autorizado, o en parcelas de la propia Urbanización del SZ4.

4.3 Pavimentación

Sobre la zahorra artificial compactada como base de calzadas y aparcamiento se extenderán dos capas de aglomerado asfáltico en caliente, una de Binder de 6 cm de espesor tipo S-20 y la de rodadura de 5 cm de espesor tipo S-12 con árido de pórfido.

Los bordillos de encintado de aceras serán prefabricados de hormigón del tipo C-3 bicapa R6 de 50 cm de largo.

4.4 Sección Tipo de Calles

La sección de la calle Los Fuentes es de 10.30m de ancho y consta de 2m de aparcamiento, 6m de calzada y 2m de aparcamiento. De la banda de aparcamientos junto al sector SZ4 solo forman parte del Anexo el ancho de 1.5m o 1.65m quedando 0.5m o 0.35m incluidos dentro las obras de urbanización del Sector SZ4.

La separación entre acerado y calzada se realizará mediante encintado con bordillo. Las pendientes transversales de la plataforma se han proyectado de forma que evacuen con facilidad las aguas superficiales y, que la longitud de recorrido sobre la calzada sea mínima.

En base a lo anteriormente expuesto se han establecido las siguientes pendientes transversales:

- Calzada tráfico rodado: pendiente transversal del 3% hacia los bordes exteriores, formados por la línea de aguas.

4.5 Trazado

El replanteo del vial se ha realizado teniendo en cuenta los bordillos de las urbanizaciones existentes o en fase de ejecución que obligan a un ancho de calzada uniforme en cada vial.

4.6 Red de saneamiento

Situación actual

Existe una red de Saneamiento inconexa, la cual damos continuidad.

Conexión exterior

Asimismo, se ha comprobado la profundidad de los pozos existentes donde se realiza ambos entronques.

Normas municipales

La red de saneamiento se ha diseñado teniendo en cuenta las indicaciones de Aguas de Murcia y del Servicio de Proyectos y Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Murcia.

Estas especificaciones son:

- La red de saneamiento estará compuesta por conducciones de hormigón armado resistente a los sulfatos (cemento SR) y clase mínima 90 y tendrán la unión de campana con junta de goma.
- Los pozos de registro de saneamiento serán excéntricos, con todos sus elementos totalmente prefabricados de hormigón. Tendrán diámetro interior 1,20 m para tuberías de hasta 800 mm de diámetro y 1,50 m para diámetros mayores.
- Las tapas de los pozos de registro serán de fundición dúctil, clase D400 (40 t), con cierre articulado, acerrojado por apéndice elástico y junta de insonorización de PE, según normas UNE 41-300-87, equivalente a la EN-124 y llevarán la inscripción "Aguas de Murcia – Saneamiento".
- Los sumideros serán de fundición dúctil, clase C250, resistencia 400 kN.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 45 m.
- La distancia máxima entre sumideros será de 40 m en viales rodados y de 20 m en viales peatonales.
- La pendiente mínima de las conducciones será del tres por mil y la máxima, del cuatro por ciento. Las velocidades en régimen normal están comprendidas dentro de los límites recomendados: 0,6 - 5 m/s, para que no se produzcan ni sedimentaciones (por velocidad escasa) ni erosiones (por exceso de velocidad).
- El diámetro mínimo de las conducciones es de 300 mm.
- Las acometidas domiciliarias tendrán arqueta de registro situada en el interior de la parcela. Las acometidas tanto domiciliarias como de los imbornales, se realizarán con tubo de PVC "color teja" de 200 mm de diámetro, de pared compacta PN-6 bares S-20 s/UNE 53962:2000 EX Y en 1452-2:1999 y unión mediante junta elastomérica. Se conectarán a la red mediante taladro con sonda rotativa y junta forsheda. Las acometidas de imbornales o viviendas formarán un ángulo menor de 90º con la conducción a la que acometen, con entronque preferiblemente a pozo de registro.
- La pendiente mínima de las acometidas será del 1%.
- La profundidad mínima establecida para los colectores es de 1,2 m sobre la generatriz superior del tubo.
- La sección de las zanjas en que se alojan los tubos de saneamiento presenta taludes 1H:5V y una profundidad tal que la generatriz superior del tubo esté enterrada al menos 1,2 m bajo la calzada. Su anchura depende del diámetro del colector y será tal que queden 20 cm a cada lado del tubo.

- La sección de las zanjas donde se alojarán las acometidas es similar al resto de los colectores del saneamiento y tendrá una profundidad tal que la generatriz superior de la acometida esté enterrada 0,4 m bajo la superficie.
- La zanja se rellenará en la parte más cercana al tubo con un relleno de arena retacada de tamaño comprendido entre 0 y 3 mm, con una cama de asiento de un espesor igual a 10 cm y hasta 20 cm por encima de la generatriz superior del tubo. El resto de la zanja, hasta llegar al nivel del firme o de la acera, se rellenará con zahorra artificial, clase ZA (25), compactada al 95% P.M.
- Cuando la profundidad de las zanjas supere los 2 m se realizarán las labores de entibación correspondientes.
- La construcción de las redes de saneamiento y drenaje incluye la construcción de las obras complementarias (pozos de registro, arquetas de acometida, sumideros, etc.)

Esquema y características generales de la red

La red de saneamiento se ha diseñada teniendo en cuenta la configuración en planta y alzado del sistema viario.

La situación, pendientes y diámetros de los colectores se concreta en la colección de planos de planta y perfiles longitudinales, en tanto que las características constructivas vienen especificados en los planos de detalles.

Además de estas redes, la instalación se completa con la ejecución de sumideros que conectan a colectores existentes, en las zonas donde las obras previstas puedan afectar a los sumideros existentes.

Tipo de canalización

La red de saneamiento diseñada está compuesta por conducciones de hormigón armado resistente a los sulfatos (cemento SR), con unión de campana con junta de goma y clase 90. El diámetro empleado es de 300 mm. Las acometidas de los imbornales, se realizarán con tubo de PVC "color teja" de 200 mm de diámetro, de pared compacta PN-6 bares S-20 s/UNE 53962:2000 EX Y en 1452-2:1999 y unión mediante junta elastomérica.

Pozos de registro y sumideros

Los pozos de registro de saneamiento serán excéntricos, con todos sus elementos totalmente prefabricados de hormigón. Tendrán diámetro interior 1,20 m para tuberías de hasta 800 mm de diámetro y 1,50 m para diámetros mayores.

