

**CONVENIO URBANÍSTICO DE MONETIZACIÓN DEL DIEZ POR CIENTO DE
APROVECHAMIENTO MUNICIPAL EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UAT-
ER1, ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE MOLINA DE SEGURA Y LA PROPIEDAD
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN (INFAGARRO, S.L., INTERCÓN HISPANIA
S.L. Y CENTRO DE ALIMENTACIÓN FRAJAVI, S.L.)**

ÍNDICE DE CONTENIDOS

Convenio Urbanístico de Monetización del diez por ciento de aprovechamiento municipal en la Unidad de Actuación UAT-ER1, entre el Ayuntamiento de Molina de Segura y la propiedad de la Unidad de Actuación (INFAGARRO, S.L., INTERCÓN HISPANIA S.L. Y CENTRO DE ALIMENTACIÓN FRAJAVI, S.L.)

Memoria justificativa del Convenio Urbanístico de Monetización del diez por ciento de aprovechamiento municipal en la Unidad de Actuación UAT-ER1, entre el Ayuntamiento de Molina de Segura y la propiedad de la Unidad de Actuación (INFAGARRO, S.L., INTERCÓN HISPANIA S.L. Y CENTRO DE ALIMENTACIÓN FRAJAVI, S.L.)

- TÍTULOS DE PROPIEDAD
- ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE LA FINCA REGISTRAL N.º 22.957

Certificado de Tasación del valor del diez por ciento de aprovechamiento municipal en la Unidad de Actuación UAT-ER1.

CONVENIO URBANÍSTICO DE MONETIZACIÓN DEL DIEZ POR CIENTO DE APROVECHAMIENTO MUNICIPAL EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UAT-ER1, ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE MOLINA DE SEGURA Y LA PROPIEDAD DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN (INFAGARRO, S.L., INTERCÓN HISPANIA S.L. Y CENTRO DE ALIMENTACIÓN FRAJAVI, S.L.)

REUNIDOS

De una parte, D. José Ángel Alfonso Hernández, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Molina de Segura, con DNI: XXX, y domicilio a efectos del presente Convenio en el citado Ayuntamiento. De otra parte:

De otra:

- D. Francisco García Mengual, con DNI: , en representación de INFAGARRO, S.L., con CIF: B-73.102.345, y domicilio en Calle Juan de Austria, 1, 30.500, Molina de Segura (Murcia).
- Don Juan Manuel Rodríguez Hernández, con DNI: en representación de INTERCÓN HISPANIA S.L., con CIF B-73.097.735, y domicilio en Carretera de Espinardo-Altorreal, S/N (área Comercial Torrevista), 30.506, Molina de Segura (Murcia).
- Don Francisco Javier Martínez Martínez, con DNI: , en representación de CENTRO DE ALIMENTACIÓN FRAJAVI S.L., con CIF B-73.073.058, y domicilio en calle del Pino, S/N, Bajo, 30.007, Casillas (Murcia).
- Don José Fermín Hernández Medina, con DNI: , en representación de OBRAS Y CONSTRUCCIONES INVERNESS, S.L., con CIF número B-81.090.912 y domicilio en Calle Almagro, 11, 28.010, Madrid

INTERVIENEN

El Sr. José Ángel Alfonso Hernández, con DNI XXXX, en su condición de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Molina de Segura, en la representación que ostenta en virtud del artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, facultada expresamente para el presente acto por acuerdo de Pleno de fecha XXXX.

Don Francisco García Mengual, con DNI en nombre y representación, en su calidad de Apoderado, de la entidad INFAGARRO, S.L., con CIF número B-73.102.345 y domicilio social en Calle Juan de Austria, 1, 30.500, Molina de Segura (Murcia), cargo por el que fue nombrado en escritura otorgada por el Notario de Murcia, Don José Javier Escolano Navarro, el 16 de octubre de 2000, bajo el número 2301 de protocolo. La sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Murcia, en el Tomo 1722 general, de la Sección 8 del Libro de Sociedades, Folio 93, Hoja MU-34132, Inscripción 1ª.

Don Juan Manuel Rodríguez Hernández, con DNI: : en nombre y representación, en su calidad de Administrador único, de la entidad INTERCÓN HISPANIA, S.L., con CIF número B-73.097.735 y domicilio social en Carretera de Espinardo-Altorreal, S/N (área Comercial Torrevista), 30.506, Molina de Segura (Murcia), cargo por el que fue nombrado en escritura otorgada por el Notario de Molina de Segura, Don José Javier Escolano Navarro, el 06 de septiembre de 2000, bajo el número 2029 de protocolo. La sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Murcia, al Tomo 1.709 general, de la Sección 8 del Libro de Sociedades, folio 104, hoja MU-34.958, inscripción 1ª.

Don Francisco Javier Martínez Martínez, con DNI: _____ en nombre y representación, en su calidad de Administrador Solidario, de la entidad CENTRO DE ALIMENTACIÓN FRAJAVI, S.L., con CIF número B-73.073.058 y domicilio en calle del Pino, S/N, Bajo, 30.007, Casillas (Murcia), cargo por el que fue nombrado en escritura otorgada por el Notario de Murcia, Don Antonio Del Toro López, el 23 de febrero del año 2.000, bajo el número 730 de protocolo. La sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Murcia, en el Tomo 1651, Libro 0, Folio 137, Sección 8, Hoja MU-31463, Inscripción 1ª.

Don José Fermín Hernández Medina, con DNI: _____ en nombre y representación, en su calidad de Administrador Único, de la sociedad mercantil OBRAS Y CONSTRUCCIONES INVERNESS, S.L., con CIF número B-81.090.912 y domicilio en Calle Almagro, 11, 28.010, Madrid, cargo por el que fue nombrado en escritura otorgada por el Notario de Madrid, Don José María Recio del Campo, con fecha 26 de febrero de 2.019, bajo el número 407 de su protocolo. La sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 9039, Folio 21, Sección 8ª, Hoja M-145402.

Ambas partes se reconocen plena capacidad legal para el otorgamiento del presente Convenio Urbanístico, y libremente

EXPONEN

I. La mercantil INFAGARRO S.L. es dueña de pleno dominio de las siguientes fincas registrales:

DESCRIPCIÓN 1ª, FINCA REGISTRAL N.º 19.866, EQUIVALENTE A LA PARCELA CATASTRAL 001100100XH61G0001RI.

1.- DESCRIPCION. Urbana, un solar en calle sin nombre, situada en el Paraje de La Hornera, C.P. 30.500 de Molina de Segura. Tierra de secano en la que hay una casa de planta baja y alta, con una superficie construida de 508 m² que está distribuida en varias dependencias, garaje y porche, hoy en estado ruinoso. El resto es zona de recreo, con una superficie de terreno de **ocho mil seiscientos cincuenta metros cuadrados (8.650,00 m²).**

REFERENCIA CATASTRAL: 001100100XH61G0001RI

- Linderos: Norte, finca matriz de donde se segregó la mayor de la que esta es su resto; Sur, dos fincas segregadas de la de este número, de los cónyuges Luis García Piqueras y Encarnación Mengual Camacho; Este, carretera de Molina de Segura a Fortuna; Oeste, Juan de Dios Bermejo Sarabia.

Denominación: Monjas y Alfocea.

Estado de coordinación: No coordinada con el catastro.

- Titularidad: INFAGARRO, SL, con CIF número B-73.102.345, en cuanto a **LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO**. Adquirida por Compraventa en virtud de Escritura Pública, formalizada en Murcia, el día 21 de mayo de 2009, ante el/la Notario Don José Javier Escolano Navarro con número de protocolo 1.236/2009.

- Inscripción: Registro de la Propiedad de MOLINA DE SEGURA DOS, **Tomo:** 1.120, **Libro:** 397, **Folio:** 126, **Finca 18.909, Inscripción:** 7ª, **Fecha:** 07 de agosto de 2009.

- Cargas: No hay cargas registradas.

Sin perjuicio de la existencia de Afecciones Fiscales.

DESCRIPCIÓN 2ª, FINCA REGISTRAL N.º 48.308, EQUIVALENTE A LA PARCELA CATASTRAL 30027A038001550001EK.

2.- DESCRIPCION. Rústica, trozo de tierra con riego, antes seco, situado en el Paraje La Hornera, C.P 30.500 de Molina de Segura. Tiene una superficie de **20 áreas (2.000,00 m²).**

REFERENCIA CATASTRAL: 30027A038001550001EK.

- Linderos: Norte, otra de Luis García Piqueras y esposa; Sur, camino; Este, carretera de Molina de Segura a Fortuna; Oeste, María Agustina Campillo Medina, de esta misma procedencia.

Denominación: Monjas y Alfocea.

Estado de coordinación: No coordinada con el catastro.

- Titularidad: INFAGARRO, SL, con CIF número B-73.102.345, en cuanto a **LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO**. Adquirida por Compraventa en virtud de Escritura Pública, formalizada en Molina de Segura, el día 30 de enero de 2001, ante el/la Notario Don José Javier Escolano Navarro con número de protocolo 258/2001.

- Inscripción: Registro de la Propiedad de MOLINA DE SEGURA DOS, **Tomo:** 1.255, **Libro:** 481, **Folio:** 47, **Finca 48.308, Inscripción:** 2ª, **Fecha:** 07 de junio de 2001.

- Cargas: No hay cargas registradas.

Sin perjuicio de la existencia de Afecciones Fiscales.

II. La mercantil INTERCÓN HISPANIA S.L. es dueña de pleno dominio de la siguiente finca registral:

DESCRIPCIÓN 3ª, FINCA REGISTRAL N.º 50.786, EQUIVALENTE A LA PARCELA CATASTRAL 30027A038001540000WI.

3.- DESCRIPCION. Rústica, situada en el Paraje de La Hornera, conocido por Monjas y Alfocea, C.P. 30.500 de Molina de Segura. Tiene una superficie de terreno de **20 áreas (2.000,00 m²).**

REFERENCIA CATASTRAL: 30027A038001540000WI

- Linderos: Norte, otra de Luis García Piqueras y esposa; Sur, camino; Este, resto de finca matriz de donde se segrega; Oeste, Trozo de tierra con riego.

Estado de coordinación: No coordinada con el catastro.

- Titularidad: INTERCÓN HISPANIA, SL, con CIF número B-73.097.735, en cuanto a **LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO**. Adquirida por Compraventa en virtud de Escritura Pública, formalizada en Molina de Segura, el día 19 de octubre de 2012, ante el/la Notario Don Francisco Coronado Fernández con número de protocolo 915/2012.

- Inscripción: Registro de la Propiedad de MOLINA DE SEGURA DOS, **Tomo:** 1.317, **Libro:** 518, **Folio:** 75, **Finca 18.909, Inscripción:** 2ª, **Fecha:** 29 de octubre de 2012.

- Cargas: No hay cargas registradas.

Sin perjuicio de la existencia de Afecciones Fiscales.

III. La mercantil CENTRO DE ALIMENTACIÓN FRAJAVI S.L. es dueña de pleno dominio de la siguiente finca registral:

DESCRIPCIÓN 4ª, FINCA REGISTRAL N.º 22.957, EQUIVALENTE A LA PARCELA CATASTRAL 30027A038001520000WD.

4.- DESCRIPCION. Rústica, Un trozo de tierra de secano sito en el Paraje de La Hornera del término municipal de Molina de Segura, conocido por Monjas y Alfocea, con una superficie de **una hectárea, sesenta y cuatro áreas y treinta y cuatro centiáreas (16.434,00 m²).**

REFERENCIA CATASTRAL: 30027A038001520000WD

- Linderos: Norte, Agustín Pardo, de igual procedencia; Sur, Carretera de Molina a Fortuna; Este, camino de servicio abierto en los terrenos de la finca matriz; Oeste, Hemínio Botella Pacheco, en parte "La Alcayna, S.A.", además linda al Sur, Este y Oeste con terrenos de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla. Esta finca tiene por su parte Suroeste tiene acceso desde la indicada Carretera de Molina a Fortuna, por medio de un camino propiedad de esta finca y de las de Herminio Botella Pacheco y doña María José Otalora, y que es para servicio de tales fincas.

ES RESTO NO DETERMINADO DE LA MAYOR 2-31-68 HAS.

Estado de coordinación: No coordinada con el catastro.

- Titularidad: CENTRO DE ALIMENTACIÓN FRAJAVI, SL, con CIF número B-73.073.058, en cuanto a LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO. Adquirida por Compraventa en virtud de Escritura Pública, formalizada en Murcia, el día 24 de octubre de 2024, ante el/la Notario Don Antonio Palomero Álvarez-Claro con número de protocolo 1.870/2024.

- Inscripción: Registro de la Propiedad de MOLINA DE SEGURA DOS, **Tomo:** 1.589, **Libro:** 694, **Folio:** 61, **Finca 22.957**, Inscripción: 3ª, **Fecha:** 26 de diciembre de 2024.

- Cargas: SEVIDUMBRE recíproca de paso de carácter real y permanente, sobre la finca de este número y los registrales números 49.161 y 47.873. Dicha servidumbre tiene por objeto la constitución de un camino para personas y vehículos que tiene su entrada o punto final en la carretera de Molina a Fortuna y puede ser utilizado con carácter permanente por los titulares de las tres fincas.

Inscripción NOTA ^a DE FECHA 20 DE MARZO DE 1999.

Sin perjuicio de la existencia de Afecciones Fiscales.

IV.- Que las fincas anteriormente descritas constituyen la totalidad del ámbito de la Unidad de Actuación, "UAT-ER1" (Uso Global Terciario) del PGMO de Molina de Segura. Dicha unidad de suelo urbano no consolidado tiene una superficie total según la Modificación Puntual de PGMO aprobada por acuerdo de Pleno de fecha 30/09/2024 de 22.972,63 m², y una edificabilidad de 4.319,33 m²t.

V.- Que los propietarios de la citada Unidad están interesados en adquirir el 10% de aprovechamiento urbanístico que corresponde al Ayuntamiento en la Unidad, que se concreta en 431,93 m² de techo. El valor del citado aprovechamiento asciende a la suma de 46.086,12 Euros, de conformidad con el Informe de Valoración que se adjunta, realizado por la mercantil ARCO VALORACIONES S.A., inscrita en el Banco de España con el n.º 4416 y fecha 15 de Julio de 1992.

VI.- Que al amparo de lo dispuesto en los artículos 12, 13 y 182 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (en adelante LOTURM), los artículos 47 y ss de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, el Ayuntamiento de Molina de Segura y los propietarios de los terrenos que integran la totalidad de la Unidad de Suelo Urbano No Consolidado "UAT-ER1", han acordado la firma del presente convenio urbanístico de sustitución de la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo correspondiente al Excmo. Ayuntamiento de Molina de Segura por una compensación económica, el cual tendrá a todos los efectos carácter jurídico administrativo, rigiéndose en todo caso por los principios de transparencia y publicidad, para la ejecución del citado ámbito con arreglo a las siguientes

CLAUSULAS

PRIMERA. - El ámbito del presente convenio coincide con la Unidad de Actuación "UAT-ER1" del PGMO de Molina de Segura.

SEGUNDA. - El Objeto del presente convenio es la sustitución de la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo correspondiente al Excmo. Ayuntamiento de Molina de Segura por una compensación económica. Dicha cesión se hará mediante pago en metálico, cuyo importe asciende a la suma de CUARENTA Y SEIS MIL OCHENTA Y SEIS EUROS CON DOCE CENTIMOS (46.086,12 €). El pago de dicha cantidad se efectuará en el plazo de 30 días desde la aprobación del convenio por el organismo competente, y en todo caso, antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, mediante su ingreso en la Caja Municipal de Depósitos. El impago por parte de las mercantiles de las cantidades acordadas en el plazo estipulado, facultará al Ayuntamiento a su exacción por las vías que legalmente procedan, incluido el apremio.

TERCERA. - La cantidad señalada quedará afectada al patrimonio público de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 182.7 de la LOTURM.

CUARTA. - El presente contrato se extinguirá por el cumplimiento de las actuaciones que constituyen su objeto o por incurrir en causa de resolución, conforme establece el artículo 51 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, fijándose un plazo máximo de vigencia de cuatro años, pudiendo renovarse por mutuo acuerdo de las partes, de conformidad con el artículo 49 h, 1º y 2º de la citada Ley.

QUINTA. - Este Convenio tiene a todos los efectos naturaleza y carácter jurídico-administrativo, y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

SEXTA. - En virtud del convenio o contrato suscrito por los propietarios para actuar por el sistema de concertación directa (artículo 204 de la LOTURM), el porcentaje de pago en metálico al Ayuntamiento que asumirá cada una de las mercantiles es el siguiente:

Infagarro S.L.: 38,41%

Intercón Hispania S.L.: 6,81%

Centro de Alimentación Frajavi S.L.: 54,78%

SÉPTIMA. - En virtud de la Estipulación Sexta de la Escritura de Compraventa de la Finca registral n.º 22.957, otorgada por el Notario Don Antonio Palomero Álvarez-Claro en fecha 24 de octubre de 2024 con

número de su Protocolo 1.870, en la que actúa como vendedor la mercantil **Obras y Construcciones Inverness, S.L.**, y como compradora la mercantil **Centro de Alimentación Frajavi S.L.**, "**será de cuenta y cargo de la sociedad vendedora Obras y Construcciones Inverness, Sociedad Limitada** el proyecto de reparcelación, proyecto de urbanización y las obras de urbanización del perímetro externo de la parcela objeto de la presente transmisión, asumiendo igualmente aquí la parte vendedora **el coste que resulte de compensar al Ayuntamiento de Molina de Segura por la cesión obligatoria del diez por ciento (10%) del aprovechamiento urbanístico resultante.**"

Por tanto, el porcentaje que corresponde a Centro de Alimentación Frajavi S.L. será asumido por Obras y Construcciones Inverness, S.L.

Y en prueba de conformidad y aceptación lo firman los interesados, a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados. Actuando la Secretaria General del Ayuntamiento, como fedataria en la formalización del Convenio, en cumplimiento del artículo 3.2 i) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONVENIO DE MONETIZACIÓN DEL DIEZ POR CIENTO DE APROVECHAMIENTO MUNICIPAL EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UAT-ER1, ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE MOLINA DE SEGURA Y LA PROPIEDAD DE LA UNIDAD (INFAGARRO, S.L., INTERCÓN HISPANIA S.L. Y CENTRO DE ALIMENTACIÓN FRAJAVI, S.L.).

1.- OBJETO DEL CONVENIO

El Convenio tiene por objeto instrumentar la monetización o sustitución de la cesión del 10% del aprovechamiento de la unidad que corresponde al Ayuntamiento mediante el pago en metálico de su valor. Concretamente, la unidad de suelo urbano no consolidado UAT-ER1 del PGMO de Molina de Segura, con uso global residencial, que tiene una superficie total según la ficha del PGMO de 22.972,63 m², y una edificabilidad de 4.319,33 m²t. El convenio tiene por objeto la adquisición por parte de los propietarios de la Unidad (INFAGARRO, S.L., INTERCÓN HISPANIA S.L. Y CENTRO DE ALIMENTACIÓN FRAJAVI S.L.) del 10% de aprovechamiento urbanístico que corresponde al Ayuntamiento, que se concreta en 431,93 m² de techo edificable.

2.- NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA SUSCRIPCIÓN DEL CONVENIO

La necesidad y oportunidad del presente Convenio se justifica en la consecución de un objetivo de interés público consistente en el cumplimiento del deber legal de cesión del diez por ciento del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de Molina de Segura en la unidad UAT-ER1, mediante su monetización para su ingreso en las arcas municipales, así como en el cumplimiento de las previsiones del PGMO, mediante la culminación del desarrollo urbanístico de dicha unidad, que dará lugar a la cesión al Ayuntamiento del viario públicos, áreas estanciales, zonas verdes y equipamientos públicos, y a la delimitación de un solar para edificación de uso residencial, lo que generará nuevos ingresos al Consistorio por la concesión de licencias de edificación, IBIS, además de la creación de puestos de trabajo.

Por otra parte, el techo edificable asignable al Ayuntamiento de Molina de Segura daría lugar a un solar que no cumpliría las condiciones de parcela mínima ni permitiría el proyecto en el mismo de viviendas con unas dimensiones adecuadas.

3.- IMPACTO ECONÓMICO

El presente Convenio no requiere una dotación presupuestaria puesto que no solo no supone coste alguno al Ayuntamiento, sino que además proporcionará al Consistorio nuevos ingresos a través de la concesión de nuevas licencias y devengo de nuevos impuestos, derivados de la edificación del solar residencial resultante, además de incrementar la actividad económica del municipio, con creación de nuevos puestos de trabajo.

El valor del aprovechamiento a monetizar asciende a la suma de 46.086,12 Euros, de conformidad con el Informe de Valoración que se adjunta, realizado por la mercantil ARCO VALORACIONES S.A., inscrita en el Banco de España con el n.º 4416 y fecha 15 de Julio de 1992, quedando dicho importe afecto al patrimonio público de suelo, en aplicación del artículo 182.7 de la LOTURM.

4.- CARÁCTER NO CONTRACTUAL DEL PROYECTO

Analizada la finalidad y el objeto del Convenio, queda claro que sus fines no pueden lograrse mediante un contrato puesto que el objeto no está dentro de las prestaciones propias de los Contratos. No consiste en una prestación a cambio de precio ni se puede identificar a una de las partes como órgano de contratación, las partes no tienen un interés patrimonial, sino que establecen una colaboración porque tienen intereses compartidos.

Tal y como exige el artículo 47.1 de la LRJSP las obligaciones y compromisos de las partes son ajenas a las propias de los contratos por ello no es de aplicación el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, cuyo artículo 4.1 d) declara expresamente excluidos del ámbito de aplicación de la citada ley los Convenios que celebre la Administración Pública con personas físicas o jurídicas sujetas a derecho privado, siempre que su objeto no esté comprendido en el de los contratos regulados en la misma o en normas administrativas especiales.

El objeto que se pretende debe ser objeto de un convenio urbanístico por expreso mandato del artículo 182.7 de la LOTURM, que expresamente dispone que “mediante convenio, que deberá ser aprobado por el pleno municipal, podrá sustituirse el deber legal de cesión de aprovechamiento urbanístico por el pago de una cantidad en metálico, que quedará siempre afectada al patrimonio público de suelo. También quedarán afectadas al patrimonio público de suelo las prestaciones en metálico o en especie que se reciban por los ayuntamientos como contraprestación del convenio.”

5.- CUMPLIMIENTO DE LO PREVISTO EN LA LEY 40/2015, DE 1 DE OCTUBRE, DE RÉGIMEN JURÍDICO DEL SECTOR PÚBLICO Y EXCLUSIÓN DE LA LEY 9/2017, DE 8 DE NOVIEMBRE DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO.

La presente Memoria se redacta en cumplimiento de lo previsto en el artículo 50 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y el Convenio de referencia se corresponde con el tipo descrito en el artículo 47.2.c.) de la misma.

Por su naturaleza urbanística, su fundamentación jurídica se completa con lo previsto en el artículo 182 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia y en el vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, concretamente en sus artículos 25.1 sobre el trámite de información pública, y 61 sobre su carácter jurídico administrativo.

Concretamente el artículo 182.7 de la LOTURM dispone que “mediante convenio, que deberá ser aprobado por el pleno municipal, podrá sustituirse el deber legal de cesión de aprovechamiento urbanístico por el pago de una cantidad en metálico, que quedará siempre afectada al patrimonio público de suelo. También quedarán afectadas al patrimonio público de suelo las prestaciones en metálico o en especie que se reciban por los ayuntamientos como contraprestación del convenio.”

Los contenidos del articulado del Convenio cumplen lo establecido en el artículo 49 de la citada Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

El Convenio al que hace referencia la presente Memoria, está excluido del ámbito de aplicación de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, conforme a lo establecido en el artículo 6 de la misma, dado que la naturaleza de las entidades firmantes carece de vocación de mercado.