COAMU COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA	VISADO Visado átic	7/11/2017
		588/54883 MMPG
Autores: CARLOS RODENAS PASTOR JULIAN PLAZA MANZANEDO MARIA BROTONS LOZANO LETICIA MARTINEZ RUIZ SANTIAGO ZARAICHÉ, MURCIA		



Las tapas de los pozos de registro serán de fundición dúctil, clase D400 (40 t), con cierre articulado, acerrojado por apéndice elástico y junta de insonorización de PE, según normas UNE 41-300-87, equivalente a la EN-124 y llevarán la inscripción "Aguas de Murcia – Saneamiento".

Los sumideros serán de fundición dúctil, clase C250, resistencia 400 kN.

Distancia entre pozos de registro

La red de saneamiento diseñada contempla una distancia máxima entre pozos de registro de 45 m, mientras que entre sumideros es de 40 m en viales rodados y de 20 m en viales peatonales. En cualquier caso, son valores inferiores a los máximos permitidos por El Ayuntamiento de Murcia y Aguas de Murcia.

Profundidad de la red

La profundidad de la red es de 1,39 m a 1,50 m desde la calzada a la generatriz superior del tubo.

Pendientes máxima y mínima de la red

Los colectores de la red de saneamiento diseñada presentan una pendiente que oscila en torno 0.4%, mientras que la pendiente mínima de las acometidas será del 1%, cumpliendo, por tanto, las especificaciones de Aguas de Murcia y del Servicio de Proyectos y Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Murcia.

4.7 Señalización vial

El vial lleva la señalización horizontal (líneas de eje de calzada y de separación de aparcamiento) la pintura será acrílica en las líneas laterales y centrales, mientras que los símbolos, flechas y pasos de peatones se empleará pintura de doble componente. Además las señales verticales se han incorporado en el plano de señalización y circulación.

5. NORMATIVA APLICABLE

A continuación se relaciona la normativa de ámbito comunitario, estatal, autonómico y municipal, así como las de las diferentes compañías de servicios, que se han tenido en cuenta en la redacción del presente Proyecto de Urbanización:

- Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.
- Instrucción de Carreteras 3.1-IC, del Ministerio de Fomento.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales (PG-3 vigente) para Obras de Carreteras de la Dirección General de Carreteras y Caminos Vecinales del Ministerio de Fomento.
- Instrucción de Hormigón Estructural (EHE-08), Real Decreto 1247/2001, de 8 de julio.
- Decreto 39/1987, 4 de junio, sobre Supresión de Barreras Arqueológicas (BORM-14/08/87).

- Orden de 15 de octubre de 1991, de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente, sobre Accesibilidad de Espacios Públicos y Edificación. (BORM 11/11/91).
- Ley 5/1995, de 7 de abril, de Condiciones de Habitabilidad en edificios de viviendas y de Promoción de la accesibilidad general. (BORM 04/05/95).
- Orden de 15 de septiembre de 1986 por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones.
- Orden Ministerial de 28 de julio de 1974 por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua.
- Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre, por el que se aprueban las Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios (NBE-CPI/96).
- Normativa técnica de Aguas de Murcia.
- Normativa técnica del Servicio de Proyectos y Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Murcia.
- Real Decreto 1627/97, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

6. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Se prevé un plazo de tres (3) MESES para la realización de las obras de urbanización proyectadas.

En el Anejo nº 5 se adjunta el Plan de Obra.

7. GESTIONES CON CAMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS Y ADMINISTRACIONES

Se han realizado consultas con todas las compañías suministradoras de servicios urbanísticos:

- Aguas de Murcia con el objeto de solicitar información sobre:
- Puntos de entronque de las redes previstas en el proyecto
- Infraestructuras existentes en la zona que pudieran verse afectadas por las obras previstas.
- Especificaciones técnicas a tener en cuenta para el diseño de las infraestructuras contempladas.

Asimismo, se ha mantenido contacto con el Servicio de Proyectos y Obras de Urbanización del Ayuntamiento, que puso a nuestra disposición los criterios municipales para la redacción de proyectos de urbanización así como el Manual de elementos normalizados en obras de urbanización.

COAMU COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA	VISADO Visado átic	7/11/2017
		588/54883 MMPG
Autores: CARLOS RODENAS PASTOR JULIAN PLAZA MANZANEDO MARIA BROTONS LOZANO LETICIA MARTINEZ RUIZ SANTIAGO ZARAICHÉ, MURCIA		



8. SEGURIDAD Y SALUD

El presupuesto de ejecución material del proyecto asciende a un total de 106.822,09 euros y su plazo de ejecución previsto es 3 meses. Durante la ejecución de las obras se estima la presencia en las obras de 15 trabajadores aproximadamente. De estos datos, se justifica la necesidad de un Estudio de Seguridad y Salud, que se incorpora al presente proyecto, cumpliendo así lo que ordena en su articulado el R.D. 1627/97 de 24 de Octubre (B.O.E. de 25/10/97).

9. CONTROL DE CALIDAD

El Proyecto incorpora un Plan de Control de Calidad en el Anejo nº 7

10. RESUMEN DE PRESUPUESTOS

El presupuesto de Ejecución Material de estas obras, según se especifica en el documento nº 4: Mediciones y Presupuesto, es:

RESUMEN DE PRESUPUESTO

1 DEMOLICION.....	6.373,41
2 MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	3.863,59
3 PAVIMENTACION.....	64.296,93
4 SEÑALIZACION.....	1.118,01
5 SANEAMIENTO.....	17.941,38
6 SEGURIDAD Y SALUD ANEXO.....	13.228,89

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL 106.822,20

20,00% GG + BI.....	21.364,44
21,00% I.V.A.....	26.919,20

TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA 155.105,85

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO CINCO EUROS con OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS

11. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PROYECTO

Este Proyecto consta de los siguientes documentos:

Documento nº 1. Memoria y Anejos.

1. Memoria.
2. Anejos a la memoria.
 - Anejo 1. Cartografía
 - Anejo 2. Estudio geotécnico
 - Anejo 3. Red viaria y Pavimentación
 - Anejo 4. Saneamiento
 - Anejo 5. Plan de obra
 - Anejo 6. Seguridad y Salud
 - Anejo 7. Control de calidad
 - Anejo 8. Memoria ambiental de demoliciones y derribos

Documento nº 2. Planos

- 01.1 - Situación del ámbito de Plan Especial PE-SZ4. Escala: varias.
- 01.2 - Situación Calle los Fuentes
- 02.1 - Estado actual. Topografía.
- 02.2.- Estado actual. Ortofoto
- 02.3 - Estado actual. Infraestructuras existentes.
- 02.4 - Estado actual. Demolición vivienda.
- 03.1 - Planta General Urbanización.
- 03.2 - Replanteo
- 04 - Perfil longitudinal.
- 05 - Perfiles transversales viales.
- 06 - Sección viario.
- 07 - Coordinación de servicios
- 08 - Planta pavimentación
- 09.1 - Planta saneamiento
- 09.2 - Perfil saneamiento

COAMU COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA	VISADO Visado átic	7/11/2017 588/54883 MMPG
Autores: CARLOS RODENAS PASTOR JULIAN PLAZA MANZANEDO MARIA BROTONS LOZANO LETICIA MARTINEZ RUIZ SANTIAGO ZARAICHÉ, MURCIA		

 El Colegio emite el presente VISADO según el informe adjunto

Documento nº 3. Pliego de Condiciones.

Documento nº 4. Presupuesto.

1. Cuadro de Precios Nº1
2. Cuadro de Precios Nº2
3. Precios descompuestos
4. Mediciones, Presupuesto y Resumen

Murcia, Junio 2.017

Los arquitectos redactores.



María Brotons Lozano



Leticia Martínez Ruiz



Julián Plaza Manzanedo



Carlos Rodenas Pastor

2.6. ANEXO nº6: Reportaje fotográfico. visita de 22 de marzo de 2017. Vivienda a demoler en Parcela 1.



Fachada Sur



Fachada Este



Fachada Oeste



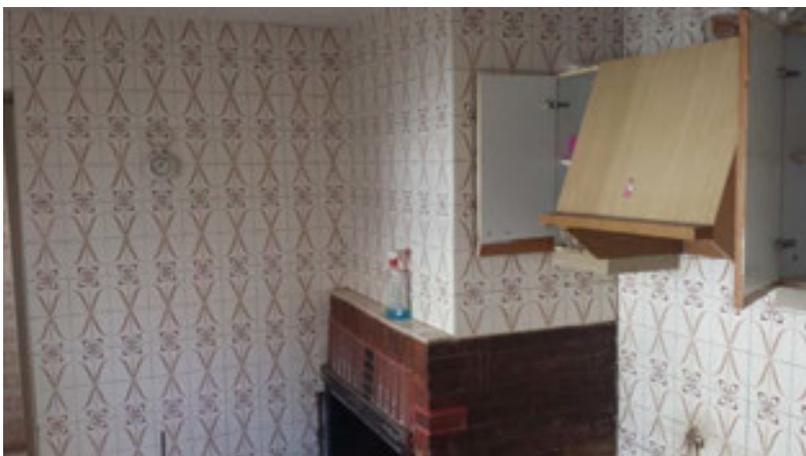
Fachada Norte



Patio Interior Vista Oeste



Patio Interior Vista Norte



Interior de la vivienda, parcialmente vandalizada. Sin ocupantes en el momento de la visita.

2.7. ANEXO nº7: Escritura de compraventa nº de protocolo:3.536 con reconocimiento de la reserva por indemnización.

JOSE PRIETO GARCIA
NOTARIO
Plateria, 14 - 1º
Tfno.: 217629-28-00
MURCIA



NUMERO TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS.-

COMPRAVENTA .-

EN MURCIA, a diez. de Octubre del dos mil
uno.-----

Ante mí, JOSE PRIETO GARCIA, Notario de Murcia,
del Ilustre Colegio de Albacete.-----

----- COMPARECEN :-----

De una parte: DON JOSE [REDACTED]

[REDACTED], mayor de edad, viudo, vecino de Murcia, domici-
liado en Churra, El Castellar, Carril de Joaquin,
7, con D.N.I. número [REDACTED]-----

Interviene en su propio nombre y derecho.-----

Y de otra parte: DON VICENTE [REDACTED] ma-
yor de edad, casado, vecino de Valencia, calle Co-
lón, 60, con D.N.I. número [REDACTED]-----

INTERVIENE: En nombre y representación, como
apoderado, de "INMOBILIARIA URBIS, S.A.", domicilia-
da en Madrid, calle General Pardiñas, número 73,
constituida, por tiempo indefinido, en escritura
otorgada el día 6 de Abril de 1.946, ante el Nota-
rio de Madrid Don Alejandro Santamaria y Rojas, mo-
dificada por otras, e inscrita en el Registro Mer-

|

d



cantil de Madrid al tomo 516, sección 3ª, folio 45, hoja 1.094, inscripción 1ª, con C.I.F. número A-28040020.-----

Adaptados sus Estatutos Sociales a la vigente Ley de Sociedades Anónimas por escritura otorgada el día 18 de Julio de 1.990, ante el Notario de Madrid Don Antonio Perez Sanz, número 1974 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 562, folio 31, hoja M-12.367, inscripción 410ª.

Hace uso para este acto del poder conferido a su favor, por el Consejero-Delegado de la Sociedad Don Luis Maria Arrendodo Malo, en escritura otorgada el día 12 de Junio de 2.001, ante el Notario de Madrid Don Ramón Corral Beneyto, número 1.415 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 562, libro 0, folio 146, sección 8, hoja M-12367, inscripción 581.-----

En dicha escritura el señor Perez Torro encuentra facultado para ejercitar, entre otras, en nombre y representación de la poderdante, INMOBILIARIA URBIS, S.A., las siguientes facultades: ".... en el ámbito de las Comunidades Autónomas de Valencia



tro de cuyo perimetro existe edificada una casa, de planta baja solo, que ocupa una superficie de ciento setenta y ocho metros y cincuenta decimetros cuadrados, estando distribuida en diferentes dependencias y patio descubierto, y de cuya superficie corresponde a la parte edificada ciento sesenta metros cuadrados, y el resto al patio descubierto. Linda todo: NORTE, porción de la misma matriz de Don Joaquin [REDACTED] SUR, Don Francisco [REDACTED], carril de servidumbre y escorredor por medio; ESTE, Doña Teresa [REDACTED] brazal regador y carril por medio; y OESTE, Doña Josefa [REDACTED]

TITULOS: El terreno por herencia de su padre Don Antonio [REDACTED] en escritura de 18 de Febrero de 1.966, ante el Notario que fué de Murcia Don Santiago Morán Martinez, y la edificación por declaración de obra nueva, en escritura de 15 de Julio de 1.980, ante el que fué Notario de Murcia, Don Juan Guardiola Mas, y posterior adjudicación de la edificación, por fallecimiento de su esposa, en escritura de 25 de Septiembre del 2.001, ante el feda

tar.