En Molina de Segura, a XX de XXX de 2025

TÍTULOS DE PROPIEDAD

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REG. DE LA PROPIEDAD DE MOLINA DE SEGURA N° 2
C/ Eduardo Linares. BL. 2; Esc. 1, Bajo Pt. 2
30500 - Molina de Segura (Murcia)
TLF: 968-386253 - FAX: 968-641665

Fecha: ONCE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

FINCA DE MOLINA DE SEGURA N°: 19866
CRU: 30019000174414

DESCRIPCIÓN

Naturaleza de la Finca: URBANA: Solar.

Situación: MOLINA DE SEGURA CP:30500 CALLE SIN NOMBRE

Urbanización: PARAJE DE LA HORNERA.

Superficies:

- SUP. CONSTRUIDA: 508 - SUP. TERRENO: m2:8650

Referencia Catastral: 001100100XH61G0001RI

Linderos:

Norte, FINCA MATRIZ DE DONDE SE SEGREGO LA MAYOR DE LA QUE ESTA ES RESTO.

Sur, DOS FINCAS SEGREGADAS DE LA DE ESTE NUMERO, DE LOS CONYUGES LUIS GARCIA PIQUERAS Y ENCARNACION MENGUAL CAMACHO.

Este, CARRETERA DE MOLINA DE SEGURA A FORTUNA.

Oeste, JUAN DE DIOS BERMEJO SARABIA.

Denominación: MONJAS Y ALFOCEA.

DESCRIPCION: TIERRA SECANO EN LA QUE HAY UNA CASA DE PLANTA BAJA Y ALTA, DISTRIBUIDA EN VARIAS DEPENDENCIAS, GARAJE Y PORCHE, HOY EN ESTADO RUINOSO.- EL RESTO ES ZONA DE RECREO.

ESTADO DE COORDINACIÓN: No coordinado con catastro

TITULARIDAD

INFAGARRO SL, con C.I.F. número B73102345, en cuanto a **LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO**.

- Adquirida por Compraventa en virtud de Escritura Pública, formalizada en Murcia, el día 21 de mayo de 2009, ante el/la Notario Don José Javier Escolano Navarro con número de protocolo 1236/2009.

INSCRIPCIÓN: 7ª / **TOMO:** 1120 / **LIBRO:** 397 / **FOLIO:** 126 / **FECHA:** 07 de agosto de 2009.

CARGAS VIGENTES

NO hay cargas registradas

Sin perjuicio de la existencia de Afecciones Fiscales.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REG. DE LA PROPIEDAD DE MOLINA DE SEGURA N° 2
C/ Eduardo Linares. BL. 2; Esc. 1, Bajo Pt. 2
30500 - Molina de Segura (Murcia)
TLF: 968-386253 - FAX: 968-641665

Fecha: ONCE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

FINCA DE MOLINA DE SEGURA N°: 50786
CRU: 30019000689888

DESCRIPCIÓN

Naturaleza de la Finca: RÚSTICA: TROZO DE TIERRA.
Situación: MOLINA DE SEGURA CP:30500 PARAJE DE LA HORNERA
CONOCIDO POR MONJAS Y ALFOCEA.
Superficies:
- SUP. TERRENO: Ha:0 a:20

Referencia Catastral: NO CONSTA
Linderos:
Norte, OTRA DE LUIS GARCIA PIQUERAS Y ESPOSA.
Sur, CAMINO.
Este, RESTO DE FINCA MATRIZ DE DONDE SE SEGREGA.
Oeste, MARIANO SANDOVAL PEREZ.
DESCRIPCION: TROZO DE TIERRA CON RIEGO,

ESTADO DE COORDINACIÓN: No coordinado con catastro

TITULARIDAD

INTERCON HISPANIA SL, con C.I.F. número B73097735, en cuanto a **LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO**.

- Adquirida por Compraventa en virtud de Escritura Pública, formalizada en Molina de Segura, el día 19 de octubre de 2012, ante el/la Notario Don Francisco Coronado Fernández con número de protocolo 915/2012.

INSCRIPCIÓN: 2ª / **TOMO:** 1317 / **LIBRO:** 518 / **FOLIO:** 75 / **FECHA:** 29 de octubre de 2012.

CARGAS VIGENTES

NO hay cargas registradas
Sin perjuicio de la existencia de Afecciones Fiscales.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

--- FIN DE LA INFORMACIÓN REGISTRAL ---



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REG. DE LA PROPIEDAD DE MOLINA DE SEGURA N° 2
C/ Eduardo Linares. BL. 2; Esc. 1, Bajo Pt. 2
30500 - Molina de Segura (Murcia)
TLF: 968-386253 - FAX: 968-641665

Fecha: ONCE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

FINCA DE MOLINA DE SEGURA N°: 48308
CRU: 30019000254840

DESCRIPCIÓN

Naturaleza de la Finca: RÚSTICA: Regadío.
Situación: MOLINA DE SEGURA CP:30500 PARAJE LA HORNERA.

Superficies:

- SUP. TERRENO: Ha:0 a:20

Referencia Catastral: NO CONSTA

Linderos:

Norte, OTRA DE LUIS GARCIA PIQUERAS Y ESPOSA.

Sur, CAMINO.

Este, CARRETERA DE MOLINA DE SEGURA A FORTUNA.

Oeste, MARIA AGUSTINA CAMPILLO MEDINA, DE ESTA MISMA PROCEDENCIA.

Denominación: MONJAS Y ALFOCEA.

DESCRIPCION: TROZO DE TIERRA CON RIEGO, ANTES SECANO.

ESTADO DE COORDINACIÓN: No coordinado con catastro

TITULARIDAD

INFAGARRO SL, con C.I.F. número B73102345, en cuanto a LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO.

- Adquirida por Compraventa en virtud de Escritura Pública, formalizada en Molina de Segura, el día 30 de enero de 2001, ante el/la Notario Jose Javier Escolano Navarro con número de protocolo 258/2001.

INSCRIPCIÓN: 2ª / TOMO: 1255 / LIBRO: 481 / FOLIO: 47 / FECHA: 07 de junio de 2001.

CARGAS VIGENTES

NO hay cargas registradas

Sin perjuicio de la existencia de Afecciones Fiscales.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

--- FIN DE LA INFORMACIÓN REGISTRAL ---

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 30019000254840

Pág: 1 de 2



C.S.V. : 23004110F83A94BF

Información Registral expedida por:

RICARDO FRANCISCO SIFRE PUIG

Registrador/a de la Propiedad de MOLINA DE SEGURA N° 2

C/ Eduardo Linares. Bl. 2; Esc. 1, Bajo Pt. 2
30500 - MOLINA DE SEGURA (MURCIA)

Teléfono: 968386253

Fax: 968641665

Correo electrónico: molinadesegura2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

JURISWEB INTERACTIVA, SL

con DNI/CIF: B62187463

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **Q08FN80H**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REG. DE LA PROPIEDAD DE MOLINA DE SEGURA N° 2
C/ Eduardo Linares. BL. 2; Esc. 1, Bajo Pt. 2
30500 - Molina de Segura (Murcia)
TLF: 968-386253 - FAX: 968-641665

Fecha: VEINTISÉIS DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO

FINCA DE MOLINA DE SEGURA N°: 22957
CRU: 30019000604379

DESCRIPCIÓN

Naturaleza de la Finca: **RÚSTICA: TROZO DE TIERRA.**

Situación: MOLINA DE SEGURA CP:30500 PARAJE DE LA HORNERA.
MONJAS Y ALFOCEA.

Superficies:

- SUP. TERRENO: Ha:1 a:64 ca:34

Referencia Catastral: NO CONSTA

Linderos:

Norte, AGUSTIN PARDO, DE IGUAL PROCEDENCIA.

Sur, CARRETERA DE MOLINA A FORTUNA, Y EN PARTE CON TERRENOS DE LA MANCOMUNIDAD DE LOS CANALES DEL TAIBILLA.

Este, CAMINO DE SERVICIO ABIERTO EN TERRENOS DE LA FINCA MATRIZ Y CON CON TERRENOS DE LA MANCOMUNIDAD DE LOS CANALES DEL TAIBILLA.

Oeste, HERMINIO BOTELLA PACHECO, EN PARTE "LA ALCAYNA, S.A.", Y CON TERRENOS DE LA MANCOMUNIDAD DE LOS CANALES DEL TAIBILLA.

RÚSTICA: TROZO DE TERRENO sito en el paraje de la Hornera del término municipal de Molina de Segura, conocido por Monjas y Alfocea, con una superficie de una hectárea, sesenta y cuatro áreas y treinta y cuatro centiáreas. Linda: Norte, Agustín Pardo de igual procedencia; Sur, Carretera de Molina a Fortuna; Este, camino de servicio, abierto en terrenos de la finca matriz y Oeste, con Herminio Botella Pacheco y en parte con "La Alcayna, S.A.", además linda al Sur, Este y Oeste con terrenos de la Mancomunidad de Canales del Taibilla. Esta finca tiene por su parte Suroeste un acceso desde la indicada Carretera de Molina a Fortuna, por medio de un camino propiedad de esta finca y de las de Herminio Botella Pacheco y doña María José Otalora, y que es para servicio de tales fincas.

ES RESTO NO DETERMINADO DE LA MAYOR 2-31-68 HAS.

ESTADO DE COORDINACIÓN: No coordinado con catastro

TITULARIDAD

CENTRO DE ALIMENTACION FRAJAVI SL, con C.I.F. número B73073058, en cuanto a **LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO**.

- Adquirida por Compraventa en virtud de Escritura Pública, formalizada en Murcia, el día 24 de octubre de 2024, ante el/la Notario Don Antonio Palomero Alvarez-Claro con número de protocolo 1870/2024.

INSCRIPCIÓN: 3ª / **TOMO:** / **LIBRO:** / **FOLIO:** / **FECHA:** 26 de diciembre de 2024.

CARGAS VIGENTES

SERVIDUMBRE recíproca de paso con carácter real y permanente, sobre la finca de este número y las registrales números 49.161 y 47.873. Dicha servidumbre tiene por objeto la constitución de un camino para personas y vehículos que tiene su entrada o punto final en la carretera de Molina a Fortuna y puede ser utilizado con carácter permanente por los titulares de las tres fincas..

Inscripción NOTAª de fecha 20 de marzo de 1999

Sin perjuicio de la existencia de Afecciones Fiscales.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

--- FIN DE LA INFORMACIÓN REGISTRAL ---

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.



Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los

Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MOLINA DE SEGURA 2 a día veintiséis de junio del dos mil veinticinco.

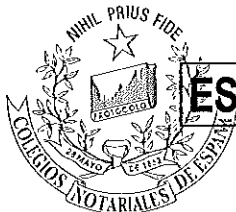


(*) C.S.V. : 23004128FDF6A613

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE LA FINCA REGISTRAL N.º 22.957



ES COPIA SIMPLE



ANTONIO PALOMERO ALVAREZ-CLARO
NOTARIO
PLAZA CIRCULAR, 8 (30008)
MURCIA
☎: 968 20 21 05 ☎: 968 20 49 82
✉: plazacircular@sunotaria.org

ESCRITURA DE COMPRAVENTA»

NÚMERO MIL OCHOCIENTOS SETENTA.-----

En Murcia, mi residencia a **veinticuatro de octubre del año dos mil veinticuatro.** -----

Ante mí, **ANTONIO PALOMERO ALVAREZ-CLARO**,
Notario de Murcia y de su Ilustre Colegio Notarial,
===== COMPARECEN =====

De una parte:-----

DON JOSÉ FERMÍN HERNÁNDEZ MEDINA, mayor de
edad, casado, empresario, vecino de
domiciliado en Calle provisto
de Documento Nacional de Identidad y número de
Identificación Fiscal, según me acredita, número

Y de otra:-----

DON FRANCISCO-JAVIER MARTÍNEZ MARTÍNEZ, mayor
de edad, casado, comerciante, vecino de
domiciliado en
-----, y con DNI/NIF número

Identifico a los comparecientes por sus
reseñados documentos de identidad, que me exhiben y
devuelvo. -----

INTERVIENEN.- Don José Fermín Hernández Medina,
en nombre y representación, como Administrador
Único, de la sociedad mercantil de nacionalidad
española denominada **"OBRAS Y CONSTRUCCIONES
INVERNESS, SOCIEDAD LIMITADA"**, domiciliada en
Madrid, calle Almagro número 11, 6, 7. -----

Constituye su objeto social: "La adquisición,
enajenación o gravamen de toda clase de bienes
inmuebles, así como su explotación; la urbanización
o construcción bien por su propia cuenta o por la
de terceros en todas sus modalidades. La
realización habitual, en nombre y por cuenta de una
entidad de crédito, en su calidad de agente, de
actos de negociación". -----

Constituida por tiempo indefinido bajo la
denominación "Construcción, Gestión y Dirección de
Cementerios, S.L." mediante escritura otorgada en
Madrid, ante el Notario don Santiago Rubio Liniers,
con fecha veintisiete de enero de mil novecientos

noventa y cinco, número 267 de orden de Protocolo.

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 9039, libro 0, folio 11, sección 8ª, Hoja M-145402, inscripción 1ª. -----

Tiene el C.I.F. número B81090912. -----

Adaptados sus Estatutos sociales a la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario don Roberto Parejo Gamir, con fecha veinticuatro de octubre de mil novecientos noventa y siete, número 4366 de orden de Protocolo, causando la inscripción 2ª de su Hoja en el Registro Mercantil. -----

Cambiada su denominación y domicilio social en virtud de escritura otorgada en Madrid, ante el Notario don Roberto Parejo Gamir, con fecha veintisiete de abril de mil novecientos noventa y ocho, número 1703 de orden de Protocolo, causando la inscripción 3ª de su Hoja en el Registro Mercantil. -----

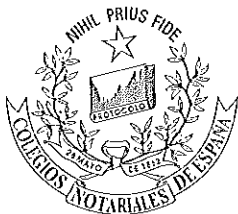
Cambiado su domicilio social al señalado en virtud de escritura otorgada en Madrid ante el Notario don José María Recio Del Campo, el día 3 de junio de 2016, con el número 1357 de orden de su Protocolo, causando la inscripción 10ª de su Hoja en el Registro Mercantil. -----

Nombrado el señor compareciente Administrador Único de la Sociedad, por tiempo indefinido, en virtud de los acuerdos adoptados en Junta General Extraordinaria y Universal celebrada el día veinticinco de febrero de dos mil diecinueve, elevados a público mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario don José María Recio del Campo, con fecha veintiséis de febrero de dos mil diecinueve, número 407 de orden de su Protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 9039, folio 21, sección 8ª, Hoja M-145402. ---

Copia autorizada de la citada escritura, se me exhibe, que examino y califico, y que a mi juicio resulta con facultades representativas suficientes y bastantes para este otorgamiento de la presente escritura de **compraventa**, de lo que doy fe. -----

Asegura el compareciente, que están vigentes sus facultades, que subsiste la personalidad jurídica de su representada, que no han variado los datos identificativos, ni su objeto social, respecto al consignado en las escrituras reseñadas y manifestaciones realizadas. -----

Manifiesta que no ha sufrido alteración los datos de identificación de la mercantil que representa, especialmente su objeto social y



domicilio, con relación a los que constan en el documento fehaciente empleado. -----

Manifiesta que no se ha producido alteración en los titulares reales de la mercantil con relación a lo que consta en la consulta por mí realizada a la Base de Datos de Titularidad Real del Sistema Integrado de Gestión del Notariado. -----

Dejo unida a la presente matriz consulta por mí realizada al Sistema Integrado de Gestión del Notariado referente a congelación de fondos, NIF revocado, titularidad real y Registro Concursal, con relación a la mercantil transmitente. -----

El representante de la sociedad transmitente declara a los efectos de lo dispuesto en el artículo 160 letra f) de la Ley de Sociedades de Capital, que la presente operación no afecta a los activos esenciales de su representada. -----

Y DON FRANCISCO-JAVIER MARTÍNEZ MARTÍNEZ en nombre y representación, como **administrador solidario**, de la mercantil de nacionalidad española, "**CENTRO DE ALIMENTACIÓN FRAJAVI, S.L.**" domiciliada en calle del Pino sin número, bajo, de Casillas, término de Murcia, Código Postal 30007. -----

Constituye su objeto social el comercio al por menor de cualquier clase de productos alimenticios y bebidas en régimen de autoservicio o mixto en supermercados; comercio al por menor de carnes y despojos; de productos y derivados cárnicos elaborados; de huevos, aves, conejos de granja, caza y productos derivados de los mismos.

Constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en Murcia, ante el Notario, don Antonio Deltoro López, con fecha veintitrés de febrero del año dos mil, con el número 730 de Protocolo. -----

Inscrita en el Registro Mercantil de Murcia, Tomo 1651, Libro 0, Folio 137, Sección 8, Hoja MU-31463, inscripción 1ª. -----

Tiene el C.I.F. número B73073058. -----

Fue nombrado para el cargo con el que comparece, por tiempo indefinido, en la citada

escritura de constitución antes reseñada e inscrita con ella su nombramiento. -----

Copia autorizada de la citada escritura, se me exhibe, que examino y califico, y que a mi juicio resulta con facultades representativas suficientes y bastantes para este otorgamiento de la presente escritura de **compraventa**, de lo que doy fe. -----

Asegura el compareciente, que están vigentes sus facultades, que subsiste la personalidad jurídica de su representada, que no ha variado los datos identificativos, ni su objeto social, respecto a los consignados en las escrituras reseñadas y manifestaciones realizadas. -----

Manifiesta que no han sufrido alteración los datos de identificación de la mercantil que representa, especialmente su objeto social y domicilio, con relación a los que constan en el documento fehaciente empleado. -----

Manifiesta que no se ha producido alteración en los titulares reales de la mercantil con relación a lo que consta en la consulta por mí realizada a la Base de Datos de Titularidad Real del Sistema Integrado de Gestión del Notariado. -----

Dejo unida a la presente matriz consulta por mí realizada al Sistema Integrado de Gestión del Notariado referente a congelación de fondos, NIF revocado, titularidad real y Registro Concursal, con relación a la mercantil transmitente. -----

El representante de la sociedad adquirente declara a los efectos de lo dispuesto en el artículo 160 letra f) de la Ley de Sociedades de Capital, que la presente operación no afecta a los activos esenciales de su representada. -----

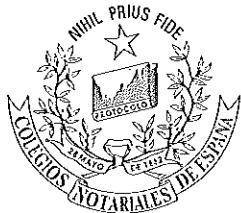
Asimismo, manifiestan los comparecientes que no son personas con representación pública en los términos previstos en el artículo 14.1 de la Ley 10/2010. -----

Tienen a mi juicio capacidad y discernimiento necesarios para otorgar esta escritura de **COMPRAVENTA** y en consecuencia: -----

EXPONEN

I.- Que la mercantil "**OBRAS Y CONSTRUCCIONES INVERNESS, SOCIEDAD LIMITADA**", es dueña por el título que se dirá, de la totalidad y pleno dominio de la siguiente finca: -----

DESCRIPCIÓN.- RÚSTICA.- Un trozo de terreno seco sito en término municipal de Molina de Segura, paraje de La Hornera, Monjas y Alfocea. Tiene una superficie de una hectárea, sesenta y cuatro áreas y treinta y cuatro centiáreas, igual a



dieciséis mil cuatrocientos treinta y cuatro metros cuadrados. -----

Linda: Norte, Agustín Pardo, de igual procedencia; Sur, Carretera de Molina a Fortuna, y en parte con terrenos de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla; Este, Camino de servicio abierto en terrenos de la finca matriz y con terrenos de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla, y Oeste, Herminio Botella Pacheco, en parte "La Alcayna, S.A.", y con terrenos de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla. -----

Por su parte Suroeste tiene un acceso desde la Carretera de Molina a Fortuna. -----

Según su nota registral incorporada a la presente, es resto no determinado de la mayor 2-31-68 hectáreas. -----

Declaran los comparecientes que la finca descrita se encuentra incorporada en la Unidad de Actuación UAT-ER1 como **Parcela Urbana sin consolidar de Uso Terciario denominada PARCELA TC3-(RM-A5) SUR**, (pendiente de proyecto de reparcelación y de urbanización). -----

Igualmente declaran que la superficie de la parcela objeto de la presente antes descrita es de once mil quinientos setenta y nueve metros cuadrados (11.579 m2), siendo de once mil cuatrocientos setenta y cinco metros cuadrados (11.475 m2), según Catastro, en la que figura de clase URBANO. -----

Plano de la parcela con la medición practicada al efecto me entregan los comparecientes y dejo unido a la presente matriz, formando parte integrante de la misma. -----

Dicha declaración no implica la apertura de ningún procedimiento del artículo 199 y concordantes de la Ley Hipotecaria, ni tampoco la solicitud de coordinación catastral, sin perjuicio de que posteriormente se inicien cualquiera de estos procedimientos. -----

REFERENCIA CATASTRAL: Es la que resulta de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica expedida por la Gerencia del Catastro y recibida en

esta notaría por vía telemática, de la que yo el notario, incorporo a la presente Escritura su fiel traslado a papel, bajo mi fe pública. -----

Advierto así mismo de la existencia del plazo de dos meses a contar desde la firma de esta escritura, para presentar la correspondiente declaración de alteración catastral ante la correspondiente Gerencia Territorial del Catastro.