7a,

si

dier

ubic

en e

son

del

de e

to,

do e

obte

sobr

carg

matr

han

dien



tario de ésta, número 3345 de protocolo.-----

INSCRIPCION: 1ª y 2ª, tomo 2081, libro 45, sec. 7ª, folio 216, finca 3.796 del Registro 1 de Murcia, si bién el último título citado se encuentra pendiente de inscripción.-----

SITUACION URBANISTICA: La finca descrita está ubicada en el denominado Ensanche Norte de Murcia, en el PLAN PARCIAL CR-5, cuyas normas urbanísticas son las contenidas en la norma 3ª "Extensiva Alta" del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.-----

CARGAS y ARRENDAMIENTOS : Se encuentra libre de ellas, sin arrendar, y al corriente de todo gasto, según dicen.-----

----- ARTICULO 175 REGLAMENTO NOTARIAL -----

Yo, el Notario, de conformidad con lo establecido en el artículo 175.1 del Reglamento Notarial, he obtenido información del Registro de la Propiedad sobre la descripción de la finca, su titular y las cargas y gravámenes vigentes, incorporando a ésta matriz la información suministrada, y cuyo contenido han leído íntegramente los comparecientes, coincidiendo la titularidad de acuerdo con el estado de

*
*
---*
*
---*
*
*
*
*
*



los derechos de realojo e indemnización, correspondientes a la vivienda situada dentro de la finca transmitida, — que serán valorados y pagados por la Junta de Compensación al Sr. [REDACTED] -----

SEGUNDO.- Se procederá a la medición de la finca transmitida; en el supuesto que la superficie que resulte de dicha medición, lo que se acreditará en el expediente administrativo urbanístico o Junta de Compensación, sea diferente a las declaradas para la finca en la presente escritura, el exceso o defecto, en su caso, se abonará entre las partes a razón de 32.000 pesetas por metro cuadrado.-----

TERCERO.- Todos los gastos e impuestos que se devenguen con motivo del presente otorgamiento serán satisfechos según la Ley, incluso el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.-----

----- D O Y F E :-----

Del contenido del presente instrumento público, de que hechas las reservas y advertencias legales, en particular las de carácter fiscal (en especial y con relación al Impuesto de Transmisiones Pa-

trimoniales y Actos Jurídicos Documentados: plazo de treinta días hábiles, la afección de los bienes al pago del Impuesto, y responsabilidades en que podrían incurrir como consecuencia del incumplimiento de sus deberes fiscales), de que les leo lo escrito a los comparecientes por renunciar a su advertido derecho de hacerlo por sí, se ratifican y firman conmigo, el Notario, así como de quedar extendido en cinco folios de papel notarial, serie 3X , números 4012871, 4012872, 4012873, 4012874 y el marcado en / el presente.-----



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MURCIA UNO
CALLE GUTIERREZ MELLADO, 9 Planta:1
00000 MURCIA
Teléfono: Fax:

Página:1

N/F:1253

Petición nº 639 del Notario de MURCIA
D./Dña. JOSE PRIETO GARCIA Fax: 217600

NOTA SIMPLE INFORMATIVA
Artículo 175-1 R.N.
DESCRIPCION DE LA FINCA



Municipio: MURCIA

Finca: 3796 sección: 07

Naturaleza de la finca: VIVIENDA RUSTICA

Vía Pública: CALLE NO CONSTA. CHURRA

Desc.:CONFORME. TROZO DE TIERRA, DENTRO DE CUYO PERIMETRO EXISTE UNA
CASA DE SOLO PLANTA BAJA QUE OCUPA 178,5 M2 (EDIFICADO 160 M2 Y EL
RESTO PATIO).

TITULARIDADES

Titular	DNI	Tomo	Libro	Folio	Alta
JOSE [REDACTED]		2081	45	216	1
100% del pleno dominio por título de herencia con carácter privativo.					
JOSE [REDACTED]		2081	45	216	2
ANTONIA [REDACTED]		2081	45	216	2
100% de la obra nueva por título de obra nueva construida con carácter para la sociedad de gananciales.					

ESTA FINCA SE ENCUENTRA LIBRE DE CARGAS.

OBSERVACIONES

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 3 de octubre de 2001 antes de la apertura del diario.

Honorarios: 1.740 Ptas. -10,46 Euros- Arancel Nro. 4.

MUY IMPORTANTE. queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



Apellidos y Nombre del Contribuyente

ANTONIO

Identificador fiscal

Recibo DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES - NAT. URBANA

del Ayuntamiento de MURCIA

Año 2001



del Recibo

denominación de la finca

ARRIL JOAQUIN 0001 0000 B0 00 (CHURRA)

según el Padrón

J ANTONIO

Identificación del Recibo

20010630030IU01R540263

Número Fijo

7261289

Referencia Catastral
355801XH6038N0001GP

Val. Suelo
80.790

Val. Construc.
665.275

Val. Catastral Total
746.072

Año Val. 2001 Año Rev. 1989 C. Part. 100 Uso V

Base Liquidable
746.072

Tipo
0,81

Cuota 6.043 % Bonif. 0



CAM

Caja de Ahorros del Mediterráneo

0.349 - ZARAIHE - ZARANDORA - Murcia

- 1 JUN. 2001

para el pago

del 01 al 05-07-2001

Código de pago: 000156296796

Importe a Ingresar

6.043 ptas.

Información en euros: 1 Euro = 166,386 ptas. Total equivalente en euros.

36,32 euros

Información al Contribuyente

1. El pago no libera de la deuda si se efectúa con posterioridad al último día de pago señalado.

2. El pago no libera de la deuda si se efectúa con posterioridad al último día de pago señalado.

3. El pago no libera de la deuda si se efectúa con posterioridad al último día de pago señalado.

4. Forma de Pago: En cualquier Oficina de Cajamurcia, CAM, BBVA, BSCH, Caixa Catalunya, Cajamar, La Caixa

Recibo en Voluntaria - Ejemplar para el Contribuyente

2.8. ANEXO nº8: Nota simple FR 30.122 Registro de la Propiedad nº1 de Murcia.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 1 DE MURCIA

N° Petición. 6468

-- DATOS DE LA FINCA 30122 --

Municipio: SECCIÓN 7

Finca: 30122

IDUFIR:30029000552532

-----DESCRIPCIÓN FINCA: -----

URBANA: Un trozo de tierra riego, hoy edificable, en termino de Murcia, partido de Churra, paraje del Castellar, de superficie quinientos veinticuatro metros, cuarenta y seis decímetros cuadrados, que linda: Norte: don Juan Jose López y don Juan Saura Hernández, escorredor por medio; Este: resto de finca matriz de donde se segrega que se reservan los vendidores; y Oeste: con finca segregada

-Se advierte que la finca no está coordinada con el catastro.