TITULO.- El de compra en virtud de escritura formalizada en Molina de Segura, ante el Notario don Francisco Coronado Fernández, con fecha uno de junio del año dos mil cinco, número 1695 de orden de su Protocolo. -----

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el **Registro de la Propiedad de MOLINA DE SEGURA NÚMERO DOS**, tomo 1589, libro 694 de Molina de Segura, folio 61, **finca número 22957**, inscripción 2ª.- CRU: 30019000604379. -----

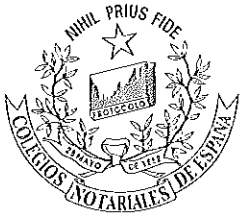
CARGAS: Son las que resultan de la información registral recibida en esta Notaria, con carácter de nota simple y puramente informativa que no da fe del contenido de los asientos, sin perjuicio de la responsabilidad del registrador -conforme al artículo 222 de la Ley Hipotecaria- por los daños ocasionados por los errores y omisiones padecidos en su expedición, la cual dejo unida a la presente matriz, manifestando los comparecientes conocerlas y aceptarlas en su integridad. -----

De dicha información registral resulta una **SERVIDUMBRE** reciproca de paso con carácter real y permanente, sobre la finca objeto de la presente y las registrales números 49.161 y 47.873.- Dicha servidumbre tiene por objeto la constitución de un camino para personas y vehículos que tiene su entrada o punto final en la Carretera de Molina a Fortuna y puede ser utilizado con carácter permanente por los titulares de las tres fincas. --

Asimismo, declaran los comparecientes que son concededores de que, además de la anterior, soporta servidumbre de paso de 446 metros cuadrados junto con una arqueta, a favor de la mancomunidad de canales del Taibilla, según consta en el plano descriptivo de la parcela que ha quedado unido a la presente. Se adjunta plano de situación de la servidumbre y fotocopia del Acta de esta. -----

Dicha declaración **excluye expresamente la inscripción en el Registro de la servidumbre**, sin perjuicio de que posteriormente se solicite la misma. -----

Uno a esta matriz la información registral



relativa a este otorgamiento, que he recibido del Registro de la Propiedad que confirma la situación de cargas manifestada y los datos descriptivos que constan en esta escritura. -----

Dado que, por no encontrarse en funcionamiento, es imposible el acceso telemático a los libros del Registro de la Propiedad en el momento de la redacción de la presente escritura a que se refieren los artículos 222.10 de la Ley Hipotecaria y 175 del Reglamento Notarial, el notario autorizante no ha tenido oportunidad de conocer el contenido de los libros del Registro de la Propiedad previamente al otorgamiento de esta escritura, por lo que advierto a los señores comparecientes que prevalece sobre las manifestaciones contenidas en los párrafos anteriores, la situación registral existente a la presentación en el Registro de la Propiedad de la copia autorizada de esta escritura. -----

Me solicitan la presentación de esta escritura en el Registro de la Propiedad competente por el procedimiento previsto en el artículo 249.2 del Reglamento Notarial. -----

ARRENDAMIENTOS: Libre de ellos y de ocupantes según manifiesta la parte transmitente. -----

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES. -----

Manifiesta la parte vendedora que la finca descrita está al corriente de pago del I.B.I., así resulta de la solicitud de información al respectivo Organismo Público, que yo el Notario, hago y que dejo unida a esta matriz para que forme parte integrante de la misma y de las copias que de ella se expidan a los efectos de lo dispuesto en el artículo 65.1 de la Ley 51/2002 de 27 de Diciembre de Reforma de la Ley 39/1988 de 28 de Diciembre Reguladora de las Haciendas Locales. -----

Así mismo advierto expresamente a los comparecientes sobre el plazo dentro del cual están obligados los interesados a presentar declaración por el impuesto, y sobre las responsabilidades en que incurran por la falta de presentación de declaraciones, el no efectuarlas en plazo o la

presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas, conforme a lo previsto en el artículo 70 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y otras normas Tributarias. -----

No obstante, la parte vendedora se compromete a abonar las cantidades que pudieran quedar pendientes de pago en relación al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, excepto el correspondiente al año en curso que será satisfecho por la sociedad compradora. -----

II.- Expuesto lo anterior, los señores comparecientes llevan a cabo el negocio jurídico enunciado con arreglo a las siguientes: -----

ESTIPULACIONES: -----

PRIMERA.- "OBRAS Y CONSTRUCCIONES INVERNESS, SOCIEDAD LIMITADA", por medio de su representante, **VENDE y TRANSMITE** la totalidad y el pleno dominio de la finca descrita en el apartado I de la exposición de esta escritura a la mercantil **"CENTRO DE ALIMENTACIÓN FRAJAVI, S.L."**, que la compra y adquiere libre de cargas salvo las mencionadas y arrendatarios, al corriente en el pago de los gastos e impuestos, con cuantos anejos, accesorios, servidumbres y derechos, le corresponden y en la situación física, medioambiental y urbanística que presenta. -----

SEGUNDA.- La venta de la finca reseñada se efectúa por la cantidad de -----

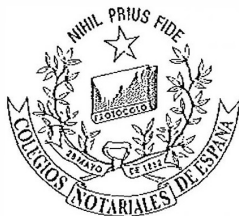
Dicho precio que, con su IVA correspondiente, es de -----, declara tenerlo recibido la parte vendedora de la parte compradora, con anterioridad a este acto, formalizándole la más completa y eficaz carta de pago. -----

TERCERA.- IDENTIFICACIÓN Y FECHA DE LOS MEDIOS

DE PAGO. -----

La parte vendedora manifiesta haber recibido el total precio estipulado de la siguiente manera: ---
-- El día **12 de julio de 2024**, la parte transmitente recibió de la parte adquirente la cantidad de ----- mediante transferencia bancaria. Incorporo a la presente fotocopia que me entregan de dicha transferencia bancaria donde aparece el número de la cuenta de origen **ES62 0081 3152 1400 0100 5805**, y el número de la cuenta de destino **ES87 0128 5413 6901 0000 2751**. -----

-- Y el día de hoy mediante entrega de la adquirente de cheque bancario nominativo, por



importe de

(_____), de
fecha 23 de octubre de 2024, cuyo original me
exhiben y, fotocopia dejo incorporado a la presente
con valor de testimonio notarial, librado con cargo
a la cuenta número **ES93 3058 0235 6127 2060 0944**. -

Otorgando por ello la parte vendedora a favor
de la compradora, carta de pago por el referido
precio, salvo buen fin del citado cheque. -----

Yo, el Notario, advierto a los otorgantes sobre
la obligación prevista en el artículo 7º de la Ley
7/2012 de 29 de Octubre de conservar los
justificantes de los medios de pago empleados
durante el plazo de cinco años contando desde la
fecha de los mismos. -----

CUARTA.- Ambas partes, transmitente y
adquirente, declaran que la transmisión de la
parcela efectuada se realiza a precio alzado y como
cuerpo cierto, y con la superficie real de la
finca, por lo que si la superficie resulta mayor o
menor de la que consta en el Registro de la
Propiedad, en el Catastro, en el plano incorporado
en esta escritura, cualquiera que sea la
diferencia, no producirá reducción ni incremento
del precio libremente pactado, con independencia de
que los metros cuadrados que resulten de una
medición posterior difieran de los que se indican y
las partes no podrán reclamarse el incremento o
decremento de precio resultante proporcionalmente,
ni será causa de resolución de la presente
compraventa. La superficie del inmueble no es un
elemento determinante de la voluntad de los
contratantes. -----

La vendedora responderá sin limitación alguna
del saneamiento por evicción del Inmueble
transmitido y asumirá las responsabilidades que le
corresponden conforme a los establecidos en los
artículos 1475 y siguientes del Código Civil. -----

A tenor de lo dispuesto en los artículos 1484,
siguientes y concordantes del Código Civil, la
vendedora no responde frente al comprador del
saneamiento por los vicios y defectos ocultos de la

cosa vendida, renunciando este último expresamente a lo anterior. -----

QUINTA.- Por el mero hecho del otorgamiento de esta escritura, la parte compradora toma posesión de la finca que adquiere objeto de la presente, declarando conocer y aceptar la situación y estado físico, jurídico y urbanístico actuales de la finca que se transmite, circunstancias que la parte compradora acepta con entera indemnidad para la parte vendedora especialmente la superficie y la edificabilidad que le corresponde a la parcela que adquiere. -----

SEXTA.- Los gastos e impuestos derivados de la presente escritura serán satisfechos por la sociedad aquí adquirente, excepto el impuesto municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que será por cuenta de la vendedora. -----

Igualmente será de cuenta y cargo de la sociedad vendedora **"OBRAS Y CONSTRUCCIONES INVERNESS, SOCIEDAD LIMITADA"** el proyecto de reparcelación, proyecto de urbanización y las obras de urbanización del perímetro externo de la parcela objeto de la presente transmisión, asumiendo igualmente la aquí vendedora el coste que resulte de compensar al Ayuntamiento de Molina de Segura por la cesión obligatoria ordinaria del diez por ciento (10%) del aprovechamiento urbanístico resultante. -----

SÉPTIMA.- IMPUESTOS.- I.V.A.- El representante de la sociedad vendedora hace constar que por la presente transmisión se ha devengado el correspondiente Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.), que asciende a la cantidad de _____ calculado al tipo del 21,00% por ciento del precio de la transmisión, cantidad que declara el representante de la sociedad vendedora, según interviene, recibirlos en este acto de la sociedad compradora, mediante el cheque bancario referenciado en la estipulación "TERCERA" anterior, y cuyo importe ha sido cargado en la cuenta bancaria igualmente referenciada. -----

La parte vendedora otorga a la parte compradora, la más plena y eficaz carta de pago por el Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.). -----

Tratándose de una compraventa de solar edificable y siendo empresarios los intervinientes, es una operación sujeta de acuerdo con el artículo 20.uno.20º y dos, Ley 37/1992, por todo lo cual se



solicita la no sujeción del presente contrato al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. -----

INFORMACIÓN SOBRE EL VALOR DE REFERENCIA: ---

A efectos de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, advierto expresamente de que: -----

(I) Se considerará valor de los bienes y derechos su valor de mercado. No obstante, si el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o ambos son superiores al valor de mercado, la mayor de esas magnitudes se tomará como base imponible. Se entenderá por valor de mercado el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un bien libre de cargas. -----

(II) Especial en el caso de los inmuebles: su valor será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto. No obstante, si el valor del bien inmueble declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada, o ambos son superiores a su valor de referencia, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes. -----

Además, la Administración podrá comprobar el valor de los bienes y derechos transmitidos o, en su caso, de la operación societaria o del acto jurídico documentado, salvo que, en el caso de inmuebles, la base imponible sea su valor de referencia o magnitud superior, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 de este texto refundido. -----

Cuando no exista valor de referencia o este no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o el valor de mercado. -----

Se adjunta a la presente matriz la consulta a la sede electrónica del catastro relativo al

precio de referencia del inmueble transmitido. ---

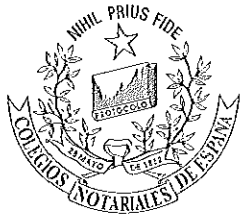
SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL.- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, la parte vendedora manifiesta que, durante el tiempo que ha sido titular de la finca objeto de la presente escritura no ha recibido ninguna noticia o reclamación sobre responsabilidad medioambiental en relación con la mismas. Asimismo, hace constar que, durante el tiempo en que ha sido propietaria de la finca no se ha desarrollado ninguna actividad que pudiera resultar potencialmente contaminante y que no ha tenido conocimiento que con anterioridad a su derecho sobre la finca se haya desarrollado actividad alguna de este tipo. -

ADVERTENCIA RELATIVA AL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (PLUSVALIA MUNICIPAL). -----

Informo a los comparecientes del Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, por lo que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. -----

DECLARACIÓN FISCAL. -----

El otorgante que ostenta la condición de contribuyente o sujeto pasivo de este impuesto **SOLICITA EXPRESAMENTE** del organismo recaudador conforme al artículo 107.5 y demás concordantes del citado Real decreto la aplicación del sistema de determinación del tributo del que resulte la liquidación que le sea más favorable y menos gravosa, recibiendo la asistencia precisa para ello conforme a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley General Tributaria que sanciona el derecho del obligado tributario a ser Informado y asistido por la Administración tributaria sobre el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones tributarias, así como lo dispuesto en el mismo cuerpo legal en su artículo 3.2. en cuya virtud: "La aplicación del sistema tributario se basará en los principios de proporcionalidad, eficacia y limitación de costes indirectos derivados del cumplimiento de obligaciones formales y asegurará el respeto de los derechos y garantías de los obligados



tributarios". -----

SOLICITA igualmente la EXENCIÓN, si del sistema aplicable resultare así y autoriza a la Administración a la consulta de los datos que obren en su poder para la acreditación de tal derecho, solicitando que se le comuniquen y requieran por la misma los documentos precisos para su aportación al procedimiento liquidatorio de no obrar en su poder. -----

Y todo ello según los principios generales constitucionales de derechos y garantías de los ciudadanos ante la Administración, y así conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda, Sentencia núm. 1.136/2021 de 16 de septiembre de 2021 que consagra el "derecho del obligado tributario a quedar exonerado de presentar los documentos que ya obren en poder de la administración actuante". -----

PRESENTACIÓN TELEMÁTICA.- En el supuesto de presentación telemática de copia electrónica de la presente escritura en el Registro de la Propiedad se considera presentante de la misma a "**CENTRO DE ALIMENTACIÓN FRAJAVI, S.L.**" domiciliada en calle del Pino sin número, bajo, de Casillas, término de Murcia, Código Postal 30007, y correo electrónico **superpino@superpino.es**, y como domicilio de notificaciones el correspondiente al presentante. -----

PROTECCIÓN DE DATOS.- Sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, los cuales son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo previsto en la normativa prevista en la legislación notarial, de prevención del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose el otorgante obligado a facilitar los datos personales, y estando informado de que la consecuencia de no

facilitar tales datos es que no sería posible autorizar o intervenir el presente documento público. Sus datos se conservarán con carácter confidencial.-----

La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar/intervenir el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarios autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.-----

El notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya al actual en esta notaría.-----

Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del Notario o quien le sustituya o suceda.-----

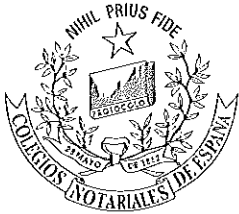
Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en 30008 Murcia, Plaza Circular número 8-Entresuelo.-----

Asimismo, tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control.-----

Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (o la Ley que la sustituya) y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE.-----

OTORGAMIENTO

Hago las reservas y advertencias legales, entre ellas las de carácter fiscal, y en especial con el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos



Jurídicos Documentados, las siguientes:-----

a).- Las del plazo legal para la presentación de las copias de esta escritura en la Oficina competente, previa su autoliquidación, las de la afección de los bienes al pago de dicho Impuesto o al de la liquidación complementaria del mismo, y las de las responsabilidades en que pueden incurrir como consecuencia del incumplimiento de sus deberes fiscales, respecto de dicho impuesto.-----

b).- Las de las consecuencias de toda índole que se derivarían para los otorgantes por la inexactitud de sus declaraciones, en los términos previstos en las Disposiciones Adicionales Tercera, apartado 4, y Cuarta de la Ley 8/1.989, de 13 de Abril, de Tasas y Precios Públicos.-----

c).- Que el valor de los bienes transmitidos han sido determinados y fijados por los comparecientes, habiéndome limitado yo, el Notario, y el personal de mi Notaría, a INFORMAR DE LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN contemplados en las Leyes Fiscales y habiendo sido los propios comparecientes los que han elegido, voluntariamente, bajo su exclusiva responsabilidad y con conocimiento de las posibles consecuencias, los criterios de valoración adoptados y el valor concreto aplicado a dicho bien.-----

Que la señora compareciente conoce y asume la posibilidad de que a las Administraciones Fiscales no acepten y realicen **una comprobación de la valoración consignada** por ellos en el presente documento, de forma que saben y asumen que dichas Administraciones Fiscales podrían girarles LIQUIDACIONES SOBRE LA BASE DE VALORES MAYORES A LOS DECLARADOS, conociendo igualmente las consecuencias derivadas de dicha comprobación como pudieran ser la obligación de pago de una cantidad superior a la resultante de la autoliquidación, intereses de demora e incluso sanciones o multas, o dar lugar a obligaciones de pago a pesar de haberse solicitado la exención, con, también, los consiguientes intereses de demora y, en su caso, multas o sanciones. Y que asumen dichas posibles consecuencias y obligaciones de pago como propias, siendo, pues, los únicos responsables de las

mismas.-----

La posible sujeción al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana ("plusvalía municipal"), siendo necesario para la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad, el cumplimiento de lo previsto en el artículo 254, 5 de la Ley Hipotecaria. Si la transmisión es onerosa, el sujeto pasivo y la obligación de liquidación corresponden al transmitente, sin perjuicio del carácter de sustituto del adquirente en el caso de que el transmitente fuese no residente o deudor hipotecario sin recurso en los términos del Decreto-Ley 6/2.012. Si la transmisión es gratuita, el sujeto pasivo y la obligación de liquidación corresponden al adquirente.-----

De las repercusiones fiscales que pueda tener la presente transmisión en el Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas, por la existencia de plusvalías o minusvalías.-----

Leo esta escritura a la señora compareciente, advertida de su derecho a leerla por sí, que no usa, manifiesta su conformidad, ratifica su contenido y firma.-----

= = = AUTORIZACION = = =

Identifico a la compareciente por su documento de identidad reseñado; presta libremente su consentimiento al contenido de esta escritura, adecuándose este otorgamiento a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de la interviniente, de todo lo cual, y del contenido de este instrumento que redacto en papel exclusivo para documentos notariales de la misma serie en diecisiete folios números el del presente y los dieciséis siguientes en orden, yo, el Notario, DOY FE.-----

Están las firmas de los señores comparecientes.

Signado: A. Palomero. Rubricado y sellado. ----

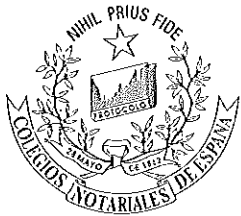
APLICACIÓN.ARANCEL. Disposición Adicional 3ª - Ley 8/1989- de 13-04-	
89.-----	
Base de Cálculo:	
. Arancel Aplicable, números:2,4	
DERECHOS ARANCELARIOS:	(I.V.A. excluido)

Nota: El 24 de Octubre de 2024, expido copia electrónica para su remisión al Registro de la Propiedad correspondiente, en cumplimiento de la obligación prevista en el Artículo 112.1 de la Ley 24/2.001. Doy fe. -----

Signado A. Palomero.-----

DILIGENCIA DE REMISION.- Referida a la escritura 1870 de mi protocolo general del año 2024, que redacto en mi estudio el día veinticuatro de octubre del año dos mil veinticuatro. -----

El día veinticuatro de octubre del año dos mil veinticuatro he comunicado al Ayuntamiento de



Molina ed Segura la escritura 1870 de 2024, autorizada por mí, disponiendo éste de copia electrónica de la referida escritura. -----

La comunicación al Ayuntamiento se ha realizado para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 110.6 letra b) del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo que aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales y al párrafo 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, añadido por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012, publicada en el BOE número 312 del viernes 28 de diciembre de 2012. Y bajo la cobertura normativa que brinda a la Federación la Disposición Adicional Quinta de la Ley 7/1985 de Bases de la Administración Local, y concretamente el número 3 apartado 3 de la indicada norma, y dentro del Convenio suscrito entre la Federación Española de Municipios y Provincias y el Consejo General del Notariado. -----

No teniendo nada mas que hacer constar, doy por terminada esta diligencia, extendida en este único folio de papel exclusivo para documentos notariales de la serie y número el del presente, yo, el Notario, DOY FE. -----

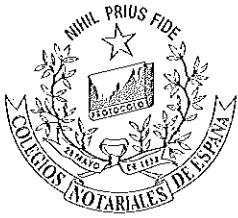
Signado A. Palomero. Rubricado y sellado.-----

DILIGENCIA DE RECEPCION.- Referida a la escritura 1870 de mi protocolo general del año dos mil veinticuatro, que extendiendo yo, el Notario autorizante, en Murcia, a veinticuatro de octubre del año dos mil veinticuatro, para hacer constar que en esta fecha dejo incorporado a esta matriz el fiel traslado a papel, bajo mi fe publica, de la documentación recibida del Ayuntamiento de Molina de Segura por vía telemática, a que se refiere la diligencia de remisión. -----

No teniendo nada mas que hacer constar, doy por terminada esta diligencia, extendida en este único folio de papel exclusivo para documentos notariales de la serie y número el del presente, yo, el Notario, DOY FE. -----

Signado A. Palomero. Rubricado y sellado.-----

DILIGENCIA: Referida a la escritura 1870 de mi



INFORMACIÓN VISITA
Día 24/10/2024, a las 12:20 horas

DATOS GENERALES

Número documento:	B81090912
Razón social:	OBRAS Y CONSTRUCCIONES INVERNESS, SL

DATOS COTEJADOS

Congelación de fondos:	No existe coincidencia encontrada en la lista de congelación de fondos.
Titularidad real:	Coincidencia encontrada en la lista de titular real.
NIF revocado:	No existe coincidencia encontrada en la lista de NIF revocado.
Registro Concursal:	No existe coincidencia en la lista de Registro Concursal.



INFORME DE TITULARIDAD REAL DE PERSONAS JURÍDICAS

(Art. 41 Ley 10/2010)

Jueves, 24 de Octubre de 2024 12:20

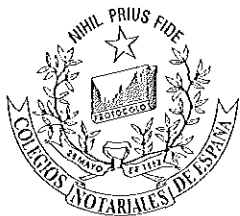
SOCIEDAD CONSULTADA

NIF: B81090912
Razón Social: OBRAS Y CONSTRUCCIONES INVERNESS S.L

INFORMACIÓN DE TITULARIDAD

Fecha	Titularidad				
20/03/2025	Titularidad manifestada por propiedad				
Nombre / Razón Social	Tipo documento	Nº identificación	Residencia	Nacionalidad	F. Nacimiento
JOSÉ FERMÍN HERNÁNDEZ MEDINA	NIF/CIF				08/12/1965

Tal y como consta en el artículo 9 del RD 304/2014, de 5 de mayo, la información ha sido obtenida mediante la declaración responsable al Notario por parte de la persona que tiene atribuida la representación de la persona jurídica.



INFORMACIÓN VISITA
Día 24/10/2024, a las 12:22 horas

DATOS GENERALES

Número documento:	B73073058
Razón social:	CENTRO DE ALIMENTACIÓN FRAJAVI, S.L.

DATOS COTEJADOS

Congelación de fondos:	No existe coincidencia encontrada en la lista de congelación de fondos.
Titularidad real:	Coincidencia encontrada en la lista de titular real.
NIF revocado:	No existe coincidencia encontrada en la lista de NIF revocado.
Registro Concursal:	No existe coincidencia en la lista de Registro Concursal.

INFORME DE TITULARIDAD REAL DE PERSONAS JURIDICAS

(Art. 4 Ley 10/2010)

Jueves, 27 de Octubre de 2024 12:22

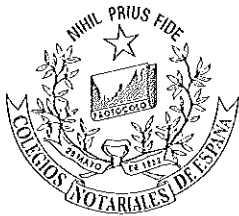
SOCIEDAD CONSULTADA

NIF: B73073058
Razón Social: CENTRO DE ALIMENTACION FRAJAVI S.L.

INFORMACIÓN DE TITULARIDAD

Fecha	Titularidad				
21/02/2022	Titularidad manifestada por propiedad				
Nombre / Razón Social	Tipo documento	Nº Identificación	Residencia	Nacionalidad	F. Nacimiento
FRANCISCO JAVIER MARTINEZ MARTINEZ	NIF/CIF				18/06/1967
BALBINA ALCARAZ GARCIA	NIF/CIF				16/11/1967

Tal y como consta en el artículo 9 del RD 304/2014, de 5 de mayo, la información ha sido obtenida mediante la declaración responsable al notario por parte de la persona que tiene atribuida la representación de la persona jurídica.



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

RICARDO FRANCISCO SIFRE PUIG

Registrador de la Propiedad de MOLINA DE SEGURA Nº 2

C/ Eduardo Linares, Bl. 2; Esc. 1, Bajo Pl. 2
30500 - MOLINA DE SEGURA (MURCIA)
Teléfono: 968386253
Fax: 968641665

Correo electrónico: molinadesegura2@registrodela propiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

PALOMERO Y PELLICER NOTARIOS ASOCIADOS SC

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: M74TZ80M

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionado con este documento)



C.S.V.: 2300419881855036

[WWW.REGISTRADORES.ORG]

Pág. 1 de 5

WL4139524



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
MOLINA DE SEGURA N° 2**

INFORMACIÓN REGISTRAL EN LÍNEA

La presente información registral tiene el valor de nota simple y, por tanto, es puramente informativa y no da fe del contenido de los asientos (art.222 de la Ley Hipotecaria y art.354a) del Reglamento Hipotecario).

Molina de Segura a las 13:07 del 24 de Octubre de 2024.

Código Registro: 30041

Datos registrales de la finca:

Finca: FINCA NÚMERO 22957 DE MOLINA DE SEGURA

Referencia Catastral: NO CONSTA

Datos Registrales: Tomo: 1589 Libro: 694 Folio: 61 Inscripción: 2
CRU: 30019000604379

Descripción de la finca:

Naturaleza de la Finca: RÚSTICA: TROZO DE TIERRA.

Situación: MOLINA DE SEGURA CP:30500 PARAJE DE LA HORNERA.
MONJAS Y ALFOCEA.

Superficies:

- SUP. TERRENO: Ha:1 a:64 ca:34

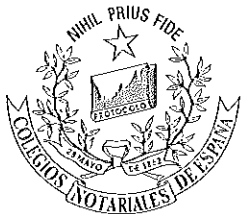
Referencia Catastral: NO CONSTA

Linderos:

Norte, AGUSTIN PARDO, DE IGUAL PROCEDENCIA.
Sur, CARRETERA DE MOLINA A FORTUNA, Y EN PARTE CON TERRENOS DE LA MANCOMUNIDAD DE LOS CANALES DEL TAIBILLA.
Este, CAMINO DE SERVICIO ABIERTO EN TERRENOS DE LA FINCA MATRIZ Y CON CON TERRENOS DE LA MANCOMUNIDAD DE LOS CANALES DEL TAIBILLA.
Oeste, HERMINIO BOTELLA PACHECO, EN PARTE "LA ALCAYNA, S.A.", Y CON TERRENOS DE LA MANCOMUNIDAD DE LOS CANALES DEL TAIBILLA.

DESCRIPCION: TROZO DE TERRENO. POR SU PARTE SUROESTE TIENE UN ACCESO DESDE LA CTRA DE MOLINA A FORTUNA. ES RESTO NO DETERMINADO DE LA MAYOR 2-31-68 HAS.