-- TITULARES DE LA FINCA --

REYAL URBIS S.A. con C.I.F. A28238988, titular del pleno dominio de 100,000000% de esta finca, por título de Fusión Por Absorción, por la Inscripción 2ª, al Tomo 3.474, Libro 349, Folio 190 Según resulta de Escritura Pública, autorizada por el Notario Miguel Garcia Gil de Madrid, el día 10 de Mayo de 2010, con n° de protocolo 1078/2010. **TITULAR EN CONCURSO**

---- CARGAS ----

AFECCIONES FISCALES.

Una HIPOTECA a favor de BANCO SANTANDER, S.A., en cuanto a una participación de veintinueve enteros ochenta y dos centésimas por ciento. 2.- "BARCLAYS BANK, P.L.C., SUCURSAL EN ESPAÑA" en cuanto a una participación de veinte enteros cuarenta y nueve centésimas por ciento. 3.- "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.", en cuanto a una participación de dos enteros once centésimas por ciento. 4.- "CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID", en cuanto a una participación de quince enteros noventa centésimas por ciento. 5.- "BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A." en cuanto a una participación de diez enteros tres centésimas por ciento. 6.- "CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA", en cuanto a una participación de nueve enteros ocho centésimas por ciento. 7.- "BANCO ESPAÑOL DE CREDITO, S.A.", en cuanto a una participación de seis enteros cuarenta y nueve centésimas por ciento. 8.- "CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO" en cuanto a una participación de dos enteros cuarenta y ocho centésimas por ciento. 9.- "BANCO DE VALENCIA, S.A." en cuanto a una participación de cero enteros sesenta centésimas por ciento. 10.- "CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE SEGOVIA" en cuanto a una participación de cero enteros noventa y siete centésimas por ciento. 11.- "HSBC BANK PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA", en cuanto a una participación de cero enteros ochenta y seis centésimas por ciento. 12.- "CAJA DE AHORROS DE CASTILLA LA MANCHA", en cuanto a una participación de cero enteros sesenta centésimas por ciento. 13.- "MONTE DE PIEDAD Y CAJA GENERAL DE AHORROS DE BADAJOZ" en cuanto a una participación de cero enteros treinta y dos centésimas por ciento. 14.- "CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA", en cuanto a una participación de cero enteros quince centésimas por ciento. 15.- "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, PORTUGAL, S.A.", en cuanto a una participación de cero enteros diez centésimas por ciento. para responder de VEINTITRÉS MIL OCHOCIENTOS DOCE EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS de principal, TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON DOCE CÉNTIMOS de intereses ordinarios, de intereses de demora, CERO EUROS CON UN CÉNTIMOS para costas y gastos. Formalizada en virtud de escritura otorgada el día diez de mayo de dos mil diez en MADRID ante su

notario Don Miguel García Gil. Según su inscripción 2ª de fecha dieciocho de abril de dos mil once.

Una HIPOTECA a favor de BANCA MARCH, S.A., en cuanto a una participación de un entero cuarenta y siete centésimas por ciento; 2.- "CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA", en cuanto a una participación de dos enteros dieciséis centésimas por ciento; 3.- "BANCO POPULAR ESPAÑOL, SOCIEDAD ANONIMA", en cuanto a una participación de cero enteros cinco centésimas por ciento; 4.- "BANCO DE VALENCIA, S.A.", en cuanto a una participación de cuatro enteros cincuenta y seis centésimas por ciento; 5.- "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.", en cuanto a una participación de trece enteros ochenta centésimas por ciento; 6.- "CAIXA D'ESTALVIS DEL PENEDES", en cuanto a una participación de cero enteros cincuenta y seis centésimas por ciento; 7.- "CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS" en cuanto a una participación de cero enteros cuatro centésimas por ciento; 8.- "CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE SEGOVIA", en cuanto a una participación de dos enteros doce centésimas por ciento; 9.- "CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID", en cuanto a una participación de veintiún enteros setenta y nueve centésimas por ciento; 10.- "CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO", en cuanto a una participación de tres enteros treinta y cuatro centésimas por ciento; 11.- "CAJA DE AHORROS DE ASTURIAS", en cuanto a una participación de cuatro enteros sesenta y cuatro centésimas por ciento; 12.- "CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO", en cuanto a una participación de cero enteros ochenta y una centésimas por ciento; 13.- "MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC", en cuanto a una participación de dieciocho enteros noventa y dos centésimas por ciento; 14.- "THE ROYAL BANK OF SCOTLAND PLC", en cuanto a una participación de ocho enteros ochenta y ocho centésimas por ciento; 15.- "BARCLAYS BANK, PLC", en cuanto a una participación de once enteros ochenta y cuatro centésimas por ciento; 16.- "BANCO SANTANDER, S.A.", en cuanto a una participación de cinco enteros dos centésimas por ciento. para responder de CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS de principal, de intereses ordinarios, de intereses de demora, CERO EUROS CON UN CÉNTIMOS para costas y gastos. Formalizada en virtud de escritura otorgada el día diez de mayo de dos mil diez en MADRID ante su notario Don Miguel García Gil. Según su inscripción 3ª de fecha veinticinco de abril de dos mil once.

Una HIPOTECA a favor de CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO, en cuanto a una participación de veinte enteros cinco centésimas por ciento -20,05%-; 2.- CAJA DE AHORROS DE SALAMANCA Y SORIA, en cuanto a una participación de cuarenta y siete enteros cinco centésimas por ciento -47,05%-; 3.- BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., en cuanto a una participación de veintiún enteros sesenta y ocho centésimas por ciento -21,68%-; 4.- BANCO POPULAR ESPAÑOL, SOCIEDAD ANÓNIMA", en cuanto a una participación de once enteros veintidós centésimas por ciento -11,22%-; para responder de ONCE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS CON NOVENTA Y SEIS euros de principal. Formalizada en virtud de escritura otorgada el día diez de mayo de dos mil diez en MADRID ante su notario Don Miguel García Gil. Según su inscripción 4ª de fecha veintinueve de abril de dos mil once.