ESTADO DE COORDINACIÓN: No coordinado con catastro



Registadores
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

La posible constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral, salvo en los casos en que la finca esté coordinada gráficamente con catastro.

En el caso de que esta finca tenga inscrita su representación gráfica, la misma puede consultarse en el siguiente enlace:
<https://geoportal.registadores.org/geoportal/dufir/30019000604379>.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICIÓN de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

Titular registral:

OBRAS Y CONSTRUCCIONES INVERNESS SOCIEDAD LIMITADA, con C.I.F. número B81090912, en cuanto a LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO.
- Adquirida por Compraventa en virtud de Escritura Pública, formalizada en Molina de Segura, el día 01 de junio de 2005, ante el/la Notario Don Francisco Coronado Fernández con número de protocolo 1695/2005.
INSCRIPCIÓN: 2ª / TOMO: 1589 / LIBRO: 694 / FOLIO: 61 / FECHA: 18 de agosto de 2005.

Cargas vigentes sobre la finca:

DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

PROPIAS DE LA FINCA

SERVIDUMBRE recíproca de paso con carácter real y permanente, sobre la finca de este número y las registrales números 49.161 y 47.873. Dicha servidumbre tiene por objeto la constitución de un camino para personas y vehículos que tiene su entrada o punto final en la carretera de Molina a Fortuna y puede ser utilizado con carácter permanente por los titulares de las tres fincas..

LIMITACIÓN: consistente en las restricciones del Art. 207 de la Ley Hipotecaria, según la inscripción 1ª, de fecha 30 de agosto 1978-.

La finca de que se trata no tiene más cargas, sin perjuicio de la existencia de Afecciones Fiscales.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:


C.S.V.: 2300419851855036

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 5

WL4139523

NO hay documentos pendientes de despacho

INFORMACIÓN DE RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS Y LIBRO DE ENTRADA

ADVERTENCIA: En caso de consulta de la presente información fuera del horario de oficina, los datos de recepción de los documentos recibidos fuera de esas horas, incluida la determinación de la finca a que los mismos documentos se hallan referidos, se consignan por simple reproducción o traslado directo de los proporcionados por el presentante en su solicitud, sin la previa comprobación sobre su exactitud, realizada por el Registrador. Cuando las entradas, aun en horario de oficina, no hubieran podido ser comprobadas por el Registrador, no estarán dotadas de número de entrada. Esta información no excluye la posible existencia de solicitudes de entrada referidas a la misma finca que, por no incluirse el dato relativo a la misma por parte del presentante, o por otra causa, no hubieran podido ser asociadas automáticamente a la finca.

Nº ENTRADA	FECHA	ASIENTO	NATURALEZA / OBJETO	PRESENTANTE
9264/2024	15/10/2024 11:16:40	/	Instancia / ACC.INF.REG.	PALOMERO Y PELLICER NOTARIOS ASOCIADOS SC

NO hay consultas de Información Registral remitidas en este plazo sobre esta finca.

NO hay consultas pendientes de Información Registral sobre esta finca.

NO hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

NO hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

ADVERTENCIA

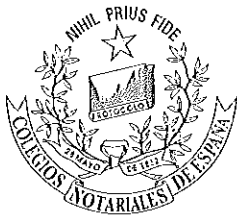
1.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17/02/98, B.O.E. 17/02/98).-

2.- A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la



Registadores
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MOLINA DE SEGURA 2 a día veinticuatro de Octubre del año dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 2300419881B55036

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

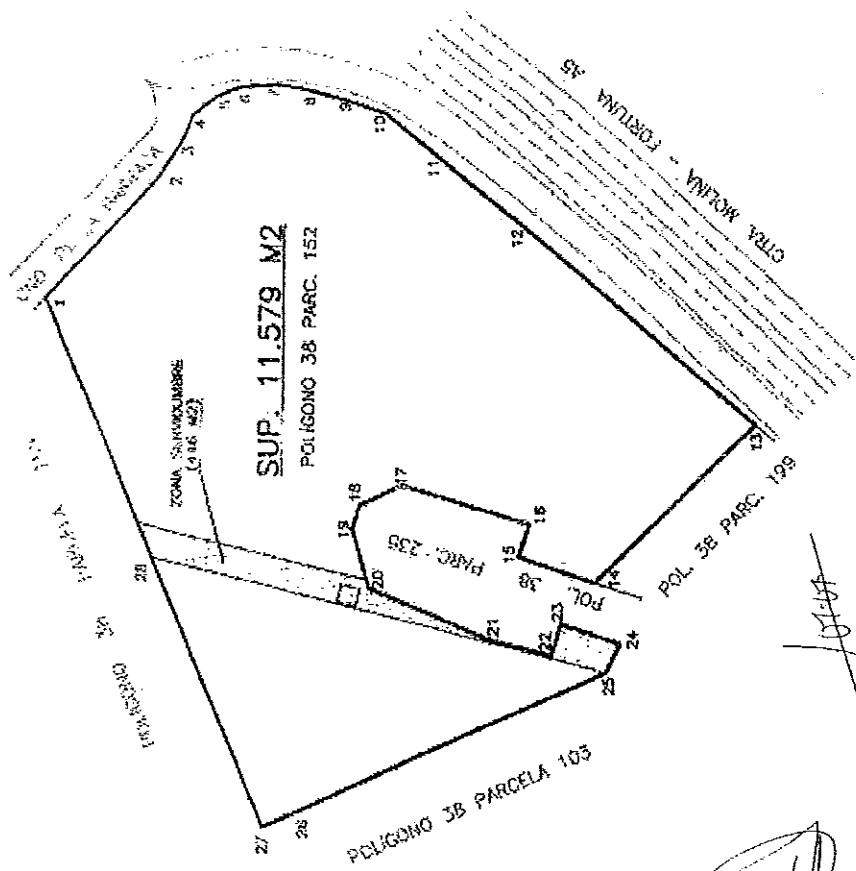
(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

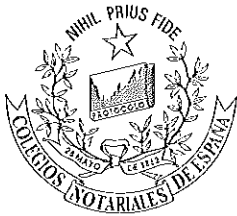

C.S.V.: 2300419881B55036

WWW.REGISTRADORES.ORG

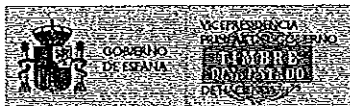
Pág. 5 de 5

WL4139522





PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 30027A038001520000WD

06/2024

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL UER LA ALCAYNA Polígono 38 Parcela 152 LA HORNERA. 30509 MOLINA DE SEGURA [MURCIA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2025]: 121.047,30 €

Valor catastral suelo: 121.047,30 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social

OBRAS Y CONSTRUCCIONES INVERNESS

SL

NIF/NIE

B51090912

Derecho

100,00% de

propiedad

Domicilio

CL ALMAGRO 11 P.08 PL.7

28010 MADRID [MADRID]

Cultivo

Subparcela

0

Cultivo/Aprovechamiento

FR Frutales regadio

IP Superficie m²

02

11,475

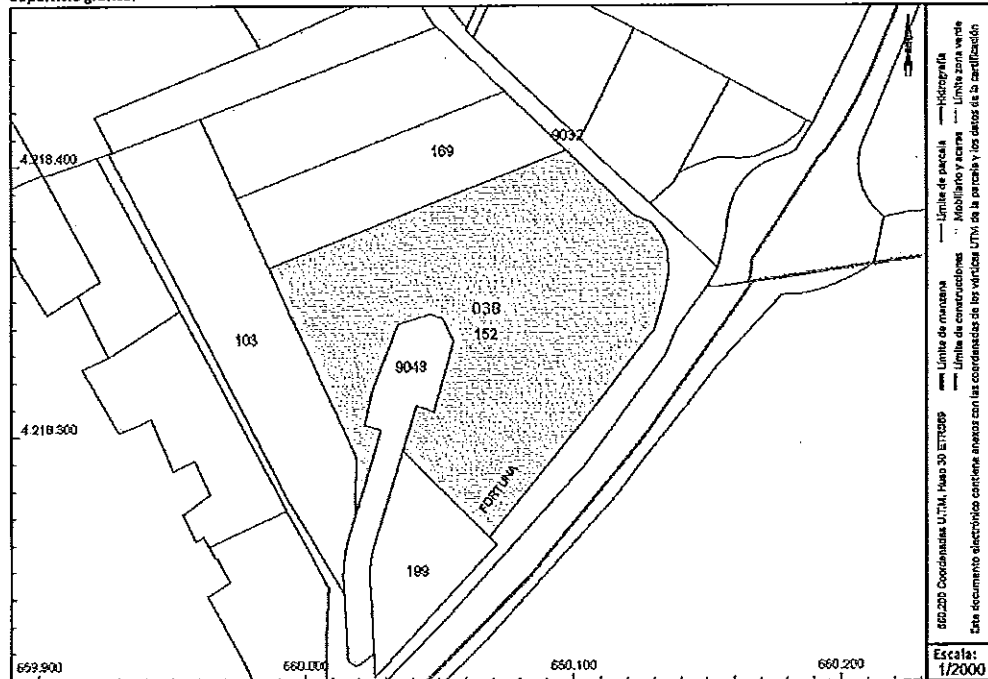
Subparcela

Cultivo/Aprovechamiento

IP Superficie m²

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 11.475 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARIA 6 DE MURCIA [Murcia]

Finalidad: compraventa

Fecha de emisión: 24/10/2024

Documento firmado en CSV y sellado de la Dirección General del Catastro
CSV: 0004N0E0804215 Verificable en <https://www.sitiodelcatastro.gob.es> | Fecha de firma: 24/10/2024



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 30027A038001520000WD

RELACION DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 30027A038001030001EU
Localización: CL UER LA ALCAYNA Polígono 38 Parcela 103
LA HORNERA. MOLINA DE SEGURA [MURCIA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
		CL DONANA 62 URBANIZACION ALCAYNA 30500 MOLINA DE SEGURA [LA ALCAYNA] [MURCIA]



Referencia catastral: 30027A038001690000WQ
Localización: CL UER LA ALCAYNA Polígono 38 Parcela 169
LA HORNERA. MOLINA DE SEGURA [MURCIA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
		DS RINCON MERINO 13 30152 MURCIA [ALJUCER] [MURCIA]



Referencia catastral: 30027A038001990001EU
Localización: CL UER LA ALCAYNA Polígono 38 Parcela 199
LA HORNERA. MOLINA DE SEGURA [MURCIA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
LA ALCAYNA SA	A30021380	CL VEGA URBANIZACION LA ALCAYNA 30507 MOLINA DE SEGURA [MURCIA]



Referencia catastral: 30027A038090480001EM
Localización: CL UER LA ALCAYNA Polígono 38 Parcela 9048
CANAL DEL TRASVASE. MOLINA DE SEGURA [MURCIA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
MANCOMUNIDAD DE LOS CAHALES DEL TABILLA, O.A.	Q3017002A	CL MAYOR 1 30201 CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]

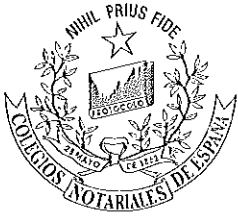


Referencia catastral: 30027A038090320000WB
Localización: Polígono 38 Parcela 9032
EL ROMERAL. MOLINA DE SEGURA [MURCIA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE MOLINA DE SEGURA	P3002700G	PQ LA COMPANIA BLN 30500 MOLINA DE SEGURA [MURCIA]





MINISTERIO
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN
Y MEDIO AMBIENTE

Mancomunidad de los Canales del Taibilla

CIF: Q3017002A
C/. Mayor, 1 - 30201 Cartagena
Telf: 968 32 00 14
Fax: 968 12 25 08

Expediente para la ocupación de las fincas afectadas por las obras del "PROYECTO 07/12 DE RENOVACIÓN DEL CANAL DE MURCIA SEGREGACIÓN TRAMO I - HMS 0 AL 45 (MU/MOLINA DE SEGURA)". E511

**ACTA DE SERVIDUMBRE DE PASO DE TUBERÍA Y
OCUPACIÓN TEMPORAL CON ACUERDO ECONÓMICO**

Finca nº:

11

DATOS DE LA FINCA

Titular/es: OBRAS Y CONSTRUCCIONES INVERNESS, S.L.
D.N.I./C.I.F.: B81090912

Domicilio:
CALLE ALMAGRO 11-6º PUERTA 7 -
28010 MADRID (MADRID)

Representante/es: JOSÉ FERMÍN HERNÁNDEZ MEDINA
D.N.I.:

Domicilio:
CALLE ALMAGRO 11-6º PUERTA 7

En: MOLINA DE SEGURA

Fecha: 18 NOVIEMBRE 2015

REUNIDOS

El Representante de la Administración: JUAN GABRIEL CEBRIAN GONZALEZ, por nombramiento del Director del Organismo.
D.N.I.: 001200001

El/los Titular/es o Representante/s JOSÉ FERMÍN HERNÁNDEZ MEDINA como Administrador único de la mercantil OBRAS Y CONSTRUCCIONES INVERNESS, S.L. según consta en escritura de elevación a público de acuerdos sociales. - Cambio de órgano de administración. Aceptación de dimisión de cargo, nombramientos de administradores solidarios, aumento de capital y modificación de artículos estatutarios a instancia de la sociedad de responsabilidad limitada denominada OBRAS Y CONSTRUCCIONES INVERNESS, S.L.
D.N.I.:

Como consecuencia de las obras ejecutadas referentes al proyecto arriba referenciado y cuya ocupación tuvo lugar con arreglo a las formalidades previstas en los arts. 62 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y concordantes con su Reglamento de 26 de abril de 1957, levantándose Acta Previa a la Ocupación el 21 de noviembre de 2013 y Acta de Ocupación el 05 de marzo de 2014; las personas abajo firmantes, proceden a establecer la liquidación definitiva e indemnización correspondiente por todos los conceptos, a la los propietario/s antes mencionado/s, según detalle que se especifica a continuación:

DATOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE Molina de Segura Nº 2

Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción	Fecha	Superficie (m²)
1589	694	61	22957	2ª		

DESCRIPCIÓN DE LA ZONA A OCUPAR

Servidumbre de Paso de Tubería: La ocupación consiste en la constitución de servidumbre de paso de tubería, en una franja de terreno de 6 metros de anchura, con una superficie de 361,00 m² con Referencia Catastral 30027A038001520000WD, del Término municipal MOLINA DE SEGURA, linda norte: POL. 38, PARC. 169, sur: POL. 38, PARC. 103, este: FINCA MATRIZ y oeste: FINCA MATRIZ.

Ocupación Temporal: Se ocupa temporalmente durante un plazo máximo de VEINTICUATRO MESES desde el día del acta de ocupación, una superficie irregular de terreno con una superficie de 5.447,00 m²



WL4139520

Examinados los diferentes conceptos, datos y elementos que para fijar la liquidación e indemnización definitiva concurren, se ha estimado esta por acuerdo de ambas partes en la cantidad global, de:

- OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (8.668,75.-€)

La citada cantidad global se entiende como partida alzada por todos los conceptos y será abonada por la Mancomunidad de los Canales del Taibilla a los propietario/s en un plazo máximo de SEIS meses a partir de la firma del presente documento.

CONDICIONES GENERALES PARA LAS SERVIDUMBRES DE PASO DE TUBERÍA

JOSÉ FERMÍN HERNÁNDEZ MEDINA, autoriza/n a la Mancomunidad de los Canales del Taibilla a conservar y explotar la conducción de agua en los terrenos de su propiedad, comprometiéndose a respetar en todo momento las condiciones generales de servidumbre especificadas a continuación:

a.- Las servidumbres de paso implicarán para los propietarios de los terrenos por donde discurran las tuberías de conducción de agua, la principal obligación de respetar el libre acceso a lo largo de aquellas al personal de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla encargado de la guardería, explotación u obras.

b.- Los terrenos por donde discurran las conducciones seguirán siendo propiedad de los actuales o futuros dueños.

Sin embargo, y para proveerse de una zona de seguridad, la Mancomunidad de los Canales del Taibilla requiere de los mismos que no se efectúen plantaciones de arbolado, dentro de la franja de servidumbre, que se conocerá por las señales o mojones que intermitentemente se coloquen sobre el eje del trazado de la tubería.

Esta condición de no efectuar plantaciones de arbolado no se extiende a los cultivos de temporada (algodón, alfalfa, legumbres, hortalizas, etc.), los cuales podrán ser explotados libremente por los propietarios de los terrenos afectados, sin limitación alguna.

Asimismo, no se realizarán edificaciones de cualquier género, en la franja objeto de la servidumbre.

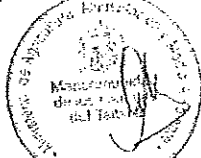
c.- En caso de que por cualquier razón se produjesen averías a lo largo de la tubería instalada y fuese necesario realizar obras de cualquier tipo, descubriendo o no dicha tubería, los propietarios de los terrenos tendrán derecho a que se les indemnice o reponga los daños que se ocasionen en su finca por quebranto de cultivos, paso de materiales o cualquier otro aquí no previsto, siempre con cargo a la Mancomunidad.

d.- Igualmente se considerará servidumbre de paso la construcción de registros y demás obras de fábrica dentro de las fincas que se afecten, por ser obras necesarias para el control, vigilancia y explotación del servicio.

e.- Si los propietarios necesitan realizar algún trabajo en las proximidades de la tubería lo pondrán en conocimiento de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla, para que dicho Organismo indique previamente la situación exacta de la misma y las normas a seguir para garantizar su conservación y correcta explotación.

Y para que conste, se extiende el presente documento por triplicado ejemplar, que leído y aceptado por los comparecientes lo suscriben en el lugar y fecha consignados, entregándose un ejemplar del mismo a/ a los Interesado/s.

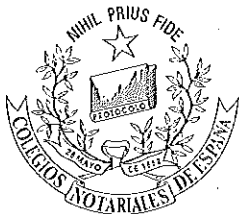
El Representante de la M. C. T.:



Fdo.: JUAN GABRIEL CEBRIAN GONZALEZ

El/los Titular/es o Representante/s:

Fdo.: JOSÉ FERMÍN HERNÁNDEZ MEDINA



MINISTERIO
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN
Y MEDIO AMBIENTE

Mancomunidad de los Canales del Taibilla

CIF: Q3017002A
C/. Mayor, 1 - 30201 Cartagena
Telf: 968 320014
Fax: 968 12 26 08

Expediente para la ocupación de las fincas afectadas por las obras del "PROYECTO 07/12 DE RENOVACIÓN DEL CANAL DE MURCIA SEGREGACIÓN TRAMO I - HMS 0 AL 45 (MÚ/MOLINA DE SEGURA)". E511

ACTA COMPLEMENTARIA - ACUERDO ECONÓMICO -

Finca nº: 11C

DATOS DE LA FINCA

Titular/es: OBRAS Y CONSTRUCCIONES INVERNESS, S.L.

C.I.F.: B81090912

Representante/es: JOSÉ FERMIN HERNÁNDEZ MEDINA

D.N.I.:

Domicilio:
AV. MENENDEZ PELAYO 2 6 IZQ.
28008 MADRID (MADRID)

Domicilio:

En: MOLINA DE SEGURA

Fecha: 22 de junio de 2016

REUNIDOS

El Representante de la Administración: JUAN GABRIEL CEBRIAN GONZALEZ, por nombramiento del Director del Organismo.

D.N.I.:

El/los Titular/es o Representante/s JOSÉ FERMIN HERNÁNDEZ MEDINA como Administrador único de la mercantil OBRAS Y CONSTRUCCIONES INVERNESS, S.L. según consta en escritura de elevación a público de acuerdos sociales. - Cambio de órgano de administración. Aceptación de dimisión de cargo, nombramientos de administradores solidarios, aumento de capital y modificación de artículos estatutarios a instancia de la sociedad de responsabilidad limitada denominada OBRAS Y CONSTRUCCIONES INVERNESS, S.L.

D.N.I.:

Concertada entre la Mancomunidad de los Canales del Taibilla y los propietarios de la finca arriba referenciada Acta de Servidumbre de paso de tubería, de fecha 18/11/2015, relativa a ocupación de terrenos, como consecuencia de la ejecución de las obras, se ha producido una mayor afectación que la considerada inicialmente en dicha Acta. En consecuencia las personas abajo firmantes, por el presente documento, proceden a establecer liquidación complementaria por los conceptos que se expresan, a los propietarios antes mencionados, según detalle que se especifica a continuación:

CONCEPTOS

Servidumbre de Paso de Tubería: La ocupación consiste en la constitución de servidumbre de paso de tubería, de superficie de 65,00 m² con Referencia Catastral 30027A038001520000WD, del Término municipal Molina de Segura.

DATOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MOLINA DE SEGURA Nº 2

Tomó	Libro	Folio	Finca	Inscripción	Fecha	Superficie (m ²)
1689	694	61	22957	2ª		



WL4139519

Examinados los diferentes conceptos, datos y elementos que para fijar la liquidación e indemnización definitiva concurren, se ha estimado esta por acuerdo de ambas partes en la cantidad global de:

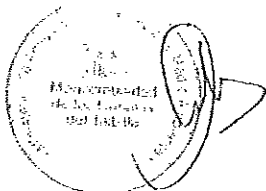
(en letra y cifra)

SEISCIENTOS CUARENTA EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS (640,48.-€)

La citada cantidad global se entiende como partida alzada por todos los conceptos y será abonada por la Mancomunidad de los Canales del Taibilla a los propietarios en un plazo máximo de SEIS meses a partir de la firma del presente documento.

Y para que consta, se extiende el presente documento por duplicado ejemplar, que leído y aceptado por los comparecientes lo suscriben en el lugar y fecha consignados, entregándose un ejemplar del mismo a los interesados.

El Representante de la M. C. T.:



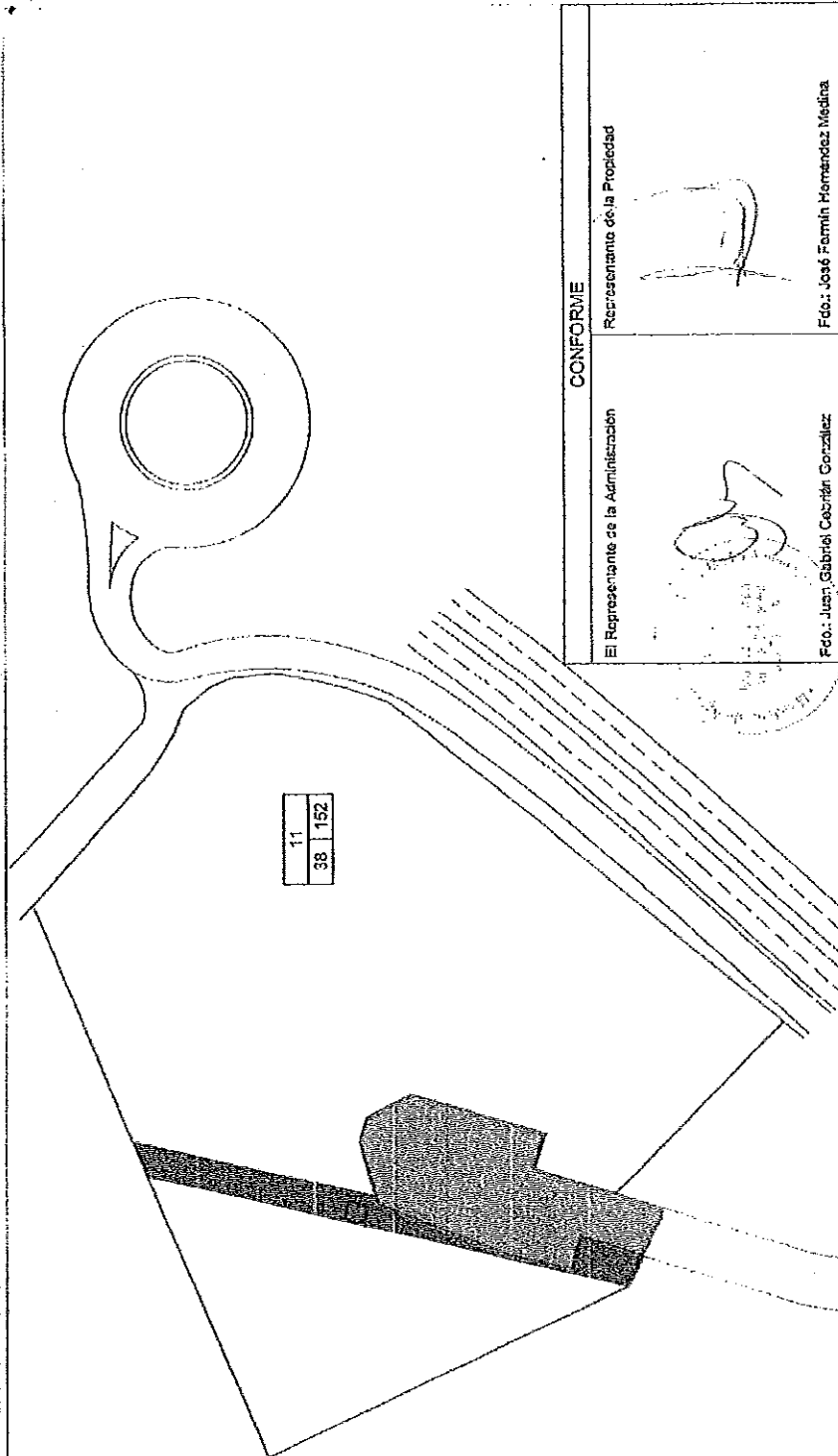
Fdo.: JUAN GABRIEL CEBRIAN GONZALEZ

El/los Titular/es o Representante/s:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' followed by a long horizontal stroke and a vertical stroke.

Fdo.: JOSÉ FERMÍN HERNÁNDEZ MEDINA



		CONFORME	
El Representante de la Administración	Representante de la Propiedad		
Fdo. Juan Gabriel Cobrán González	Fdo. José Fermín Hernández Medina		
1.069 m² Propiedad M.C.T.			
426 m² Zona de Servidumbre de paso de tubería			
Parcela Obras y Construcciones Inverness S.L.			
Municipio de la Comunidad de la Chulilla		Esc. PLANO 24 CONFORME/DAG	11
Proyecto 3742 DE REGISTRO DE PROYECTO DE RENOVACIÓN DEL CANAL TURCA TRONCO PASO A LAS ALBUJAS DE SEGURA		1:100	



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 30027A038001520000WD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL UER LA ALCAYNA Polígono 38 Parcela 152
LA HORNERA. 30608 MOLINA DE SEGURA (MURCIA)

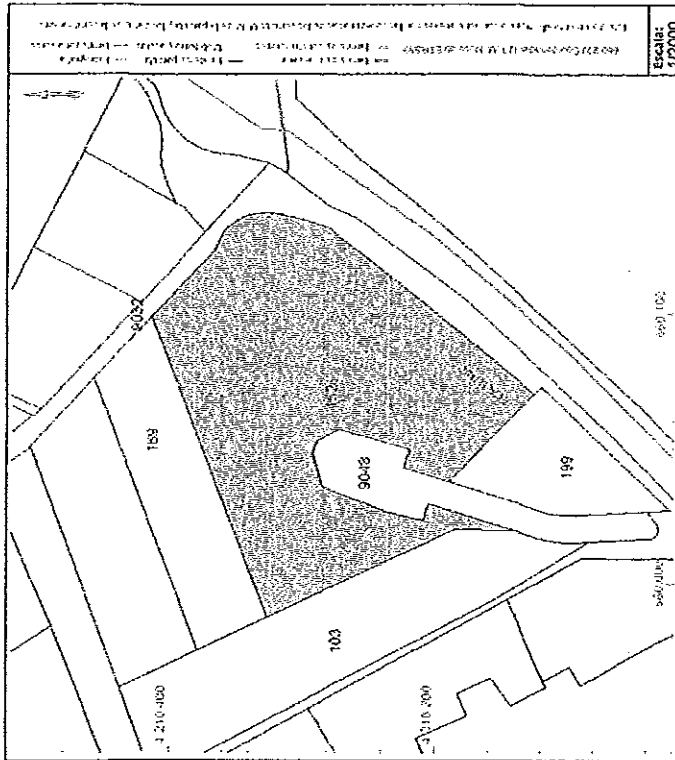
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:
Cultivo
Subparcela 0
Cultivo/aprovechamiento
FR Prados regado
Intensidad Productiva 02
Superficie m² 11.475

[Handwritten signature]

CENTRO AGENTACIÓN FRAJATI, S.L.
C/ El Pino, 82
03007 CASILLAS (Murcia)
C.I.F. B-73073058

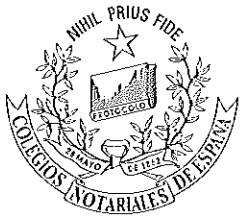
GRÁFICA

Superficie gráfica: 11.475 m²
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo:

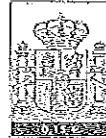


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 30 de Junio de 2022



PAPEL EXOLIBRO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



LA JEFA DE SERVICIO DE GESTIÓN DE RECURSOS DE OTROS ENTE DE LA AGENCIA TRIBUTARIA DE LA REGIÓN DE MURCIA, GISELA MILAN MUÑOZ

CERTIFICA:

Que según los antecedentes que constan en este organismo, relativos al siguiente inmueble:

Municipio	MOLINA DE SEGURA
Referencia Catastral	30027A038001520000WD
Situación inmueble	CALLE UER LA ALCAYNA S/N 30509 MOLINA DE SEGURA MURCIA

NO constan deudas pendientes de pago por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Y para que conste y surta los efectos previstos en el artículo 64.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, expido la presente certificación.

Número de registro: 76346

Fecha y hora de expedición: 24/10/2024 12:15:09

Código Verificación: ACD21753B92D51F5

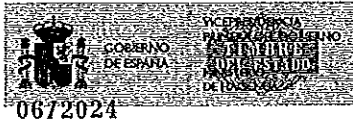
Dirección de validación: <https://agenciatributaria.carm.es/pak/eav/servicio.certivali>

* No se podrá realizar el pago si existe alguna deuda incluida en Expediente Ejecutivo. Para ello debe dirigirse a una oficina de la Agencia Tributaria

Comunidad Autónoma
Región de Murcia

Paseo Teniente Flomesta, 3. C.P. 30001 Murcia
Tel. 012 (Reg. Murcia) / 968 36 20 00
Fax 968 36 63 64
<https://agenciatributaria.carm.es>

WL4139517



0672024



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

Referencia catastral: 30027A038001520000WD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL UER LAALCAYNA Polígono 38 Parcela 152
138. 30509 MOLINA DE SEGURA [Murcia]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosas

Fecha de valor: 24/10/2024

No existe valor de referencia

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro.

Solicitante: NOTARIA 6 DE MURCIA [Murcia]

Finalidad: Efectos informativos

Fecha de emisión: 24/10/2024

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: FMS05E6C04HJUEF (verificado en <https://www.spcatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 24/10/2024



**CERTIFICADO DE TASACIÓN DEL VALOR DEL DIEZ POR CIENTO DE APROVECHAMIENTO
MUNICIPAL EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UAT-ER1.**

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Ibán Fuentes Torrano, Arquitecto Técnico de la Mercantil ARCO VALORACIONES S.A., inscrita en el Banco de España con el nº4416 y fecha 15 de Julio de 1992.

Certifico que la valoración del terreno situado en Polígono Unidad de Actuación Uat-Er1 Nº s/n, Molina de Segura (Murcia) solicitada a nombre de Infagarro S.L. con CIF B73102345 , para la finalidad de ASESORAMIENTO PARA DETERMINAR EL VALOR DE MERCADO , tiene un valor actual, sin considerar cargas hipotecarias que pudieran afectarle, de: CUARENTA Y CUATRO MIL CIENTO DOS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS.

VALOR DEL INMUEBLE: 44.102,80 €

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

Titular	Registro	Sección	Finca	Tomo	Libro	Folio	Hoja	Incrip.	C.R.U.(IDUFIR)
- (Privativo - 100,00%)	MOLINA DE SEGURA 1	0	-						

SUPERFICIES Y VALORES:

Finca	Ref. Catastral	Sup. Registral (m²)	Sup. Catastral (m²)	Sup. Adoptada (m²)	Valor Catastral (€)	Valor Tasación (€)
-		0,00		2.297,26		44.102,80

Método Empleado: Método Residual Dinámico

LIMITACIÓN AL DOMINIO:

Limitación al Dominio (Terreno - Nº Finca -):
No tiene.

CONDICIONANTES:

Tasación emitida sin condicionantes.

ADVERTENCIAS GENERALES:

[DUE7][A1] Se ADVIERTE que para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno valorado se ha consultado la documentación de planeamiento. No obstante, se recomienda solicitar Cédula Urbanística o Certificación del Ayuntamiento. Se deberá tener en cuenta que el valor de tasación no tiene en cuenta posibles impugnaciones de terceros o sentencias judiciales sobre el planeamiento vigente que no hayan sido informadas al tasador en el momento de la solicitud de información urbanística.

Se ha consultado Aprobación definitiva del Proyecto de modificación puntual no estructural del PGMO de Molina de Segura (Mod. 74). Rectificación publicación BORM 264 de 13 de noviembre de 2024. Exp. 2022/5592. Publicado en el BORM en fecha 12/12/2024. Se ha dispuesto del plano nº 5 (planeamiento modificado) del Proyecto de modificación puntual no estructural del PGMO de Molina de Segura. cambio de calificación de parcelas junto a la carretera RM-A5 frente a la Urb. La Alcayna, de Molina de Segura del Ingeniero de caminos , canales y puertos, Francisco javier Gómez Jiménez, plano sin diligenciar. Se tasa en el supuesto de que dicho plano aportado sea equivalente al diligenciado por la Administración competente.

[ID51][A1] Debido a la finalidad y motivación del informe, no se han facilitado ni datos registrales ni catastrales. Se valora en la hipótesis de el contenido de dicha documentación no produzca alteración de valor.

OBSERVACIONES:

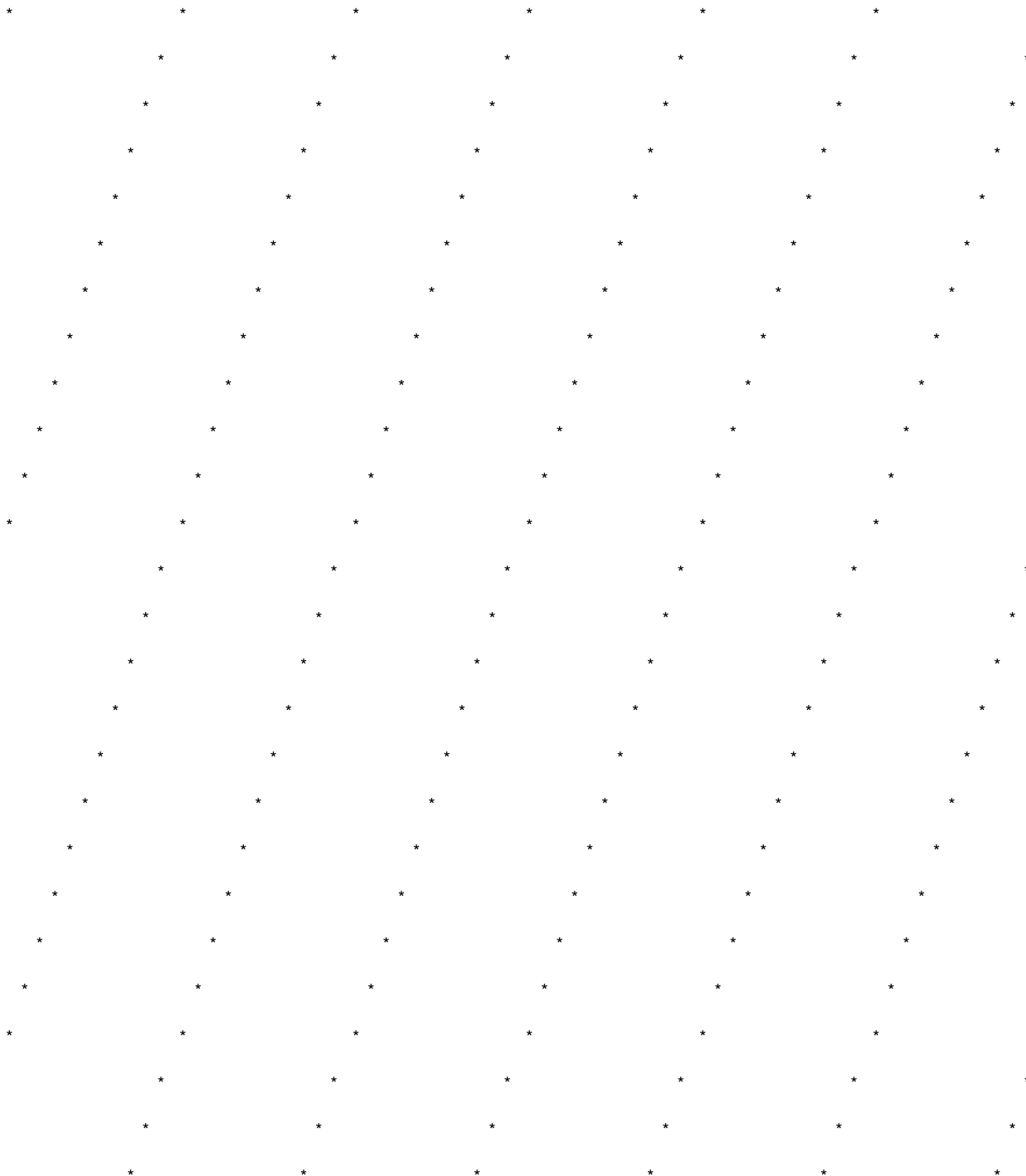
No se consideran gastos de urbanización debido a que el destino de la tasación es la negociación sobre el 10% de aprovechamiento medio, la cual siempre se encuentra libre de cargas urbanísticas.

El presente informe se ha realizado de acuerdo a la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre y la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, excepto en lo relativo a: las comprobaciones, la documentación requerida y los condicionantes y advertencias. No encontrándose su finalidad entre las que define el art. 2 de la mencionada normativa (Ámbito de aplicación).

FINALIDAD DE LA TASACIÓN:

Asesoramiento para determinar el valor de mercado

*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*



Fecha de la Visita: 16/04/2025

Fecha del Informe: 29/04/2025

Fecha de Caducidad: 29/10/2025

POR LA SOCIEDAD
Arco Valoraciones S.A.

Antonio Amat Reyero

Tasador
Arquitecto Técnico

Ibán Fuentes Torrano

MATRIZ DE RIESGOS DEL SUELO

ENTIDAD TASADORA: Arco Valoraciones S.A.
Fecha de referencia: 29/04/2025
Encargo recibido de: Particular
Solicitante: Infagarro S.L.

Identificación del SUELO

Referencia Catastral: Polígono Unidad de Actuación Uat-Er1 Nº s/n
Domicilio: Murcia
Provincia: Murcia
Municipio: Molina de Segura
Código Postal: 30500

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5	6
CLASE	1 Tipo de suelo		2				
	Suelo urbano consolidado		Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado (no programado)	Suelo no urbanizable o rústico valorado con expectativas urbanísticas	
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento			3			
	Urbanización finalizada		Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado	Urbanización recepcionada por el ayuntamiento
GESTIÓN	3 Sistema de gestión		2				
	Licencia		Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión	Sin gestión
% ÁMBITO	4 Porcentaje del ámbito valorado					5	
	100%		> 80%	> 60%	> 50%	< 50%	
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 Superficie parcela m²	1					
		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000	
	6 Aprovechamiento sobre rasante m²	1					
		< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000	
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y número de habitantes		2				
	Capitales y similares > 100.000		Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000	
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar					5	
	VPO o VPP de 1ª residencia		Primera residencia libre	2ª residencia, hotel, oficina, comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros.	

URBANO NO CONSOLIDADO

SOLICITANTE

NOMBRE: Infagarro S.L.
DNI: B73102345
DIRECCIÓN: Calle Juan de Austria 1, Entlo A
LOCALIDAD: MOLINA DE SEGURA
MUNICIPIO: Molina de Segura
PROVINCIA: Murcia
CÓDIGO POSTAL: 30500

OBJETO DE TASACIÓN

10% de aprovechamiento medio del sector del suelo Urbano No Consolidado que se ubica en la Unidad de Ejecución Terciario El Romeral 1 (UET-ER1) municipio de Molina de Segura, provincia de Murcia

FINALIDAD DEL INFORME

Asesoramiento para determinar el valor de mercado.

Fecha: 29 de abril de 2025

1 OBJETO DE TASACIÓN

1.01 IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO TASADO

Terreno

Calle / Plaza Polígono Unidad de Actuación Uat-Er1 N° s/n
Localidad Molina de Segura
Municipio Molina de Segura
Provincia Murcia
Código Postal 30500
Coordenadas GPS X -1,173498
Coordenadas GPS Y 38,099856

2 IDENTIFICACIÓN REGISTRAL - CATASTRAL

2.01 DATOS REGISTRALES

Titular	Registro	Sección	Finca	Tomo	Libro	Folio	Hoja	Inscrip.	C.R.U.(IDUFIR)
- (Privativo - 100,00%)	MOLINA DE SEGURA 1	0	-						

Superficies:

Terreno	Finca	Ref. Catastral	Sup. Registral (m²)	Sup. Catastral (m²)	Sup. Adoptada (m²)	Valor Catastral (€)
Terreno	-		0,00		2.297,26	

2.02 OBSERVACIONES

2.03 COMPROBACIÓN DE LINDEROS

2.04 IDENTIFICACIONES DEL INMUEBLE. LOCALIZACIÓN

2.05 LIMITACIÓN AL DOMINIO:

Finca N° -:
No tiene.

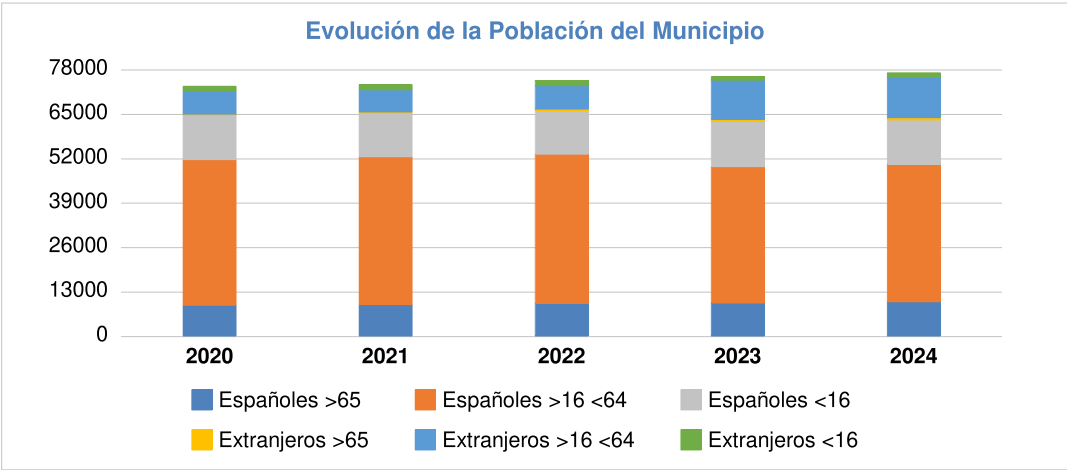
3 LOCALIDAD Y ENTORNO

3.01 UBICACIÓN

Ubicación Relativa al Municipio Nivel medio
Ubicación Relativa en el Barrio o Zona .. Por debajo del nivel medio
Ubicación Relativa al Inmueble Nivel medio

3.02 POBLACIÓN

Tipo de Núcleo Autonomo
Número de Habitantes 77.493
Crecimiento de la Población Estable
Actividad Dominante Residencial
Nivel de Renta en la Zona Media



Fuente de los datos: Instituto Nacional de Estadística (INE)

3.03 ENTORNO

Rasgos Urbanos de Entorno Zona apartada ubicada próxima a la urbanización La Alcayna.
Caracterización del Entorno Entorno residencial con baja densidad.
Antigüedad Media de los Edificios del Entorno ... 15

3.04 SIGNIFICACIÓN DE ENTORNO

Tipo de Entorno Industrial
Grado de Desarrollo Medio
Uso Predominante Principal Industrial
Consolidación Media
Renovación Medio
Uso Predominante Secundario ... Comercial

3.05 INFRAESTRUCTURA EN EL ENTORNO

Luz Insuficiente
Electricidad Insuficiente
Asfaltado de calles Insuficiente
Agua Insuficiente
Saneamiento Insuficiente
Encintado de Aceras Insuficiente

3.06 EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO

Comercial Escaso
Religioso Escaso
Deportivo Escaso
Escolar Escaso
Comunicaciones Buena conexión con red de autovías y con las poblaciones cercanas.
Aparcamientos Suficiente en la vía pública.
Lúdico Escaso
Asistencial Escaso
Zonas Verdes Escaso

3.07 COMENTARIOS SOBRE EL ENTORNO

Zona periférica del municipio en el que existen viviendas unifamiliares aisladas.

4 TERRENO

4.01 CARACTERÍSTICAS

El inmueble cuenta con seguridad privada No

	Proximidad al núcleo urbano			
Terreno	Suelo urbano			
	Nº Finca	Ref. Catastral	Sup. Adoptada de Parcela	Inmueble Singular
Terreno	-		2.297,26 m²/s	No

4.02 CONTAMINACIÓN

- En el presente informe no se han realizado procedimientos técnicos para el estudio de la posible existencia de contaminación en el inmueble ya que no es el objeto de éste, ni está redactado por un especialista en la materia. No

obstante lo anterior, según las comprobaciones visuales realizadas y el conocimiento del entorno del que se dispone, se ha de informar lo siguiente:

Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte al terreno No
Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a la construcción No
Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a acústica No
Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte al ambiente No
Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a otras áreas distintas de las anteriores No

5 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

5.01 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL

Tipología de Planeamiento General Plan General de Ordenación Urbana
Nombre del Planeamiento General PPGMO de Molina de Segura
Fase de aprobación en que se encuentra En vigor
Fecha de aprobación 28/07/2006
Observaciones:
Existe Aprobación definitiva del Proyecto de modificación puntual no estructural del PGMO de Molina de Segura (Mod. 74). Rectificación publicación BORM 264 de 13 de noviembre de 2024. Exp. 2022/5592. Publicado en el BORM en fecha 12/12/2024.

5.02 CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

El terreno cumple la condición de solar No
Requiere Planeamiento de Desarrollo y/o Gestión Si
Posible inicio de construcción en menos de un año No
El terreno es parcelona resultante No
Suspendida concesión de licencias No procede
Clasificación del suelo según Planeamiento vigente Urbano no consolidado
Descripción Clasificación del Suelo Urbano no consolidado
Identificador y/o denominación del sector Unidad de Actuación UAT-ER1
El sector se divide en más de una Unidad de Gestión No
Infraestructuras El terreno urbano no consolidado por lo que no cuenta con todas las infraestructuras necesarias.
Observaciones:
Se trata de un sector conformado por dos parcelas privadas con superficie bruta que al día de la fecha perteneciente al mismo propietario según comentarios del solicitante de la tasación. No será necesaria la tramitación de proyecto de reparcelación, pero sí, de proyecto de innecesariedad de reparcelación o de documento de equidistribución de beneficios y cargas que reparta beneficios y cargas entre las dos fincas registrales privadas y sean formalizadas la cesión del viario que contempla la ordenación pormenorizada así como la entrega al municipio del 10% del aprovechamiento lucrativo (en especie o en metálico). en el presente informe se detalla el valor del 10% de aprovechamiento medio del sector.

5.03 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO

Plan de Sectorización No necesario
Tipología de Planeamiento de Desarrollo Estudio de Detalle
Fase de aprobación Planeamiento de Desarrollo Aprobación definitiva
Observaciones:
Se trata de un inmueble situado sobre la UAT-ER1. Como máximo se tramitará un estudio de detalle en caso de que exista una transferencia de techo entre las parcelas finalistas.
Planeamiento ulterior necesario Proyecto de urbanización
Grado de desarrollo alcanzado por el Planeamiento Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente
Existen limitaciones o afecciones por normativa sectorial y/o legislación (costas, carreteras, FFCC, aeropuertos, red eléctrica, impacto ambiental, etc...) Si

5.04 GESTIÓN URBANÍSTICA

5.04.01 EQUIDISTRIBUCIÓN

Sujeto de la Iniciativa de Gestión Privada
Sistema de Actuación Agente urbanizador o concierto
Área sujeta a Expropiación Forzosa No

	Nº Finca	Fase de Gestión
--	----------	-----------------

Terreno	-	Otros
---------	---	-------

Fecha Prevista Fin Gestión Urbanística 26/01/2027

Observaciones sobre la gestión urbanística:

El sector está conformado por dos parcelas resulantes ordenadas como privadas que al día de la fecha perteneciente al mismo propietario según comentarios del solicitante de la tasación. No será necesaria la tramitación de proyecto de reparcelación, pero sí, de proyecto de innecesariedad de reparcelación o de documento de equidistribución de beneficios y cargas que reparta beneficios y cargas entre las dos fincas registrales privadas finales y sean formalizada la cesión del viario que contempla la ordenación pormenorizada así como la entrega al municipio del 10% del aprovechamiento lucrativo (en especie o en metálico). En el presente informe se detalla el valor del 10% de aprovechamiento medio del sector.

5.04.02 URBANIZACIÓN

Fase de aprobación del proyecto de urbanización NO aprobado

	Nº Finca	% Urbanización ejecutada	Paralización de la Urbanización
Terreno	-	0,00 %	Si

Resumen sobre la situación urbanística:

A petición del solicitante de la presente valoración, se tasa el 10% de aprovechamiento medio de cesión a la Administración, por lo que el 10% proveniente del techo máximo del sector y sin carga alguna de urbanización ni de ninguna índole.

5.05 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

Producto a desarrollar Dotacional, recreativa, otros.

Superficie del Sector 22.972,63 m²

Superficie de los Sistemas Generales 3.939,14 m²

Descripción de los Nuevos Elementos de Sistemas Generales cuyo suelo se adscribe al ámbito (Viales, Comunicaciones o Equipamientos):

Son sistemas generales de comunicaciones SGC.

A parte, el sector describe como sistemas locales, 273,86 m²s destinados a espacios libres, 226,03 m²s destinados a equipamientos y 927,08 m²s destinados a vialidad.

Superficie de la Unidad de Ejecución en la que está el terreno 22.972,63 m²

Porcentaje valorado respecto Unidad de Ejecución/Gestión .. 10,00 %

Aprovechamiento Unitario del Área de reparto 0,00 UA/m²s

Índice de Edificabilidad Bruta Máxima del Sector 0,19 m²t/m²s

Índice de Edificabilidad Bruta Máxima S.G. Adscritos 0,19 m²t/m²s

Edificabilidad Adicional de Reparto GC 0,00 m²t

Techo Máximo Total del Sector 4.346,72 m²t

Cesión de aprovechamiento lucrativo 10,00 %

Densidad Residencial del Sector 0 n^º Viv/Ha.

Número máximo de viviendas del sector 0 n^º Viv.

Porcentaje mínimo VPO del sector 0,00 %

Provisión de Plazas de Garaje Mínimas Obligatorias Si

Objetivos del Planeamiento:

Permitir la implantación de actividades terciarias junto al nudo de la carretera RM-A5 a la altura de La Alcayna.

Criterios del Planeamiento/Observaciones:

Actuación por iniciativa privada. Aplicar la norma zonal TC3-(RM-A5).

La reserva de aparcamiento dependerá de la actividad en cuestión.

NOTA: Las superficies pueden tener carácter orientativo, dependiendo de la fase de desarrollo del planeamiento.

5.06 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Calificación del Suelo Uso terciario

Descripción Calificación del Suelo TC3-(RM-A5): Terciario

Parcela susceptible de división Si

Usos Característicos Comercial

Usos Compatibles UAOA CUALIFICADOS:Terciario, en las Clases Hospedaje, Comercial (Categorías Pequeño Comercio, Mediano Comercio y Grandes Superficies), Oficinas y Terciario Recreativo (Categorías 1, 2, 3 y 4), excepto discotecas.
COMPATIBLES: unidades de suministro de ombustibles, supeditado al uso comercial.

Usos Prohibidos Resto.

Actividad actual del terreno	Sin actividad
Edificabilidad neta máxima (m ² /m ²)	0,25
Retranqueo a Fachada	5 m
Retranqueo a Linderos	5 m
Alturas Máximas Permitidas	2
Fondo Máximo (m)	No se define
Parcela Mínima (m ²)	750,00 m ² s.
Fachada Mínima (m)	20,00
Ocupación Máxima en Superficie	25,00 %
Nivel Urbanístico según ECO/805/2003	Nivel I

Otras consideraciones sobre las ordenanzas reguladoras/Observaciones:

Edificación aislada. Se puede transferir mediante estudio de detalle el techo de una parcela a otra sin exceder el 40% de la edificabilidad de la parcela original. Los retraqueos pueden ser ocupados en plantas bajo rasante.

La dotación de aparcamiento dependerá del uso que se implante de acuerdo con el artículo 355 de las NNUU de PGMO.

ARM: 8 m.

Existen una serie de medidas preventiva, correctoras, etc ligadas a la construcción y promoción inmobiliaria, destacando las siguientes:

- Se alterará de foma mínima el sector con los menores moviminetos de tierras.
- Se deberá utilizar empresa constructora con Certificación de Sistemas de calidad Ambiental.
- La futura edificación deberá poseer consumo casi nulo.
- Los materiales utilizados deberán utilizarse en su mayoría autóctonos.
- Se promoverá la utilización de materiales reciclables y sin i nclusión de compuestos orgánicos volátiles y sin disolventes.
- Se promoverá la utilización de fuentes de energía renovables.
- En el proyecto deberá efectuarse anexo vinculado al cálculo y compensación de la pérdida de reservas de carbono en relación a los agentes constructor y promotor.
- Se promoverá y justificará en proyecto la captura, al,macenamiento y aprovechamineto de aguas pluviales-
- Se potenciará en proyecto la electromobilidad, al menos en un 20% del uso aparcamiento.

Tiempo en meses para conseguir la Licencia de Obras 19

La parcela cumple fachada y parcela mínima, y/o el

producto edificatorio cumplirá los retranqueos Si

5.07 APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

5.07.01 HIPÓTESIS DE EDIFICACIÓN A DESARROLLAR

Aprovechamiento sobre rasante m² < 10.000

Cálculo de superficie y producto edificatorio probable:

Se valora en el presente informe el 10% de aprovechamiento medio a solicitud del peticionario de la presente tasación.

Del total sector con SSGG adscritos de 22.972,63 m²s se destina un total de 4.346,72 m²t a uso terciario.

Por lo que la cesión de aprov. medio se corresponde con 434,672m²t

El uso previsible para las parcelas, dentro de las múltiples opciones de uso terciario, se consigna en un uso medio con gálibos aislados de máx. 8 m de altura, volumetría industrial con carácter comercial.

Es un sector urbano no consolidado, pero en la presente valoración no se contemplan cargas por no estar ligadas a la cesión.

En el coste de construcción aplicado, se considera las especificaciones de proyecto incorporadas en la Modificación de planeamiento, por lo que no se puede aplicar un coste competitivo sinó con dichas exigencias que encarecerán la construcción exigible.

Calidad de la edificación del producto a desarrollar Medio

Se dispondrá de Zonas Comunes Especiales No

Se dispondrá de ascensor No

Explicación Hitos necesarios para la consideración de suelo urbano y plazos necesarios:

Para que tel terreno sea considerado solar, deberánrepcionarse las obras de urbanización.

5.07.02 UNIDADES DE ELEMENTOS POR TIPOLOGÍA

Inmueble	Uso Industrial
Terreno	1

5.07.03 SUPERFICIES DE APROVECHAMIENTO SEGÚN TIPOLOGÍA

Inmueble	Uso Industrial
Terreno	434,67 m²c

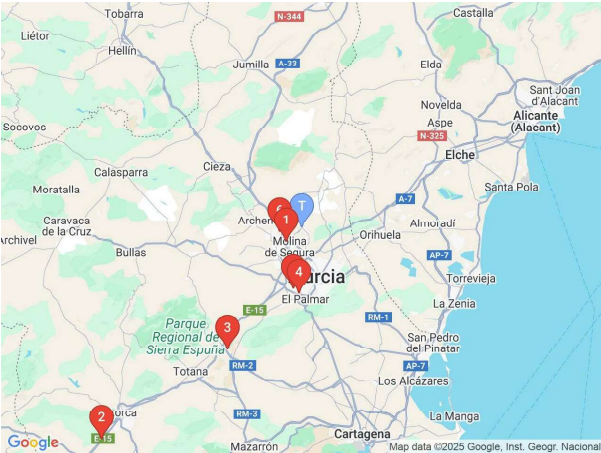
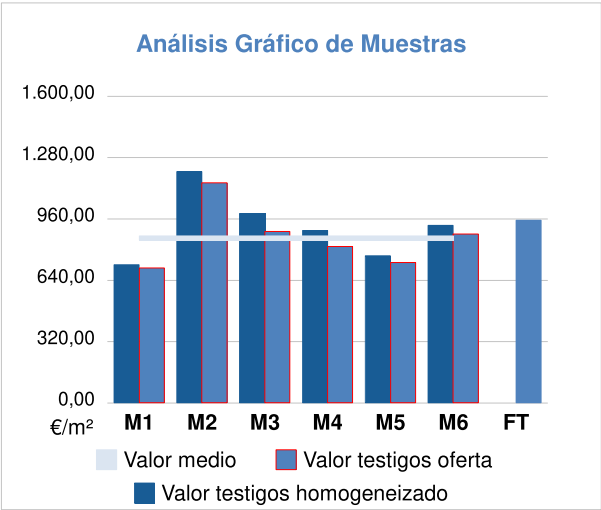
6 RÉGIMEN DE TENENCIA Y OCUPACIÓN

6.01 RÉGIMEN DE TENENCIA Y OCUPACIÓN

Nº Finca	Estado Ocupación	Ocupante	Título de Ocupación
-	Desocupado		Propietario

7 INFORMACIÓN DE MERCADO

7.01 PRODUCTO EDIFICATORIO [NAVE COMERCIAL]



Finca Tasada Muestras

Datos	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Dirección	Calle La Conserva 3. Bajo	Calle Felix Luis Pareja Muñoz 32, Bloq. ., Bajo	Avenida Holanda 9, Bajo	Calle francisco salzillo 30, Bajo	Calle Uruguay 80, Bajo	Calle pontevedra 1. Bajo	Polígono Unidad de Actuación Uat-Er1 Nº s/n
Población	Molina de Segura	Lorca	Alhama de Murcia	San Gines	Alcantarilla	Lorqui	Molina de Segura
Código Postal	30500	30800	30840	30169	30820	30564	30500
Fecha Sondeo	25/04/2025	28/01/2025	18/03/2025	23/02/2025	05/02/2025	29/04/2025	16/04/2025
Origen de datos	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	-
Fuente de la Muestra	Internet	Internet	Internet	Internet	Internet	Internet	-
Estado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	-
Tipo	Nave	Nave	Nave	Nave	Nave	Nave	-
Año Const. [Aprox.]	2020	2005	2003	1992	2000	2018	1900
Año Reha. [Aprox.]							-
Nº Fachadas	0	0	0	0	0	0	-
Nivel Económico	Próximo	Próximo	Inmediato	Próximo	Próximo	Próximo	Lejano
Ubicación	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra
Calidad Edif.	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra
Sup. Parcela (m²)	676,00	6.000,00	714,00	0,00	350,00	14.133,00	2.711,12
Sup. Construida (m²)	676,00	1.020,00	600,00	850,00	500,00	4.077,00	434,67
Precio Unitario de Oferta(€/m²)	702,96	1.147,06	893,75	815,29	731,50	880,30	-
Cálculo	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Situación de la Edif.	Igual	Peor	Peor	Mucho Peor	Mejor	Igual	-
Accesibilidad	Peor	Igual	Peor	Igual	Mucho Peor	Peor	-

Zona - Visibilidad	Igual	Igual	Peor	Mucho Peor	Igual	Igual	-
Coef. Tabla Fondo	Igual	Peor	Peor	Igual	Mucho Peor	Peor	-
Precio Venta (€)	475.200,00	1.170.000,00	536.250,00	693.000,00	365.750,00	3.589.000,00	-
Coef. Homog.	1,0250	1,0506	1,1038	1,1025	1,0474	1,0506	-
Peso Muestra (%)	10,00	20,00	20,00	20,00	10,00	20,00	-
Valor Unitario (€/m²)	702,9586	1.147,0588	893,7500	815,2941	731,5000	880,3041	-
V. Unit. Homog. (€/m²)	720,5326	1.205,1287	986,5328	898,8617	766,1548	924,8695	-
Valor en Peso	72,05	241,03	197,31	179,77	76,62	184,97	-

Porcentaje de Gastos Comerciales:

2,49 %

Valor Unitario Homogeneizado por Comparación Adoptado: 951,75 €/m²

7.02 ANÁLISIS DEL MERCADO Y DEL INMUEBLE

7.02.01 OFERTA Y DEMANDA DE INMUEBLES SIMILARES EN LA ZONA

La oferta de inmuebles nuevos o en construcción en venta en la zona es media; siendo la oferta de inmuebles en venta de segunda mano media.

La demanda de inmuebles nuevos o en construcción en la zona es media; siendo la demanda de inmuebles en venta de segunda mano media.

7.02.02 ANÁLISIS DEL INMUEBLE TASADO

El tamaño de inmueble es inadecuado, siendo su distribución adecuado para el uso al que está destinado. La situación del mismo es normal y no se observan factores ambientales negativos.

Calificación del inmueble (proyectado): Media

7.02.03 COMENTARIOS SOBRE EL ENTORNO Y SUS TESTIGOS

Muestras de naves comerciales en proximidad a la capital y algo alejado pero con buena comunicación.

7.02.04 OBSERVACIONES

Para el cálculo de valores se han empleado comparables de características similares, en cuanto a su localización, uso, tipología, superficies y estado de conservación.

8 CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

8.01 INTRODUCCIÓN.

Para el cálculo del valor del suelo se utilizará el método residual según se establece en la normativa de valoración ECO/805/2003, aplicándose, si procede, un coeficiente corrector (C.C.) que se explicará en observaciones de este punto.

Una de las variables que se utilizará en las fórmulas es el coste de construcción, para cuya estimación se han utilizado los valores estándares de ejecución material orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos, las estimaciones de publicaciones especializadas y la percepción personal del técnico. Además, se han sumado los Gastos Generales del mercado.

- MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO:

Los cálculos del valor del suelo, mediante el método residual estático, vendrán determinados por la fórmula que se muestra a continuación:

$$F = VM(1 - b) - \sum Ci$$

F = Valor del Terreno.

VM = Valor de Mercado del Inmueble.

b = Margen de Beneficios del Promotor adoptado.

Ci = Costes Necesarios Considerados.

El coeficiente b adoptado será el máximo entre el mínimo considerado en la normativa de valoración anteriormente mencionada y el cálculo realizado según la siguiente fórmula:

$$b = 1,5 \cdot (TLR + PR)$$

TLR = Tasa Libre de Riesgo adoptada.

PR = Prima de Riesgo adoptada.

- MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO:

En el presente informe, se ha calculado el valor del suelo mediante el método residual estático para aumentar el grado de información y como medida de control sobre el valor calculado mediante el método residual dinámico, que en definitiva será

el valor de tasación. Para determinar este último valor, mediante el mencionado método, se hace necesario la construcción de una tabla de flujos y la aplicación de la fórmula del Valor Actual Neto, que viene representada en la siguiente fórmula:

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

Ej = Importe de los ingresos previstos en el periodo J.

Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.

tj = N° de periodos de tiempo previstos desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los ingresos.

tk = N° de periodos de tiempo previstos desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

En la estimación de la tabla de flujos se deberá tener en cuenta que:

- Los Gastos e Ingresos se consideran flujos de caja negativos y positivos respectivamente, por lo que el VAN resultará positivo si el proyecto financiero tiene rentabilidad mayor de cero. Este valor coincidirá con el valor adjudicado al suelo ya que, al haber introducido todas las inversiones iniciales necesarias menos esta, el valor residual que quedará será el que le corresponda al mencionado terreno.

- En este estudio, no se tendrá en cuenta los resultados financieros, los extraordinarios, el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), ni la inflación, además, no se seguirá el criterio contable de devengo, por lo que sólo se analizarán las entradas y salidas de tesorería.

- El esquema que se representa es una simplificación de la realidad, con cobros y pagos que se repartirán en periodos de tiempo concretos, y proporcionará un valor en unidades monetarias actualizado al momento inicial que resumirá todo el análisis realizado.

- En la tabla figuran los periodos de tiempo con el número n-1, es decir 0, 1, 2, 3, etc.

- El tipo de actualización de un proyecto financiero puede representar el coste de capital ponderado de los recursos necesarios para financiarlo o la rentabilidad media anual exigible para llevar a cabo dicho proyecto. Por ello, para hallar la tasa mínima para actualizar los flujos de caja, se estimará la Tasa Libre de Riesgo en términos constantes y la prima de riesgo media de los productos edificatorios adoptados. A ello se le añadirán los diferenciales apropiados que incluyan los resultados financieros y el riesgo adecuado del proyecto.

- En puntos posteriores se mostraran los flujos de caja para cada uno de los suelos valorados, según los diversos conceptos y periodos que los forman.

8.02 CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO.

8.02.01 TERRENO

- Superficies y edificabilidades:

Superficie de Terreno Adoptada	2.297,26 m ²
Edificabilidad Lucrativa Patrimonializable	434,67 m ² c
Proyecto de obra	No

- Margen de beneficio de promotor en Método Residual Estático:

TLR	2,95 %
PR Adoptada	14,00 %
PR (Mín)	14,00 %
...	
b Adoptada	0,27

- Cálculo de costes de construcción:

Costes de producto edificatorio:

Descripción	Superficie (m ²)	Coste Const. (€/m ²)	Total Const. (€)
Nave comercial	434,67	500,00	217.335,00
TOTAL	434,67		217.335,00

Gastos de Parcela Finalista:

Concepto	€/m ² s	€	% sobre C.C.
----------	--------------------	---	--------------

Honorarios	4,7303	10.866,75	5,00
Gastos Generales	12,0623	27.710,21	12,75
Desglose de Gastos Generales:			
- Impuestos no recuperables y aranceles necesarios en parcela finalista			2,00
- Gastos por licencias y tasas de la construcción de inmueble			4,75
- Prima de seguros en construcción de inmueble			2,00
- Gastos de administración del promotor			2,00
- Otros gastos por construcción de inmueble			2,00
Urbanización	0,00	0,00	-
TOTAL	16,7926	38.576,96	17,75

TOTAL GASTOS:**255.911,96 €****- Cálculo del Valor Optimo de Venta:**

Descripción	Superficie (m²)	Precio Venta (€/m²)	Total Venta (€)
Nave comercial	434,67	951,7473	413.696,00
TOTAL	434,67		413.696,00

- Cálculo del Valor de Suelo (Método Residual Estático):

Valor de Mercado del Inmueble 413.696,00 €
 Costes Necesarios Considerados 255.911,96 €
 Margen de Beneficios del Promotor adoptado 27,00 %

$$F = (413.696,00 (1 - 0,2700) - 255.911,96)$$

Valor Terreno por Método Residual Estático: 46.086,12 €
--

Valor unitario por metro cuadrado de suelo: 20,06 €/m²

- Gastos por Desarrollo del Sector:

Concepto	€/m²s	€	% sobre C.C. Urbanización
Planeamiento Urbanístico	0,00	0,00	0,00
Gestión Urbanística	0,00	0,00	0,00
Indemnizaciones por desarrollo del sector	0,00	0,00	0,00
Notarías, registros e impuestos no recuperables	0,00	0,00	0,00
Otros gastos	0,00	0,00	0,00
Costes de construcción urbanización	0,00	0,00	-
Gastos necesarios urbanización	0,00	0,00	0,00

- Cálculo del Valor de Suelo (Método Residual Dinámico):

Periodo de Tiempo Utilizado:	Años				
CONCEPTOS	Miles de €	PERIODOS			
Inversión + Gastos	Miles de €	0	1	2	3
Coste Const. Nave comercial	217,335	0,000	141,268	76,067	0,000
Parcela Finalista - Gastos Generales de la const. de inmueble	27,711	0,000	18,012	9,699	0,000
Parcela Finalista - Gastos Honorarios Técnicos de la const.	10,867	2,717	3,803	4,347	0,000
Total Inversión + Gastos	255,913	2,717	163,083	90,113	0,000
Ventas	Miles de €	0	1	2	3
Venta Nave comercial	413,696	0,000	0,000	0,000	413,696
Total Ventas	413,696	0,000	0,000	0,000	413,696

Cash-Flow	157,783	-2,717	-163,083	-90,113	413,696
VAN	44,103	-2,717	-137,623	-64,173	248,614

VALOR ACTUAL NETO (VAN)	19,1980 €/m²s
Tasa Libre de Riesgo Nominal	2,9500 %
Prima de Riesgo Nominal	14,0000 %
Prima de Riesgo por apalancamiento	2,2500 %
Prima de Riesgo adicional	2,2500 %
Tasa de Actualización Nominal mínima	21,4500 %
Inflación a largo plazo	2,4900 %
Tasa de Actualización Mínima (Cte)	18,4994 %
Tasa de Actualización Adoptada Anual (Cte)	18,5000 %
Tasa de Actualización Adoptada Periodo (Cte)	18,5000 %
Plazo máximo estimado correspondiente a la construcción	36 meses
Plazo máximo estimado correspondiente a la comercialización	48 meses

F = Valor unitario de suelo (€/m²s) x Superficie de suelo (m²s)
F = 19,1980 €/m²s x 2.297,26 m²s
F = 44.102,80 €

Valor Terreno por Método Residual Dinámico: 44.102,80 €

VALOR DEL TERRENO Terreno: 44.102,80 €

9 RESUMEN DE VALORES

DESGLOSE DE VALORES POR FINCAS

- Se muestra el valor desglosado por fincas registrales para el reparto de cargas.

Fincas del elemento Terreno:

Finca	Superficie Adop. (m²)	Valor Tasación (€)
-	2.297,26	44.102,80

10 RESUMEN DE LA TASACIÓN

10.01 VALOR DEL INMUEBLE

CUARENTA Y CUATRO MIL CIENTO DOS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS
(44.102,80 €)

10.02 CONDICIONANTES

Tasación emitida sin condicionantes.

10.03 ADVERTENCIAS GENERALES

[DUE7][A1] Se ADVIERTE que para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno valorado se ha consultado la documentación de planeamiento. No obstante, se recomienda solicitar Cédula Urbanística o Certificación del Ayuntamiento. Se deberá tener en cuenta que el valor de tasación no tiene en cuenta posibles impugnaciones de terceros o sentencias judiciales sobre el planeamiento vigente que no hayan sido informadas al tasador en el momento de la solicitud de información urbanística.
Se ha consultado Aprobación definitiva del Proyecto de modificación puntual no estructural del PGMO de Molina de Segura (Mod. 74). Rectificación publicación BORM 264 de 13 de noviembre de 2024. Exp. 2022/5592. Publicado en el BORM en

[ID51][A1] Debido a la finalidad y motivación del informe, no se han facilitado ni datos registrales ni catastrales. Se valora en la hipótesis de el contenido de dicha documentación no produzca alteración de valor.

El presente informe se ha realizado de acuerdo a la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre y la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, excepto en lo relativo a: las comprobaciones, la documentación requerida y los condicionantes y advertencias. No encontrándose su finalidad entre las que define el art. 2 de la mencionada normativa (Ámbito de aplicación).

11 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN FACILITADA

11.01 COMPROBACIONES REALIZADAS

Inspección Ocular Interior del Inmueble	Si	Descripción Registral	No
Superficie	No	Estado de Conservación	No
Estado de Ocupación y Tenencia	No	Régimen de Protección	Si
Adecuación Urbanística	Si	Consulta a la Documentación de Planeamiento	No

11.02 DOCUMENTACIÓN FACILITADA

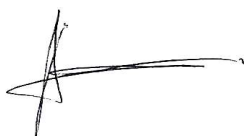
Proyecto Visado	No	Licencia de Obra	No
Cédula Urbanística	No	Calificación Provisional	No
Calificación Definitiva	No	Contrato de Arrendamiento	No
Escritura	No	Nota Simple	No
Estatuto de la Comunidad	No	Recibo última Renta	No
Certificado Catastral	No	Certificado del régimen de ocupación y tenencia	No
Certificado del Registro de la Propiedad	No	Certificado de las reformas realizadas en el inmueble	No
Derechos de Riego	No	Certificado Final de Obra	No
Otros	Si		

12 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

Fecha de la Visita: 16/04/2025

Fecha de caducidad del informe: 29/10/2025

POR LA SOCIEDAD
Arco Valoraciones S.A.



Antonio Amat Reyero

Departamento de Control
Arquitecto Técnico



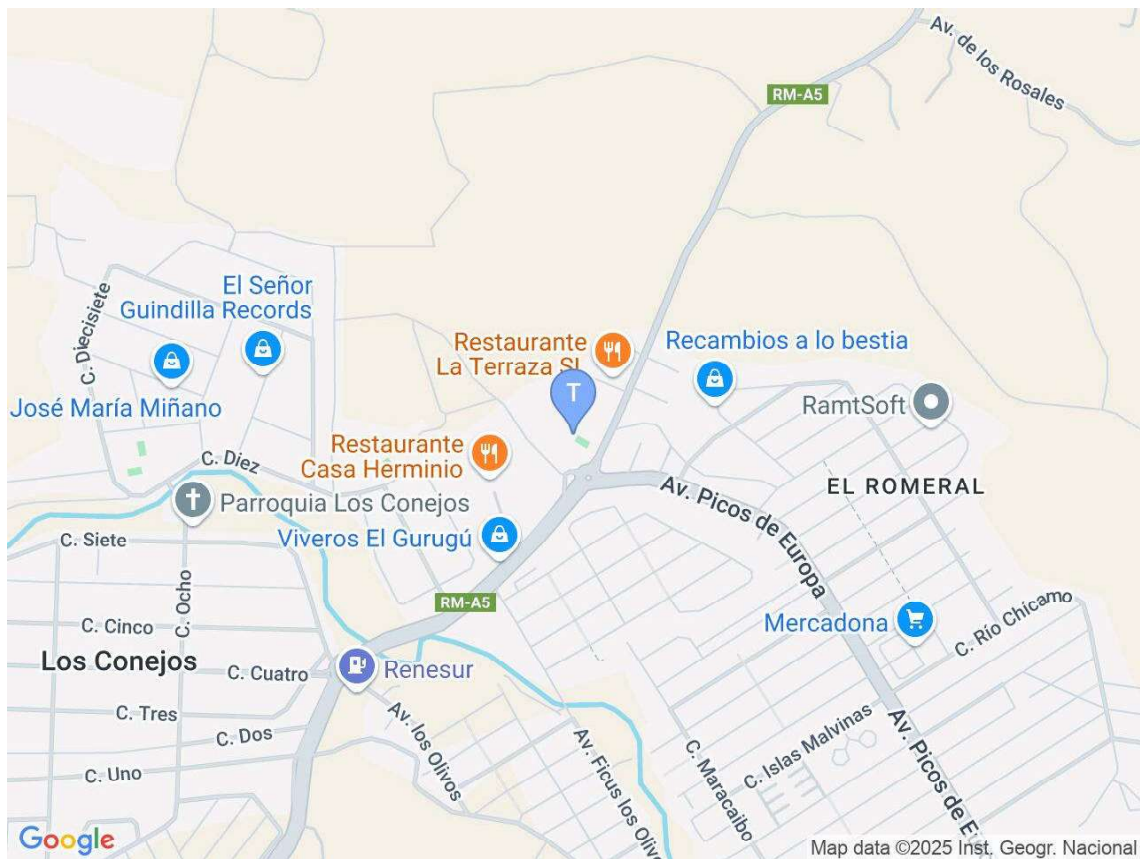
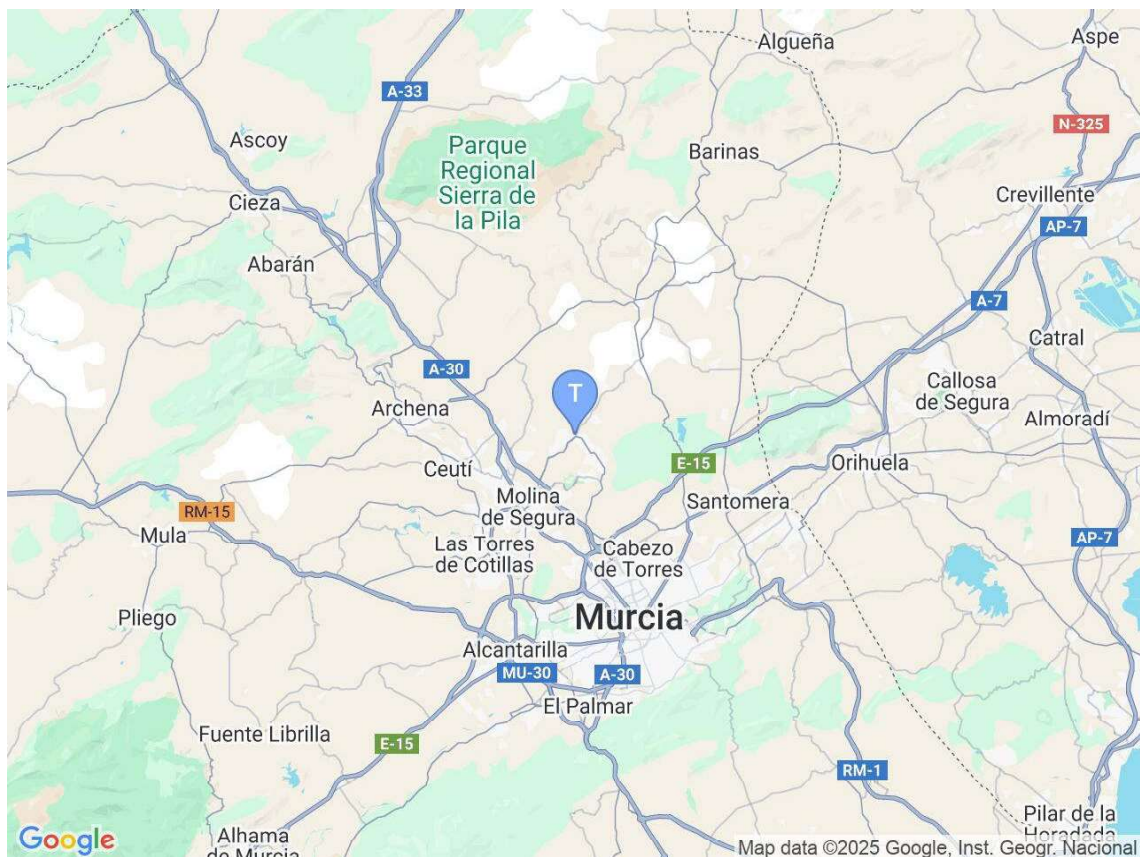
Pedro Jesús Jiménez Ventoso

Tasador
Arquitecto Técnico

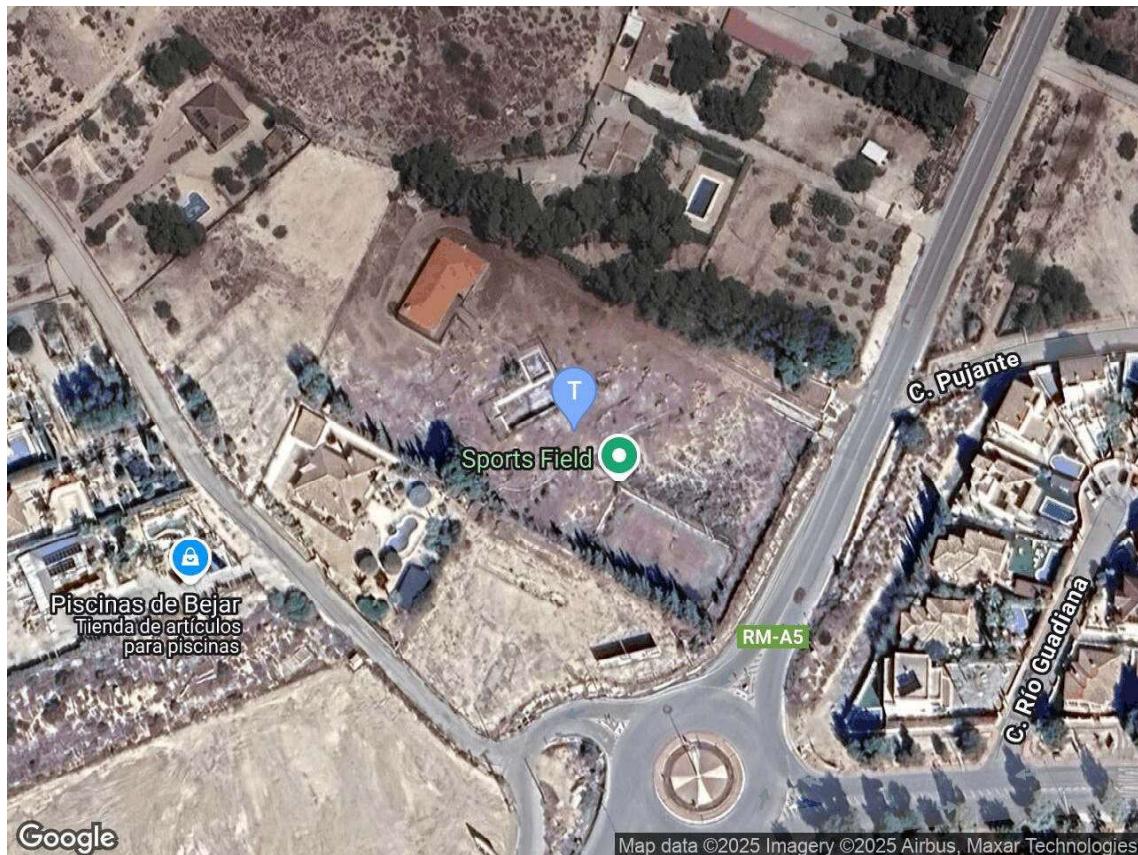
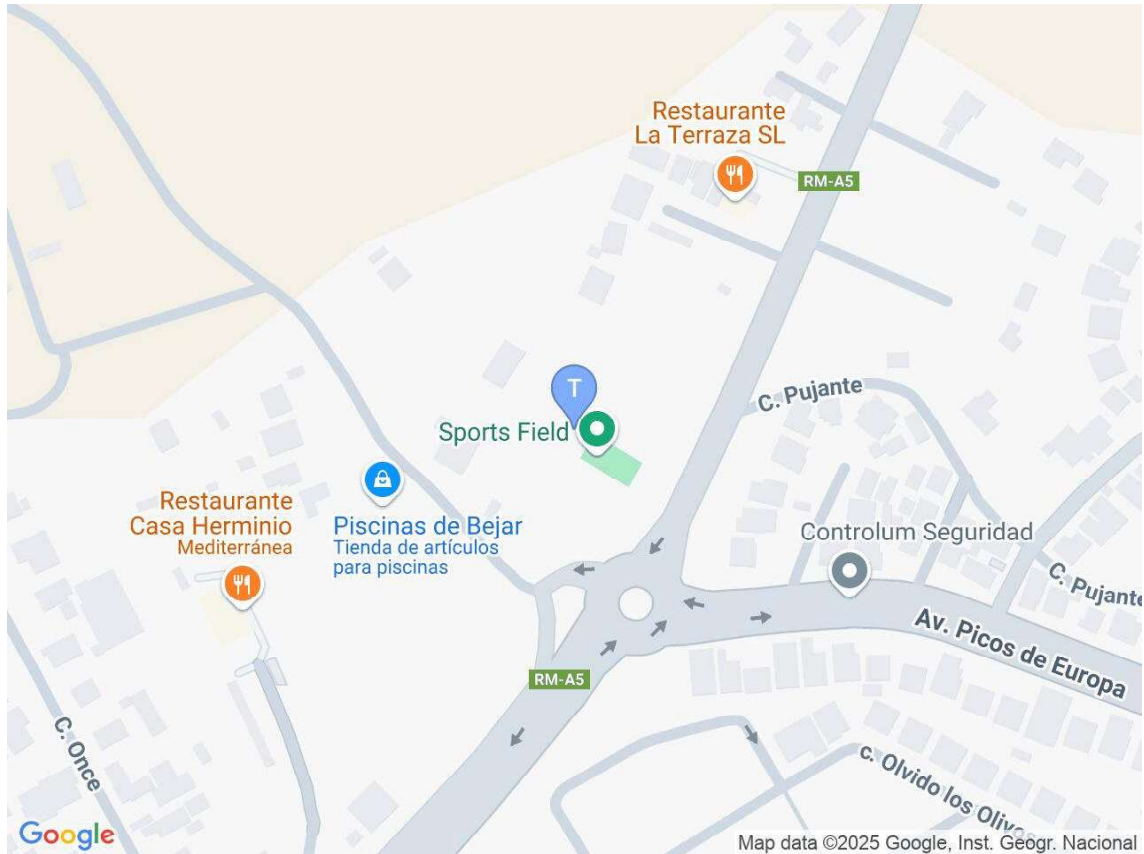


Ibán Fuentes Torrano

29 de Abril de 2025

ANEXO-1.1
PLANO DE SITUACIÓN

ANEXO-1.2
PLANO DE SITUACIÓN



ANEXO-2.1
FOTOGRAFÍAS - EXTERIOR



ANEXO-2.2
FOTOGRAFÍAS - EXTERIOR



ANEXO-2.3
FOTOGRAFÍAS - EXTERIOR



ANEXO-3.1
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR



ANEXO-4.1
PLANO URBANISTICO



ANEXO-5.1
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



Boletín Oficial de la
REGIÓN de MURCIA

Número 287

Jueves, 12 de diciembre de 2024

Página 37342

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Molina de Segura

6270 Aprobación definitiva del "Proyecto de modificación puntual no estructural del PGMO de Molina de Segura (Mod. 74)". Rectificación publicación BORM 264 de 13 de noviembre de 2024. Exp. 2022/5592.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 30 de septiembre de 2024, acordó aprobar, con carácter definitivo, el proyecto de Modificación Puntual no estructural del PGMO de Molina de Segura (Mod. 74), firmado digitalmente el "14 de mayo de 2024", promovida por Infagarro, S.L., con CIF: B73102345, consistente en el cambio de calificación de unas parcelas clasificadas como suelo Urbano Especial Rural, cuyo uso cualificado es el residencial a suelo urbano sin consolidar con uso cualificado terciario, junto a la carretera RM-A5 (Molina de Segura - Fortuna). (Exp. 2022/5592).

De acuerdo con el art. 159 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, el acuerdo municipal que se cita y el contenido íntegro de la modificación se ponen a disposición del público en la siguiente dirección electrónica:

<https://sedeelectronica.molinadesegura.es/informacion-urbanistica/>

El texto de las normas urbanísticas de la referida modificación y las condiciones normativas derivadas del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica es el siguiente:

"Normativa Zona "TC3-(RM-A5)"

Usos Cualificados:

Terciario, en las Clases Hospedaje, Comercial (Categorías Pequeño Comercio, Mediano Comercio y Grandes Superficies), Oficinas y Terciario Recreativo (Categorías 1, 2, 3 y 4), excepto discotecas.

Usos compatibles:

Unidades de suministro de combustibles, supeditadas al uso cualificado Comercial.

Tipología:

Edificación aislada.

Parcela mínima:

750 m².

Fachada mínima:

20 m.

Edificabilidad máxima:

0,25 m²/m² sobre parcela neta. Los espacios cubiertos no cerrados no computarán como edificabilidad. Mediante Estudio de Detalle podrá transferirse edificabilidad entre diferentes parcelas, siempre que la variación de edificabilidad no supere el 40% de la edificabilidad original de la parcela con mayor edificabilidad.

NPE: A-121224-6270

ANEXO-5.2
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICABoletín Oficial de la
REGIÓN de MURCIA

Número 287

Jueves, 12 de diciembre de 2024

Página 37343

Alineaciones:

Las definidas en los planos de ordenación.

Retranqueos:

Serán obligatorios los retranqueos no inferiores a 5 m a lindero frontal y a lindero posterior y lateral, no afectando a salientes y vuelos.

La separación entre bloques edificados dentro de una misma parcela será igual o superior a 5 m, afectando a los vuelos.

Los retranqueos podrán ser ocupados por plantas bajo rasante en disposición enteramente subterránea (sótanos).

Ocupación:

Podrá ser total, dentro de la superficie edificable de la parcela.

Dotación de plazas de aparcamiento:

Se establecerá en función del uso que se implante, de acuerdo con el artículo 355 de las NNUU del PGMO.

Altura máxima:

2 plantas y 8,00 m de altura de cornisa. Por necesidades de la actividad, podrá justificarse la superación de la altura máxima, pero no del número de plantas.

Medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente, así como la mitigación de la incidencia sobre el cambio climático, recogidas en el Documento ambiental estratégico tramitado.

Una vez identificadas las acciones susceptibles de producir una afección significativa sobre el medio natural, se proponen a continuación una serie de medidas cuyo objetivo es garantizar la adecuada protección del medio ambiente afectado por la actuación.

Las medidas pueden aplicarse, para el caso de las actuaciones del tipo que nos ocupa, en diferentes momentos en el desarrollo de las mismas:

- Fase de Proyecto.
- Fase de Construcción.
- Fase de Funcionamiento.

Por lo tanto, las medidas propuestas han sido estructuradas en función de dichas fases.

a) Medidas correctoras en fase de proyecto.

• Intentar definir un modelo arquitectónico que respete las características de las edificaciones de la zona, en cuanto a tonalidades, formas, materiales de construcción, etc. con la finalidad de favorecer la integración paisajística de los elementos contruidos.

• Planificar en detalle las necesidades de movimientos de tierra (explanaciones, desmontes, etc.) con la finalidad de reducir al máximo las superficies de suelos alteradas y las consiguientes actuaciones de restauración posterior.

• Seleccionar para el diseño y la ejecución de la edificación empresas con sistemas de calidad ambiental.

NPE: A-121224-6270

ANEXO-5.3
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICABoletín Oficial de la
REGIÓN de MURCIA

Número 287

Jueves, 12 de diciembre de 2024

Página 37344

Tanto el equipo seleccionado para el diseño y elaboración del proyecto de edificación, como la empresa constructora encargada de la ejecución de la obra, es conveniente que dispongan de algún tipo de certificado de sistemas de calidad ambiental, con el fin de disponer de una garantía de que dicha empresa incorpora criterios ambientales en su funcionamiento habitual.

La elección de empresas que dispongan de certificados de calidad ambiental, garantiza que éstas incorporarán en su funcionamiento criterios y procesos respetuosos con el medio ambiente, con lo que se garantiza que en el proceso de diseño y ejecución de las obras de edificación se tendrán en cuenta la incorporación de mejoras de eficiencia ambiental.

- Tener en consideración desde el inicio el espacio y la gestión de la actividad de carga y descarga de mercancías.

La carga y descarga debe ser tenida en cuenta desde las primeras fases de diseño con el fin de garantizar su operatividad y su funcionamiento en convivencia con los otros usos de la vía pública.

La racionalización y ordenación de la distribución urbana de mercancías supone promover un uso más eficiente del espacio urbano, minimizando el impacto en el entorno urbano que supone esta actividad (emisión de gases, generación de impacto acústico, degradación del paisaje urbano). La consideración de posibles alternativas desde la fase de planeamiento y diseño permitirá adoptar estrategias posteriores de gestión de esta actividad.

- Se garantizará que los proyectos en los cuales en su caso puedan materializarse las previsiones de la Modificación del Plan, cumplan como proceda en su caso la siguiente normativa:

- Disposición adicional segunda del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios:

1. A más tardar el 31 de diciembre de 2020, los edificios nuevos serán edificios de consumo de energía casi nulo, definidos en la disposición adicional cuarta del Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía.

- Orden FOM/588/2017, de 15 de junio, por la que se modifican el Documento Básico DB-HE «Ahorro de energía» y el Documento Básico DB-HS «Salubridad», del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

b) Medidas correctoras en fase de ejecución

CALIDAD DEL AIRE

- Regar las superficies expuestas para evitar la emisión de partículas en suspensión, incrementando los riegos en días calurosos y/o con mucho viento.

- Cubrir con lonas los remolques de los camiones que lleven tierra o escombros, para evitar la emisión de partículas.

- Regar los accesos a la zona de obra para evitar el levantamiento de polvo por el tránsito de vehículos.

NPE: A-121224-6270

ANEXO-5.4
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICABoletín Oficial de la
REGIÓN DE MURCIA

Número 287

Jueves, 12 de diciembre de 2024

Página 37345

- Mantener la maquinaria en condiciones óptimas para evitar la emisión de humos y ruidos. La maquinaria debe pasar periódicamente las inspecciones técnicas que requiera.

- Realizar una adecuada ordenación del territorio en la zona para evitar la proximidad de zonas de vertido a núcleos habitados.

RUIDO

- Zonificar los usos, de tal modo que se asegure el cumplimiento de las determinaciones del Decreto regional sobre ruidos, tanto en cuanto a las emisiones, como en cuanto a las inmisiones.

- Mantener la maquinaria en condiciones óptimas para evitar la emisión de humos y ruidos.

GEOLOGÍA Y MORFOLOGÍA

- Minimizar los movimientos de tierra y desmontes mediante una adecuada planificación y zonificación de las distintas acciones vinculadas al proyecto.

- Diseño de la actuación urbanística acorde a la geomorfología de la zona.

- Vigilar el tránsito de maquinaria pesada (tanto que se desarrolle en las zonas establecidas a tal fin, como que se establezca la velocidad, tapado de los materiales remolcados en caso de ser necesario, etc.).

- Evitar el relleno de las zonas colindantes a la parcela o su uso como vertedero de tierras sobrantes de las excavaciones durante la ejecución de las obras de edificación.

- Localizar tanto los acopios de materiales como las zonas de aparcamiento de la maquinaria, en lugares que no afecten al medio natural, y provistos de las medidas necesarias para evitar la afectación de los suelos por posibles vertidos.

HIDROLOGÍA SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEA

- Evitar las acumulaciones de residuos, escombros, restos de materiales de obra, etc., debiendo ser retirados a un vertedero autorizado. Otros residuos como chatarras, baterías usadas, envases y embalajes desechados, deberán ser entregados a gestores autorizados.

SUELO

- Impedir el tránsito de maquinaria o aparcamiento de la misma fuera de la zona de obras, y en su caso, de la zona delimitada para su movimiento.

- Gestionar las escombreras, evitando la creación de vertederos ilegales.

- En caso de ser necesario realizar un mantenimiento de la maquinaria, se acondicionará una zona a tal fin (correctamente señalado e impermeabilizado), de modo que se eviten posibles vertidos de aceites, líquidos refrigerantes, etc. Que puedan contaminar el suelo de la zona. Asimismo, se deberá contactar con un gestor autorizado para que se ocupe del tratamiento de los residuos generados durante el ya comentado mantenimiento.

- Tras la ejecución de los proyectos y obras, se procederá a retirar los escombros y materiales sobrantes o restos de las zonas de obra y alrededores. Se procederá a la limpieza de los terrenos afectados, depositando los residuos inertes en vertederos debidamente legalizados e identificados, o en su caso, contratando un gestor autorizado para que proceda a la recogida y tratamiento adecuado de los escombros o materiales sobrantes.

NPE: A-121224-6270

ANEXO-5.5
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICABoletín Oficial de la
REGIÓN DE MURCIA

Número 287

Jueves, 12 de diciembre de 2024

Página 37346

PAISAJE

- Emplear en la medida de lo posible materiales autóctonos.
- Imitar la distribución natural de la vegetación del entorno dentro de la parcela.

CAMBIO CLIMÁTICO

- Seleccionar materiales reciclables a su fin de vida El uso de materiales reciclables permite una disminución del consumo de materias primas y de la ocupación del suelo por uso de vertederos.

- Seleccionar materiales locales y de baja energía incorporada.

La reducción de la energía incorporada en los materiales supone evidentemente un menor consumo de combustibles, y por ello evita o minimiza los impactos ambientales típicamente asociados a ellos: reduce la emisión de contaminantes a la atmósfera (como los NOx y las partículas respirables), minimiza el efecto invernadero, la lluvia ácida, la eutrofización de las aguas, etc. A la vez los materiales locales reducen las necesidades de movimiento de mercaderías, evitan el incremento de las redes de transporte, la ocupación de suelo por infraestructuras, los impactos sobre la salud humana (ruido, contaminación, etc.), la pérdida de biodiversidad y de ecosistemas, etc.

- Apostar por la utilización de materiales y productos de construcción con bajo contenido en compuestos orgánicos volátiles (COV).

Es preferible la utilización de productos sin disolventes orgánicos, ya que durante el secado de los materiales estos se evaporan y son liberados a la atmósfera. Generalmente los compuestos orgánicos volátiles (tolueno, fenoles, formaldehído, etc.) son nocivos para la salud y tienen graves impactos ambientales. Sería conveniente utilizar productos en base acuosa en vez de los que contienen disolventes orgánicos para productos como pinturas, barnices, sellantes y adhesivos.

Los disolventes orgánicos pueden generar emisiones de compuestos orgánicos volátiles (COV) que suponen un impacto sobre la atmósfera debido a su implicación en la formación de ozono troposférico. El contenido de COV en dichos productos debe ser reducido o eliminado, siempre que sea técnica y económicamente viable, con el fin de evitar dichos impactos.

c) Medidas correctoras en fase de funcionamiento.

En primer lugar, se procederá a realizar un seguimiento de la efectividad de las medidas protectoras y correctoras aplicadas introduciendo, en su caso, las modificaciones en detalle que sean necesarias para garantizar el éxito de las acciones recomendadas.

RUIDO

- Controlar las emisiones y adecuarlas a la legislación local de la zona.

HIDROLOGÍA SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEA

- Realizar un correcto dimensionado del sistema de saneamiento de la parcela para que pueda atender las necesidades de la actuación urbanística.

- Prever y realizar un correcto seguimiento y mantenimiento del funcionamiento del sistema de saneamiento de la parcela.

- Prever y realizar un correcto dimensionado y mantenimiento de las instalaciones de abastecimiento y distribución de agua, atendiendo especialmente a las pérdidas de la misma.

NPE: A-121224-6270

ANEXO-5.6
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICABoletín Oficial de la
REGIÓN DE MURCIA

Número 287

Jueves, 12 de diciembre de 2024

Página 37347

SUELO

- Impedir el tránsito de personas y vehículos en zonas colindantes para evitar la compactación del suelo.
- Diseñar un correcto sistema de recogida de RSU, incorporando instalaciones y servicios para la recogida selectiva de residuos.

ILUMINACIÓN

- Las luminarias usadas en las instalaciones de alumbrado exterior de la parcela serán las más adecuadas a cada situación, primándose aquellas que minimicen la contaminación lumínica.
- Se emplearán las lámparas de mayor eficacia luminosa (lm/w), de espectro menos contaminante y más bajo consumo en las instalaciones.
- En la iluminación ornamental de edificios y zonas exteriores de la parcela, así como en la iluminación de carteles comerciales y publicitarios, el flujo luminoso se dirigirá siempre que sea posible de arriba hacia abajo. Debe evitarse el envío de luz fuera de la zona a iluminar, así como impedir la visión directa de las fuentes de luz. Si fuera preciso se instalarán viseras, paralúmenes, deflectores o aletas externas que garanticen el control de luz fuera de la zona de actuación.

CAMBIO CLIMÁTICO

- Utilizar fuentes de energía renovables para alimentar elementos con consumo eléctrico.

Para los elementos del edificio o instalación que tiene consumo eléctrico sería conveniente escoger productos que integren sistemas de energías renovables o instalar sistemas de energía renovable en el edificio o instalación para satisfacer su demanda.

La instalación de energías renovables permite consumir energías más limpias, inagotables y sin los graves impactos asociados a las energías convencionales, como el cambio climático, las emisiones a la atmósfera, el agotamiento de recursos, la acidificación del agua, etc.

Medidas preventivas, correctoras y compensatorias que se propone incorporar recogidas en el informe del Servicio de Fomento del Medio Ambiente y Cambio Climático (Dirección General de Medio Natural).

Con objeto de prevenir, corregir o compensar la contribución al cambio climático de las obras amparadas por la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO, se proponen a continuación una serie de consideraciones o condiciones específicas para su aplicación a los aspectos y actuaciones pendientes de ejecutar y, en concreto, como un apartado específico u Ordenanza para posibilitar la integración del cambio climático en la ejecución del Plan Modificado.

3.1. CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA CONCEPCIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Medida 1. Cálculo y compensación de la pérdida de reservas de carbono por transformación de los suelos afectados por proyectos de edificación resultantes en su caso.

El suelo contiene una considerable cantidad de CO₂ atrapado en forma de carbono orgánico. La vegetación, dependiendo del tipo y cobertura, tiene almacenados en su tronco, raíz y ramas principales una cantidad adicional equivalente y absorbe cada año una parte de las emisiones de CO₂ que contribuyen al cambio climático. Los cambios en el uso del suelo suponen

NPE: A-121224-6270

ANEXO-5.7
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICABoletín Oficial de la
REGIÓN de MURCIA

Número 287

Jueves, 12 de diciembre de 2024

Página 37348

pérdidas definitivas en las reservas y remociones de carbono. Por tanto, debe trasladarse la obligación de compensar la pérdida definitiva e irreversible de servicios ecosistémicos de captura y almacén de carbono. En consecuencia, se debe minimizar al máximo el impacto sobre los sumideros de carbono y compensar la destrucción definitiva e irreversible de las reservas de carbono en suelo y vegetación. Por tanto, se debe cuantificar la pérdida de reservas de carbono e incorporar el objetivo de conseguir una compensación del 100% de la pérdida de reservas de carbono.

La cuantificación y compensación de estas pérdidas de carbono se concretará mediante la incorporación, en el proyecto, de un anejo específico denominado Cálculo y compensación de la pérdida de reservas de carbono, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.). Para la cuantificación se utilizarán los criterios y métodos señalados en:

http://cambioclimaticomurcia.carm.es/index.php?option=com_k2&view=item&id=313:calculode-las-reservas-de-carbono&Itemid=303

La compensación será preferentemente mediante emisiones evitadas por desarrollo de energías alternativas/renovables o cualquier otro tipo de actuación (ver apartado CUARTO del presente informe), salvo inviabilidad técnica o económica debidamente justificada.

Medida 2. Cálculo y compensación del 26% de las emisiones de las emisiones de directa responsabilidad (alcance 1 de la huella de carbono) del promotor, por proyectos de edificación resultantes en su caso, en la fase de obras.

Debe trasladarse la obligación de cuantificar la huella de carbono de alcance 1 asociada a las emisiones de la ejecución material de las obras de edificación, así como la obligación de compensación del 26% de las citadas emisiones.

La cuantificación y compensación de estas emisiones se concretará mediante la incorporación, en el proyecto, de un anejo específico denominado Cálculo y compensación de emisiones de alcance 1 generadas para dar lugar a las obras, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.). Para las estimaciones relativas a la huella de carbono se deberían utilizar los factores de emisión y hoja de cálculo desarrollada por el proyecto HUECO2 (herramienta de cálculo derivada de un proyecto financiado por la Fundación Biodiversidad del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico).

La compensación será preferentemente mediante emisiones evitadas por desarrollo de energías alternativas/renovables o cualquier otro tipo de actuación (ver apartado CUARTO del presente informe), salvo inviabilidad técnica o económica debidamente justificada.

Medida 3. Captura, almacenamiento y aprovechamiento de las aguas pluviales, como elemento de adaptación al cambio climático, en las cubiertas y fuera de ellas mediante zonas de infiltración forzada o medidas equivalentes en aceras, viales y demás espacios comunes para posibilitar la recuperación, almacenamiento y utilización del agua de lluvia.

El incremento del consumo de agua relacionado con los nuevos desarrollos y los problemas de disponibilidad asociados a su escasez por el cambio climático hacen imprescindible poner en marcha medidas que permitan recuperar la mayor parte del agua de lluvia. Además, hay que tener en cuenta que el incremento de la urbanización y de la impermeabilidad del suelo provoca una reducción de la capacidad de absorción del agua caída y un aumento de la velocidad. Esta

NPE: A-121224-6270

ANEXO-5.8
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICABoletín Oficial de la
REGIÓN de MURCIA

Número 287

Jueves, 12 de diciembre de 2024

Página 37349

reducción, junto con los previstos aumentos de los episodios de lluvia torrencial, por efecto del cambio climático, aumenta los daños por escorrentía en los nuevos desarrollos urbanos y en su entorno. Por tanto, se debe prestar especial atención a la capacidad recuperación y aprovechamiento del agua. Este objetivo se consigue limitando el sellado del suelo, puesto que es un proceso prácticamente irreversible, y corrigiendo su impacto mediante técnicas de urbanización que compensen las zonas impermeabilizadas por la edificación y las infraestructuras con zonas de infiltración forzada o medidas equivalentes que permitan capturar y aprovechar el agua de lluvia.

Los proyectos de obras de urbanización contemplarán el objetivo de capturar el máximo de agua de lluvia posible y de reducir los efectos negativos del sellado del suelo. En consecuencia, incluirá la red de aguas pluviales separada de la de alcantarillado, las zonas de infiltración forzada, depósitos de almacenamiento del agua recogida, las características de la permeabilidad de aceras, viales, aparcamientos en viales y demás elementos necesarios que permitan justificar que se cumplirá con el objetivo de capturar el máximo de agua de lluvia posible y de reducir los efectos negativos del sellado del suelo. La recogida de pluviales debe permitir su almacenamiento y su aprovechamiento y facilitar el objetivo de que la red general de pluviales vierta en condiciones normales la menor cantidad de agua de lluvia directamente a la red general de alcantarillado municipal. Todo ello debe quedar recogido en el proyecto de obras de urbanización como anejo específico denominado Captura y aprovechamiento de las aguas pluviales.

Medida 4. Incorporar un carril bici a los proyectos de urbanización.

El proyecto de obras de urbanización incorporará, siempre que sea posible, el o los carriles bici y áreas de aparcamiento de bicicletas señalizadas, accesibles e iluminadas, que pudieran conectar las zonas proyectadas con otras zonas de la ciudad o los puntos de actividad cercanos. Lo anterior se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de obras de urbanización, de un anejo específico denominado Carril y aparcamientos bici, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.).

Medida 5. Aplicación del objetivo de cubrir mediante energías alternativas el consumo de electricidad de los elementos comunes del nuevo espacio urbano a los proyectos de urbanización.

El proyecto de obras de urbanización contendrá los elementos necesarios que permitan alcanzar el 100% de la energía eléctrica de alumbrado público y otros elementos comunes de la urbanización (bombas de impulsión de agua para riego, etc.), con energías alternativas implantadas en el ámbito territorial de la actuación proyectada. Lo anterior se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de obras de urbanización, de un anejo específico denominado 100% energía renovable para usos comunes, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.).

Medida 6. Incorporar vegetación arbórea de hoja caduca en las aceras y demás infraestructuras a los proyectos de urbanización.

El fenómeno por el que la temperatura en un entorno edificado es superior al medio rural es conocido como "isla de calor urbano". Este fenómeno es consecuencia de la acumulación de calor local, debido al uso masivo de materiales absorbentes como el hormigón y, especialmente, el asfalto con su color negro. Los espacios exteriores sombreados y, en especial, la aportación de la evapotranspiración del arbolado de hoja caduca, contribuyen a reducir

NPE: A-121224-6270

ANEXO-5.9
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICABoletín Oficial de la
REGIÓN de MURCIA

Número 287

Jueves, 12 de diciembre de 2024

Página 37350

dicho efecto, mejorando de este modo el microclima del emplazamiento. El uso de elementos naturales para reducir el mencionado fenómeno, además del efecto termorregulador, contribuye a establecer un entorno más agradable. Estos elementos naturales permiten, además, compensar parte el CO2 que es emitido por la fase de obras o por la fase de funcionamiento de los nuevos desarrollos urbanos. Por lo tanto, el proyecto de obras de urbanización resultante debe incorporar la vegetación arbórea de hoja caduca en las aceras y demás infraestructuras que permitan reducir el efecto de isla de calor urbano, y todo ello quedará concretada en un anejo específico denominado Incorporación vegetación arbórea de hoja caduca.

Medida 7. Inclusión de los costes de las medidas para mitigación y adaptación al Cambio Climático en los costes de urbanización.

La evaluación económica de las medidas preventivas correctoras y compensatorias propuestas, en relación con el cambio climático, formarán parte de los costes de urbanización que se tomarán como base para calcular y constituir la garantía con objeto de asegurar el deber de urbanización, a que se refiere el artículo 186 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

3.2. CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA CONCESIÓN DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN.

Medida 1. Cálculo y compensación de la pérdida de reservas de carbono por transformación de los suelos afectados por proyectos de edificación resultantes en su caso.

El suelo contiene una considerable cantidad de CO2 atrapado en forma de carbono orgánico. La vegetación, dependiendo del tipo y cobertura, tiene almacenados en su tronco, raíz y ramas principales una cantidad adicional equivalente y absorbe cada año una parte de las emisiones de CO2 que contribuyen al cambio climático. Los cambios en el uso del suelo suponen pérdidas definitivas en las reservas y remociones de carbono. Por tanto, debe trasladarse la obligación de compensar la pérdida definitiva e irreversible de servicios ecosistémicos de captura y almacén de carbono. En consecuencia, se debe minimizar al máximo el impacto sobre los sumideros de carbono y compensar la destrucción definitiva e irreversible de las reservas de carbono en suelo y vegetación. Por tanto, se debe cuantificar la pérdida de reservas de carbono e incorporar el objetivo de conseguir una compensación del 100% de la pérdida de reservas de carbono.

La cuantificación y compensación de estas pérdidas de carbono se concretará mediante la incorporación, en el proyecto, de un anejo específico denominado Cálculo y compensación de la pérdida de reservas de carbono, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.). Para la cuantificación se utilizarán los criterios y métodos señalados en:

http://cambioclimaticomurcia.carm.es/index.php?option=com_k2&view=item&id=313:calculo-de-las-reservas-de-carbono&Itemid=303

La compensación será preferentemente mediante emisiones evitadas por desarrollo de energías alternativas/renovables o cualquier otro tipo de actuación (ver apartado CUARTO del presente informe), salvo inviabilidad técnica o económica debidamente justificada.

NPE: A-121224-6270

ANEXO-5.10
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICABoletín Oficial de la
REGIÓN de MURCIA

Número 287

Jueves, 12 de diciembre de 2024

Página 37351

Medida 2. Cálculo y compensación del 26% de las emisiones de las emisiones de directa responsabilidad (alcance 1 de la huella de carbono) del promotor, por proyectos de edificación resultantes en su caso, en la fase de obras.

Debe trasladarse la obligación de cuantificar la huella de carbono de alcance 1 asociada a las emisiones de la ejecución material de las obras de edificación, así como la obligación de compensación del 26% de las citadas emisiones.

La cuantificación y compensación de estas emisiones se concretará mediante la incorporación, en el proyecto, de un anejo específico denominado Cálculo y compensación de emisiones de alcance 1 generadas para dar lugar a las obras, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.). Para las estimaciones relativas a la huella de carbono se deberían utilizar los factores de emisión y hoja de cálculo desarrollada por el proyecto HUECO2 (herramienta de cálculo derivada de un proyecto financiado por la Fundación Biodiversidad del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico).

La compensación será preferentemente mediante emisiones evitadas por desarrollo de energías alternativas/renovables o cualquier otro tipo de actuación (ver apartado CUARTO del presente informe), salvo inviabilidad técnica o económica debidamente justificada.

Medida 3. Captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia.

En la toma de decisiones municipales, relativas a la concesión de licencias de edificación, se tomará en consideración la creciente preocupación por la escasez futura en la disponibilidad de agua y por las emisiones de GEI derivadas de los importantes consumos energéticos que supone el dotar de agua a los nuevos desarrollos urbanos. A tal efecto se adoptará el objetivo de extender la captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia caída sobre las zonas impermeables y de reutilizar las aguas grises de los proyectos constructivos que soliciten licencia de edificación.

Cada metro cúbico de agua de lluvia aprovechada evita el consumo de agua suministrada y, en consecuencia, las emisiones necesarias para su potabilización y distribución. La recogida de aguas pluviales contribuye, además, a cumplir el objetivo de "reducir la escorrentía torrencial, en la medida en que una parte de la precipitación es retenida y recogida en depósitos. El agua recuperada puede utilizarse, además de para aquellos usos domésticos que lo permitan, para reverdecer (pequeños jardines setos, etc.) y generar sombra. La vegetación creada puede absorber una parte de las emisiones de CO2 y contribuir a su compensación.

Para la obtención de las licencias de edificación, los proyectos, salvo inviabilidad técnica demostrada, habrán de incorporar medidas que permitan la captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia de la totalidad o mayor parte de las cubiertas de los edificios, aparcamiento y demás zonas impermeabilizadas incluidas en el proyecto. La recogida de pluviales debe permitir su almacenamiento y su aprovechamiento y facilitar el objetivo de que la red general de pluviales vierta en condiciones normales la menor cantidad de agua de lluvia directamente a la red general de alcantarillado municipal. Lo anterior se concretará mediante la incorporación, en el proyecto, de un anejo específico denominado con el nombre de anejo de Contribución a la adaptación al cambio climático mediante captura y aprovechamiento del agua de lluvia.

NPE: A-121224-6270

ANEXO-5.11
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICABoletín Oficial de la
REGIÓN DE MURCIA

Número 287

Jueves, 12 de diciembre de 2024

Página 37352

Medida 4. Los proyectos de edificación deberán diseñarse para que los edificios sean de consumo de energía casi nulo, conforme con el código técnico de la edificación, y completar esta obligación más allá de la fase de funcionamiento.

De acuerdo con lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, todos los edificios nuevos de titularidad privada habrán de incluir en su proyecto los elementos que permitan demostrar que se ha proyectado para ser "edificios de consumo de energía casi nulo". Esta obligación de "consumo de energía casi nulo" es, desde el 24 de septiembre de 2020, exigible a cualquier nueva construcción de edificios e intervenciones en los existentes que requieran licencia de obras.

La exigencia de "edificio de consumo casi nulo" solo alcanza a la fase de funcionamiento o vida útil del edificio una vez construido. Sin embargo, se deberían contemplar medidas y modos de construcción que aporten menos emisiones en la fase de construcción (obras) y, si lo anterior no es viable, al menos compensar las emisiones que no se han podido reducir. Igualmente, se deben contemplar medidas para la adaptación y resiliencia al cambio climático.

Medida 5. Los proyectos de edificación deberán implantar infraestructuras para facilitar la electromovilidad.

En relación a la concesión de licencias de edificación, se tomará en consideración la necesidad de contribuir a facilitar la electromovilidad mediante, entre otros, la obligación de la implantación de infraestructuras de recarga de vehículos eléctricos en los nuevos edificios y aquellos de los existentes sometidos a intervenciones que requieran licencia de obras. Se adopta, así, como objetivo el recogido en la Directiva de eficiencia energética en los edificios y en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030 (PNIEC) remitido por España a la Comisión Europea, que contempla el impulso de la movilidad eléctrica como medida para reducir el consumo de energía y las emisiones del parque automovilístico.

Los proyectos de edificios nuevos que cuenten con una zona de uso para aparcamiento, ya sea interior o exterior adscrita al edificio, dispondrán de una infraestructura mínima que posibilite la recarga de vehículos eléctricos. En concreto:

- En los edificios de uso residencial privado, se instalarán sistemas de conducción de cables que permitan la instalación futura de estaciones de recarga para el 100% e las plazas de aparcamiento.

- En los edificios de uso distinto al residencial privado, se instalarán sistemas de conducción de cables que permitan la instalación futura de estaciones de recarga para al menos el 20% de las plazas de aparcamiento. Además, se instalará una estación de recarga por cada 40 plazas de aparcamiento, debiendo instalarse siempre, como mínimo, una estación de recarga.

En los edificios de uso distinto al residencial privado que sean centros de atracción de viajes, la dotación será mayor que la establecida con carácter general, debiéndose instalar una estación de recarga por cada 10 plazas de aparcamiento y siempre, como mínimo, una estación de recarga. Las obligaciones anteriores les serán de aplicación a proyectos que afecten a edificios existentes siempre que se trate de cambios de uso característico del edificio o reformas que incluyan intervenciones en el aparcamiento o en las que se renueve más del 25% de la superficie total de la envolvente térmica final del edificio.

NPE: A-121224-6270

ANEXO-5.12
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



Boletín Oficial de la
REGIÓN de MURCIA

Número 287

Jueves, 12 de diciembre de 2024

Página 37353

En aparcamientos o estacionamientos de nueva construcción o sujetos a reformas importantes no ubicados en un edificio ni adyacentes al mismo, con la exclusión de aquellos aparcamientos no permanentes, preparados para eventos de pocos días de duración, tales como fiestas, verbenas, acontecimientos deportivos o similares, se deberá instalar como mínimo un punto de recarga por cada 40 plazas de estacionamiento.”

En cualquier caso, no se pretende alterar la ordenación vigente fuera del ámbito de la Modificación.”.

FICHA DE PLANEAMIENTO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UAT-ER1:

NPE: A-121224-6270

ANEXO-5.13
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



Boletín Oficial de la
REGIÓN de MURCIA

Número 287

Jueves, 12 de diciembre de 2024

Página 37354

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DOCUMENTO SEXTO MOLINA DE SEGURA FICHAS URBANÍSTICAS

IDENTIFICACIÓN	FICHAS URBANISTICAS
Denominación: UAT-ER1 Unidad de Actuación Terciario El Romeral 1	CODIGO UAT-ER1
Ámbito: El Romeral	
Clase de suelo: Urbano	
Figura de desarrollo:	
Uso cualificado: Terciario	
Objetivos: Permitir la implantación de actividades terciarias junto al nudo de la carretera RM-A5 a la altura de La Alcayna	
Criterios: Actuación por iniciativa privada. Aplicar la Norma Zonal TC3-(RM-A5)	

CONDICIONES
Superficie de S.G. adscritos m²: 3.939
Resto de superficie m²: 19.033
Superficie Total del ámbito m²: 22.973
Coefficiente de edificabilidad m²/m²: 0.19
Edificabilidad propia m²: 4.347
Parámetro de referencia:

USOS DEL SUELO DE LOS S.G.
Espacios libres m²:
Equipamientos m²:
Viarío m²: 3.939
Otros m²:

RESERVA MINIMA PARA DOTACIONES
Espacios libres m²: 274
Equipamientos m²: 226
Viarío m²:
Otros m²:

NPE: A-121224-6270

ANEXO-5.14
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



Boletín Oficial de la
REGIÓN de MURCIA

Número 287

Jueves, 12 de diciembre de 2024

Página 37355

Lo que se hace público de conformidad con el art. 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre y 70,2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, de acuerdo con lo establecido en el art. 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Molina de Segura, a 15 de noviembre de 2024.—El Alcalde, P.D. (Decreto 22/06/2023), la Concejala de Urbanismo, María de la Paloma Blanco Bravo.

NPE: A-121224-6270

BORM

www.borm.es
D.L. MU-395/1985 - ISSN: 1989-1474