Constituidas según la INSCRIPCIÓN 6ª las dos siguientes HIPOTECAS, simultaneas y de igual rango, la primera en mano común y la segunda en régimen de comunidad por cuotas, denominadas hipotecas uno y dos, sobre esta finca y otras 519 fincas más:

HIPOTECA UNO: Una HIPOTECA a favor de BANCO SANTANDER, S.A., "BARCLAYS BANK PLC SUCURSAL EN ESPAÑA", "BARCLAYS BANK, S.A.", "THE ROYAL BANK OF SCOTLAND PLC", "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.", "BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.", "CAJA DE AHORROS DE GALICIA", "CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA", "BANCO ESPAÑOL DE CREDITO, S.A.", "CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA", "CAIXA DE AFORROS DE VIGO, OURENSE E PONTEVEDRA, -Caixanova-", "CAJA INSULAR DE AHORROS DE CANARIAS", "CAJA DE AHORROS DE ASTURIAS", "MONTES DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE RONDA, CADIZ, ALMERIA, MALAGA Y ANTEQUERA -Unicaja-", "MONTE DE PIEDAD Y CAJA GENERAL DE AHORROS DE BADAJOZ", "BANCO CAIXA GERAL, S.A.", "CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS", "CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO", "DEUTSCHE BANK, S.A.E.", "CAJAMAR CAJA RURAL SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO", "CAJA DE AHORROS DE CASTILLA LA MANCHA", "CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE SEGOVIA", "CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD", "CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA", "CAIXA D'ESTALVIS DEL PENEDES", "CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID", "CAJA DE AHORROS DE SALAMANCA Y SORIA", "CAIXA BANCO DE INVESTIMENTO, S.A. SUCURSAL FINANCEIRA EXTERIOR", "CAIXA GERAL DE DEPOSITOS, S.A. SUCCURSALE EN FRANCE", "BANCO DE VALENCIA, S.A.", "INSTITUTO DE CREDITO OFICIAL", "DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK AG, SUCURSAL EN ESPAÑA", "SHINSEI BANK LIMITED", "ING REAL

ESTATE FINANCE, ESPAÑA, EFC, SAU", "HSBC BANK PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA", "BANCO PASTOR, S.A.", "Cod6PERATIEVE CENTRALE RAIFFEISEN BOERENLEEN°NK, S.A., SUCURSAL EN ESPAÑA", "CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE CORDOBA -CAJASUR-", "CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE LAS BALEARES", y "CAIXA D'ESTALVIS DE SABADELL", compuesta por los "Tramos B, C, D, E, L1, L2, L4, L5 y contratos de cobertura", constituida EN MANO COMdaN, por dichas entidades, sin atribución de cuotas, con igual rango que la hipoteca del tramo A -que se relaciona a continuación-, para responder de CIENTO VEINTE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON TRES CÉNTIMOS de principal, de intereses ordinarios, de intereses de demora, CERO EUROS CON UN CÉNTIMOS para costas y gastos. Formalizada en virtud de escritura otorgada el día diez de mayo de dos mil diez en MADRID ante su notario Don Miguel García Gil. Según su inscripción 5ª de fecha tres de mayo de dos mil once.

HIPOTECA DOS: Una HIPOTECA a favor de BANCO SANTANDER, S.A., en cuanto a la participación de once enteros cuarenta y siete centésimas por ciento; BARCLAYS BANK, PLC SUCURSAL EN ESPAÑA en cuanto a una participación de nueve enteros cuarenta y siete centésimas por ciento; THE ROYAL BANK OF SCOTLAND PLC, en cuanto a una participación de nueve enteros cuarenta y siete centésimas por ciento; CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID en cuanto a una participación de nueve enteros cuarenta y siete centésimas por ciento; INSTITUTO DE CREDITO OFICIAL en cuanto a una participación de nueve enteros cuarenta y siete centésimas por ciento; BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., en cuanto a una participación de dos enteros noventa y ocho centésimas por ciento; BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A. en cuanto a una participación de seis enteros setenta y seis centésimas por ciento; CAJA DE AHORROS DE GALICIA en cuanto a una participación de cinco enteros noventa y cuatro centésimas por ciento; BANCO CAIXA GERAL, S.A. en cuanto a una participación de un entero diez centésimas por ciento; CAIXA BANCO DE INVESTIMENTO, S.A., SUCURSAL FINANCEIRA EXTERIOR en cuanto a una participación de un entero diez centésimas por ciento; CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS S.A. SUCCURSALE EN FRANCE en cuanto a una participación de cuatro enteros cincuenta y siete centésimas por ciento; DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK AG, SUCURSAL EN ESPAÑA -como continuadora de HYPO REAL ESTATE BANK INTERNATIONAL AG, SUCURSAL EN ESPAÑA- en cuanto a una participación de siete enteros cincuenta y ocho centésimas por ciento; SHINSEI BANK LIMITED en cuanto a una participación de cuatro enteros setenta y ocho centésimas por ciento; CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLON Y ALICANTE, BANCAJA en cuanto a una participación de un entero sesenta y seis centésimas por ciento; CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA en cuanto a una participación de cero enteros sesenta y cinco centésimas por ciento; ING REAL ESTATE FINANCE, ESPAÑA, E.F.C., S.A.U. en cuanto a una participación de tres enteros treinta y cuatro centésimas por ciento; PRUDENTIAL FINANCE (UK) PLC en cuanto a una participación de dos enteros treinta centésimas por ciento; CAIXA DE AFORROS DE VIGO, OURENSE E PONTEVEDRA -Caixanova- en cuanto a una participación de cero enteros sesenta y cinco centésimas por ciento; CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS en cuanto a una participación de cero enteros treinta centésimas por ciento; CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO en cuanto a una participación de cero enteros cincuenta centésimas por ciento; CAJA INSULAR DE AHORROS DE CANARIAS en cuanto a una participación de cero enteros veinticinco centésimas por ciento; CAJA DE AHORROS DE ASTURIAS en cuanto a una participación de cero enteros ochenta y tres centésimas por ciento; DEUTSCHE BANK, S.A.E., en cuanto a una participación de cero enteros setenta y siete centésimas por ciento; BANCO PASTOR, S.A. en cuanto a una participación de cero enteros ochenta y tres centésimas por ciento; HSBC BANK PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA en cuanto a una participación de cero enteros ochenta y tres centésimas por ciento; Cod6PERATIEVE CENTRALE RAIFFEISEN BOERENLEEN°NK, S.A., SUCURSAL EN ESPAÑA en cuanto a una participación de cero enteros ochenta y tres centésimas por ciento; CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO en cuanto a cero enteros cuarenta centésimas por ciento; CAJA DE AHORROS DE CASTILLA LA MANCHA en cuanto a una participación de cero enteros treinta centésimas por ciento; CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE CORDOBA -CAJASUR- en cuanto a cero enteros cuarenta y cinco centésimas por ciento; MONTES DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE RONDA, CADIZ, ALMERIA, MALAGA Y ANTEQUERA -Unicaja- en cuanto a una participación de cero enteros veinte centésimas por ciento; CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE SEGOVIA en cuanto a una participación de cero enteros veintisiete centésimas por ciento; MONTE DE PIEDAD Y CAJA GENERAL DE AHORROS DE BADAJOZ en cuanto a una participación de cero enteros diez centésimas por ciento; BANCO DE VALENCIA, S.A. en cuanto a una participación de cero enteros quince centésimas por ciento; CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE LAS BALEARES en cuanto a una participación de cero enteros trece centésimas por ciento; y CAIXA D'ESTALVIS DE SABADELL en cuanto a una participación de cero enteros diez centésimas por ciento, con idéntico rango registral que la hipoteca flotante o

de máximo relacionada anteriormente, para responder de DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO SESENTA Y SEIS EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS de principal, de intereses ordinarios, de intereses de demora, CERO EUROS CON UN CÉNTIMO para costas y gastos. Formalizada en virtud de escritura otorgada el día diez de mayo de dos mil diez en MADRID ante su notario Don Miguel García Gil. Según su inscripción 5ª de fecha tres de mayo de dos mil once.

Transmitido el 2,30% del crédito correspondiente al tramo A, garantizado con la hipoteca que sobre esta finca, tiene inscrito, la Sociedad "PRUDENCIAL CAPITAL PLC" anteriormente PRUDENTIAL FINANCE (UK) PLC, a favor del BANCO SANTANDER, S.A. según la inscripción 6ª.

ANOTACIÓN DE CONCURSO DE CARACTER VOLUNTARIO a favor de REYAL URBIS S.A. ordenado en Providencia/Auto/Decreto dictada el cuatro de marzo de dos mil trece por JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 6 DE MADRID, Concurso ordinario según autos de juicio seguido con el Nº 139/2013. Anotado con la letra A de fecha diecinueve de abril de dos mil trece.

La anotación de concurso letra A QUEDA CONVERTIDA en inscripción de concurso, toda vez que, según certificación expedida con fecha diecinueve de septiembre de dos mil trece por doña Mª Victoria Arizmendi Gutierrez, Registrador del Registro Mercantil de Madrid, mediante mandamiento dado en Madrid, el 5 de septiembre de 2013, por Doña María Jesús Palmero Sandín, Secretario del Juzgado de lo Mercantil número 6 de Madrid, el auto de declaración de concurso y nombramiento de administrador concursal, dictado con fecha 11 de marzo de 2013, que motivó la anotación letra A de esta finca, ha QUEDADO FIRME el día 30 de abril de 2013 y se ordena la CONVERSION DE LA CITADA ANOTACIÓN PREVENTIVA LETRA A EN INSCRIPCIÓN. Inscrita el ocho de octubre de dos mil trece Inscripción 7ª

TRANSMISION DE ACTIVOS SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SOCIEDAD ANONIMA -SAREB- Previa inscripción a favor de NCG BANCO, S.A., por título de sucesión universal, HAN SIDO CEDIDOS a favor de la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA -SAREB-, por título de transmisión de activos, los siguientes derechos:

1) El derecho real de HIPOTECA FLOTANTE o NÚMERO UNO a que se refiere la inscripción 5ª y del que son titulares CAJA DE AHORROS DE GALICIA y CAIXA DE AFORROS DE VIGO, OURENSE E PONTEVEDRA, -Caixanova-, en mano común y sin atribución de cuotas, de forma conjunta con otras entidades.

2) Una participación de cinco enteros noventa y cuatro centésimas por ciento -procedente de CAJA DE AHORROS DE GALICIA- y una participación de cero enteros sesenta y cinco centésimas por ciento procedente de CAIXA DE AFORROS DE VIGO, OURENSE E PONTEVEDRA- en la HIPOTECA NUMERO DOS, objeto de la misma inscripción 5ª, ambas con igualdad de rango.-

Formalizada la citada transmisión de activos en virtud de escritura de elevación apúblico de documento privado otorgada el día veintiuno de Diciembre de dos mil doce, ante el Notario de Madrid don Ignacio Solís Villa, número 756 de su protocolo, en unión de diligencia del citado Notario de fecha veinticinco de febrero de dos mil trece, puesta al pie de dicho título y de Acta complementaria de fecha ocho de Enero de dos mil catorce autorizada por el Notario de La Coruña don Vedctor-José Peón Rama, número 19 de protocolo.

Inscrita el veintiocho de febrero de dos mil catorce Inscripción 8ª

TRANSMISION DE ACTIVOS SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SOCIEDAD ANONIMA -SAREB- TRANSMITIDA la participación indivisa de cero enteros quince centesimas por ciento perteneciente a la entidad CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA de la hipoteca que motiva la inscripción 2ª, y previa inscripción de dicha participación a favor de LIBERBANK, S.A., a favor de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA -SAREB-, por título de transmisión de activos, según resulta de la inscripción 9ª. Murcia, a 13 de marzo de 2014. Inscrita el trece de marzo de dos mil catorce Inscripción 9ª

TRANSMISION DE ACTIVOS SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SOCIEDAD ANONIMA -SAREB- TRANSMITIDA la participación indivisa de cuatro enteros sesenta y cuatro centesimas por ciento perteneciente a la entidad CAJA DE AHORROS DE ASTURIAS de la hipoteca que motiva la inscripción 3ª, y previa inscripción de dicha participación a favor de LIBERBANK, S.A., a favor de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA -SAREB-, por título de transmisión de activos, según resulta de la inscripción 9ª que sigue. Murcia, a 13 de marzo de 2014. Inscrita el trece de marzo de dos mil catorce Inscripción 9ª

TRANSMISION DE ACTIVOS SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA

REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SOCIEDAD ANONIMA -SAREB- TRANSMITIDOS a favor de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA -SAREB-, por título de transmisión de activos, previa inscripción de los mismos a favor de LIBERBANK, S.A., por título de sucesión universal, los siguientes derechos: de las DOS HIPOTECAS -CON IGUALDAD DE RANGO ENTRE ELLAS, EN MANO COMdaN LA NÚMERO UNO, Y EN RÉGIMEN DE COMUNIDAD POR CUOTAS LA NÚMERO DOS- de la INSCRIPCIÓN 5ª, el derecho real de la HIPOTECA FLOTANTE o NÚMERO UNO, del que son titulares "CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA" y "CAJA DE AHORROS DE ASTURIAS", de forma conjunta con otras entidades, EN MANO COMdaN, sin atribución de cuotas de participación; y en relación a la HIPOTECA NÚMERO DOS, la participación de cero enteros ochenta y tres centésimas por ciento de la que es titular "CAJA DE AHORROS DE ASTURIAS, objeto de la inscripción 5ª, según resulta de la inscripción 9ª. Murcia, a 13 de marzo de 2014.

TRANSMISION DE ACTIVOS TRANSMITIDAS las participaciones indivisas de quince enteros, noventa centésimas por ciento -15,90%- de la que es titular CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID; una participación de nueve enteros, ocho centésimas por ciento -9,08%- de la que es titular CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA; y una participación de cero enteros noventa y siete centésimas por ciento -0,97%- de la que es titular CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE SEGOVIA, de la hipoteca que motiva la inscripción 2ª, y previa inscripción de dichas participaciones a favor de BANKIA S.A., a favor de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA -SAREB-, por título de transmisión de activos, TRANSMITIDAS las participaciones indivisas de dos enteros, dieciséis centésimas por ciento -2,16%- de la que es titular CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA; una participación de dos enteros doce centésimas por ciento -2,12%- de la que es titular CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE SEGOVIA; y una participación de veintiún enteros, setenta y nueve centésimas por ciento -21,79%- de la que es titular CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID, de la hipoteca que motiva la inscripción 3ª, y previa inscripción de dichas participaciones indivisas a favor de BANKIA S.A., a favor de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA -SAREB-, y TRANSMITIDOS a favor de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA -SAREB-, por título de transmisión de activos, previa inscripción de los mismos a favor de BANKIA, S.A., por título de sucesión universal, los siguientes derechos: por un lado, el derecho real de la HIPOTECA FLOTANTE o NÚMERO UNO, del que son titulares CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA; CAJA INSULAR DE AHORROS DE CANARIAS; CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE SEGOVIA; y CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID, de forma conjunta con otras entidades, EN MANO COMÚN, sin atribución de cuotas de participación; y por otro, en relación a la HIPOTECA NÚMERO DOS de la participación de nueve enteros, cuarenta y siete centésimas por ciento -9,47%- de la que es titular CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID; la participación de un entero, sesenta y seis centésimas por ciento -1,66%- de la que es titular CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA; la participación de cero enteros veinticinco centésimas por ciento -0,25%- de la que es titular CAJA INSULAR DE AHORROS DE CANARIAS; y la participación de cero enteros veintisiete centésimas por ciento -0,27%- de la que es titular CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE SEGOVIA; resultando las referidas DOS HIPOTECAS -CON IGUALDAD DE RANGO ENTRE ELLAS, EN MANO COMÚN LA NÚMERO UNO, Y EN RÉGIMEN DE COMUNIDAD POR CUOTAS LA NÚMERO DOS-, según resulta de la inscripción 5ª de esta finca. En virtud de escritura de elevación a público de documento privado otorgada el día veintiuno de diciembre de dos mil doce, ante el Notario de Madrid Don Alfonso Madrudejos Fernández, número 2.304 de protocolo -que tuvo entrada en esta Oficina bajo el número 2568/13- y del Acta complementaria autorizada en Madrid, el uno de Abril de dos mil catorce, por el Notario Don José María Madrudejos Fernández, nº 591 de protocolo, según la inscripción 10ª de fecha 14 de abril de 2014.. Formalizada en escritura con fecha 01/04/14, autorizada en MADRID, JOSÉ MARÍA MADRIDEJOS FERNÁNDEZ, nº de protocolo 591. Inscripción: 10ª Tomo: 3.969 Libro: 747 Folio: 133 Fecha: 14/04/2014

TRANSMISIÓN DE ACTIVOS. TRANSMITIDOS por título de cesión de activos a SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA, las siguientes participaciones sobre los préstamos hipotecarios y, en su caso, tramos de los mismos, que a continuación se indican:
-de CAJA DE AHORROS DE SALAMANCA Y SORIA, una participación de cuarenta y siete enteros cinco centésimas por ciento de la hipoteca de la inscripción 4ª;
-y respecto de la PRIMERA HIPOTECA -TRAMOS B, C, D, E, L1, L2, L4 y L5 y

Contratos de Cobertura- de la inscripción 5ª, EN MANO COMÚN, de "CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD" y "CAJA DE AHORROS DE SALAMANCA Y SORIA", y con el régimen de administración y disposición reflejado en las disposiciones que en dicha inscripción figuran transcritas.

Formalizada en escritura de elevación a público de documento privado otorgada el día veinticinco de febrero de dos mil trece, ante el Notario de Madrid don José Manuel García Collantes, número 126 de protocolo -que tuvo entrada en esta Oficina bajo el número 26/2014- y del Acta complementaria autorizada el día veintiuno de febrero de dos mil diecisiete por el mismo Notario sustituto de Madrid don Antonio Domínguez Mena, número 152 del protocolo de don José Manuel García Collantes; en unión de Acta complementaria autorizada el día veintiocho de febrero de dos mil diecisiete por el Notario de Madrid don Antonio Domínguez Mena, como sustituto de su compañero de residencia don José Manuel García Collantes, número 226 de su protocolo. Murcia, a 6 de marzo de 2017.

Inscripción: 11ª Tomo: 3.969 Libro: 747 Folio: 133 Fecha: 06/03/2017

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

Número 1116 del Diario 291 de fecha 06/11/2017, CESIÓN ONEROSA del notario FRANCISCO CONSEGALE GARCÍA.

La nota simple informativa sin garantía no acredita fehacientemente, a diferencia de la certificación, el contenido de los asientos del Registro (Arts. 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento).

Honorarios: 3,64 Euros.



MURCIA, 30/11/2017

Antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

"A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, queda informado de que los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los Libros del Registro y a los ficheros que se llevan en base a los mismos, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene el carácter intransferible. Únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicito o para otras compatibles. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso gratuita. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la DGRN de 17/02/1998; BOE de 27/02/1998). En caso de que esta información hubiera sido obtenida telemáticamente, el usuario receptor de la misma se acoge a las condiciones de la Política de Privacidad expresadas en la Web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, publicadas a través de la página web www.registradores.org. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro."