

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR
TASACION CONJUNTA DE LOS
PROPIETARIOS NO ADHERIDOS A
LA JUNTA DE COMPENSACION
DEL PERI “LA BOTICARIA”
PGMOU DE MOLINA DE SEGURA**

**JUNTA DE COMPENSACION
DEL PERI “LA BOTICARIA”**

ÍNDICE

	Págs.
I. Antecedentes.....	3
II. Objeto y ámbito.	6
1. Objeto.	6
2. Ámbito.	6
III. Marco jurídico. Causa expropiandi y procedimiento legal.....	9
1.- Causa Expropiandi.	9
2.- Procedimiento.....	11
IV. Propietarios y derechos afectados.	17
V. Valoración.....	19
1. Marco legal aplicable.	19
2. Criterios de valoración	19
3. Cálculo del valor del suelo.	21
4. Valoración de otros bienes y derechos.	27
4.1. Edificaciones.....	27
4.2. Plantaciones y arbolado.....	28
4.3. Derechos inscritos.....	29
5. Premio de afección.....	29
VI. Cuadro resumen.....	30
VII. Fichas individualizadas.	
VIII. Notas simples registrales.....	62
IX. Consulta catastral de parcelas afectadas	
X. Planos	
- Plano 1. Plano de situación y emplazamiento.	
- Plano 2. Plano Catastral.	
- Plano 3. Plano georreferenciado vértices parcelas expropiadas	
XI. Informe de valoración de suelo rural de fincas no adheridas a la Junta de Compensación “PERI LA BOTICARIA”.	

I. Antecedentes.

1.1. El área de suelo urbano sin consolidar identificada como PER-ER2, bajo la denominación de “La Boticaria”, ya aparecía clasificada en el **anterior Plan General de Ordenación Urbana de Molina de Segura** aprobado definitivamente el **1 de julio de 1985**, como suelo urbano, incluyéndola en la zona ZR-5 “ESPECIAL RENOVACION”, SUBZONA F, con la siguiente descripción:

“Comprende aquellos señalados en los planos correspondientes, consolidados en cierto grado, y producto de una actividad privada al margen de la legalidad, la cual ha dado fruto a la existencia de unos núcleos de población en Suelo No Urbanizable.

Se pretende con la inclusión en Suelo Urbano, atendiendo a su desarrollo urbanístico a través de Planes Especiales de Reforma Interior, el recoger la realidad material existente y dotarla de aquellas dotaciones de las que carecen y le son necesarias.

Los sectores comprendidos en este subgrupo son los siguientes: “Finca Las Señoritas”, “Los Valientes”, “La Boticaria”, “Los Conejos II” y “Finca Maximino”.....

1.2. El vigente PGMOU de Molina de Segura define el **PER-ER2** como un **área de suelo urbano especial sin consolidar** (art. 52 de PGMOU), cuya ordenación queda diferida a un Plan Especial Residencial en atención a las características concurrentes: parcelación ilegal, conocida como **Urbanización El Pino**, con de cierto grado de consolidación, dotada de parte de servicios, con calles abiertas “de facto” al uso público desde hace muchísimos años, sin asfaltar en su practica totalidad (solamente lo está la Avenida Principal y la calle Jerusalén). Este tratamiento contemplado en el Plan General objeto de aprobación definitiva parcial por Orden Resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de 11 de julio de 2.006 (BORM Número 173, de 28 de julio de 2.006), no se ha visto afectado por las ulteriores Órdenes

resolutorias de aprobación definitiva, modificación y subsanación de deficiencias¹.

1.3. El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el **13 de septiembre de 2002**, aprobó con carácter definitivo los **Estatutos y el Programa de Actuación** de la Junta de Compensación “El Pino”, del PERI “LA Boticaria” (BORM Número 243, de 19 de octubre de 2002).

1.4. Mediante escritura otorgada ante el Notario de Molina de Segura don Francisco Coronado Fernández, el día **28 de Noviembre de 2.002**, bajo el numero 3.213 de orden su protocolo, se procedió a la **constitución de la Junta de Compensación** del PERI “La Boticaria”.

1.5. El Plan Especial PER-ER2 “El Romeral 2”, promovido por la **Junta de Compensación “PERI La Boticaria”**, fue aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Molina de Segura de fecha **28 de marzo de 2011** (BORM Número 33, de 9 de febrero de 2012).

1.6. El Proyecto de Reparcelación del PER-ER2 “El Romeral 2”, fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de junio de 2.012 (BORM Número 236, de 10 de octubre de 2012).

No obstante, el indicado Proyecto de Reparcelación fue anulado por nuevo acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 30 de septiembre de 2.014, al estimar tres de los recursos de reposición interpuestos frente al anterior

¹ Ordenes de 27 de diciembre de 2.006 (BORM Número 9, de 12 de enero de 2.007), 17 de octubre de 2.007 (BORM Número 264, de 15 de Noviembre de 2.007), 7 de octubre de 2008 (BORM de 7 de mayo de 2.009), 28 de noviembre de 2.008 (BORM Número 1, de 2 de enero de 2.009), 24 de febrero de 2.009 (BORM Número 60, de 13 de marzo de 2.009), 15 de marzo de 2.009 (BORM Número 61, de 15 de marzo de 2.011), 26 de abril de 2.010 (B.O.R.M. de 18 de mayo de 2.010), 18 de febrero de 2.011 (B.O.R.M. de 15 de marzo de 2.011), 8 de marzo de 2.011 (B.O.R.M. de 31 de marzo de 2.011), 20 de julio de 2.011 (B.O.R.M. de 22 de septiembre de 2.011) 3 de noviembre de 2.011 (B.O.R.M. de 07 de diciembre de 12) y 28 de febrero de 2.012 (B.O.R.M. 02 de abril de 2.012).

acuerdo de 17 de junio de 2.012, entre otros motivos, por haberse aprobado el indicado Proyecto con falta de adhesión a la Junta de Compensación de alguno de los propietarios afectados.

Habiendo sido requeridos fehacientemente, de nuevo, por parte de la Junta de Compensación los propietarios no adheridos para que se incorporen a dicha Junta, se formula el presente Proyecto de Expropiación por el procedimiento de tasación conjunta respecto de aquellos propietarios que no han formalizado en debida forma su adhesión ni en plazos legales habilitados a tal efecto ni en los concedidos por la Junta de Compensación.

II. Objeto y ámbito.

II.1. Objeto.

El presente Proyecto tiene por objeto la obtención por medio del instituto expropiatorio de los terrenos incluidos en el ámbito del PER-ER2 “El Romeral 2”, cuyos propietarios no han formalizado en debida forma su adhesión a la Junta de Compensación de dicho ámbito, de conformidad con lo dispuesto en el art.181 Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia (en adelante LSRM), vigente al tiempo de la constitución de dicha Junta mediante escritura pública otorgada con fecha 28 de Noviembre de 2.002; precepto recogido sin modificaciones en el art. 181 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio (en adelante TRLSRM), y en la actualidad, en términos similares, por el art.208 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (en adelante, LOTURM).

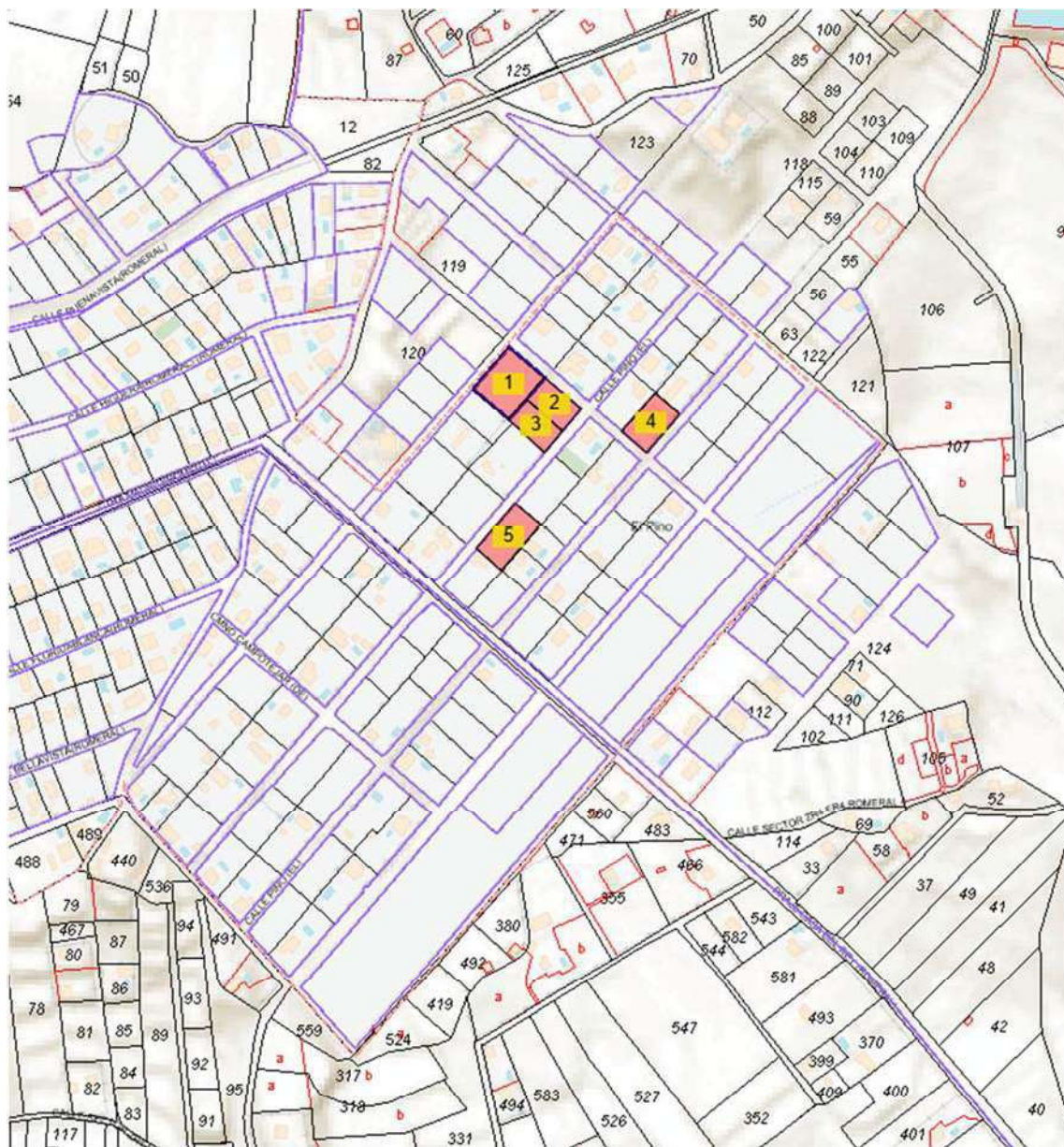
II.2. Ámbito.

Como se ha venido exponiendo, el ámbito del presente Proyecto está constituido por los terrenos incluidos en el ámbito del PER-ER2 “El Romeral 2”, cuyos propietarios no han formalizado en debida forma su adhesión a la Junta de Compensación, propietarios que se relacionan en el cuadro que seguidamente se inserta.

Titular/N.I.F	Registro		Catastro	
	Finca Reg	Superficie (m ²)	Referencia	Afectada (m ²)
D. Pedro José y D ^a . Rosa María Mira Miñarro. v D. Antonio Mira Chamorro, N.I.F.	24.430	2.300	7272604XH5177A0001MM	2.225
D ^a . Estefanía San Martín Torres N.I.F.	24.668	1.100	7272610XH5177A0001RM	1.167
D. Francisco Sánchez Hernández y D ^a Antonia Ros Peñalver	24.824	1.200	7272611XH5177A0001DM	1.145
D ^a . Mónica Moreno García, N.I.F.	24.844	1.720	7371902XH5177A0001RM	1.716
BANKIA, S.A.	28.644	1.435	7472406XH5177A0001JM	1.418

La identificación concreta de las circunstancias físicas y jurídicas de las parcelas de referencia aparecen perfectamente determinadas en la ficha individualizada y documentación gráfica que integra este Proyecto.

Se inserta a continuación detalle del plano catastral del presente proyecto, correspondiente a la situación y emplazamiento de los terrenos objeto de expropiación.



III. Marco jurídico. Causa expropiandi y procedimiento legal.

El marco jurídico aplicable al presente expediente expropiatorio viene integrado, básicamente, por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU/15), Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, (en adelante, RVLS), la LOTURM, antes citada, Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, (en adelante, RGU), el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y la Ley de 16 de diciembre de 1.954 de Expropiación Forzosa (en adelante, LEF) y su Reglamento.

III.1.- Causa Expropiandi.

Para comenzar, hemos de detenernos en la cuestión relativa a legitimación de la expropiación, que es un requisito esencial para el ejercicio de la potestad expropiatoria que el artículo 33.3 de la Constitución vincula al interés público y el artículo 9 de la Ley de Expropiación Forzosa requiere formalmente en los siguientes términos: *“Para proceder a la expropiación forzosa será indispensable la previa declaración de utilidad pública o interés social”*.

En relación con este extremo se ha de significar que la legitimación del presente expediente de expropiación resulta completamente despejada, desde el momento en que los arts. 176 y 208. 2 y 3, de la LOTURM, aplicables al

supuesto que nos ocupa en aplicación de la disposición transitoria primera de la LOTURM², dispone:

Artículo 176. Declaración de utilidad pública. La aprobación de los planes urbanísticos y la delimitación de unidades de actuación que afecten a sectores a desarrollar por el sistema de expropiación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Artículo 208. Adhesión a la Junta.

*2. Los propietarios de la unidad de actuación que no hubieren solicitado su adhesión con anterioridad podrán incorporarse con igualdad de derechos y obligaciones a la Junta de Compensación en el plazo de un mes contado desde la notificación de la aprobación definitiva del programa de actuación. **Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.***

3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los propietarios podrán adherirse a la Junta de Compensación en el plazo de un mes contado desde la notificación de la constitución formal de la misma.

Por otra parte, el artículo 42 del TRLSRU/15, reitera la existencia de "causa expropriandi" en este expediente, al disponer:

² En término similares los arts. 152 y 181 del TRLSRM

Art. 152. Declaración de utilidad pública.

La aprobación de los Planes urbanísticos y la delimitación de Unidades de Actuación que afecten a sectores a desarrollar por el sistema de expropiación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Art. 181 TRLSRM :1. La Junta de Compensación se constituirá de acuerdo a las siguientes reglas.

a) Presentados el Proyecto de Estatutos y el Programa de Actuación, con el contenido fijado en el artículo 172 , por los propietarios habilitados para ello conforme al artículo anterior, el Ayuntamiento los aprobará inicialmente, los someterá a información pública por término de veinte días y los notificará a los propietarios, otorgándoles un plazo de audiencia de quince días, en el cual podrán adherirse a la Junta los propietarios no integrados inicialmente en la misma. Asimismo el Ayuntamiento solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas y la práctica de los asientos que correspondan.

.....

d) Publicada la aprobación definitiva de los Estatutos y Programa de Actuación, todos los propietarios de la Unidad quedarán vinculados a la actuación en proporción a sus respectivos derechos y obligaciones, incluida la Administración actuante, y obligados a constituir la Junta de Compensación, mediante otorgamiento de escritura pública, antes de dos meses desde la publicación. e) A partir de la publicación, los propietarios que no deseen formar parte de la Junta podrán, sin perjuicio de la libre transmisión de sus terrenos, solicitar la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la Junta, quedando inmediatamente excluidos de la misma. Todos los propietarios no excluidos serán citados fehacientemente al acto de constitución de la Junta, siendo asimismo motivo de exclusión la no asistencia a dicho acto, quedando sujetos sus bienes y derechos a expropiación, salvo que realicen su incorporación posteriormente en documento notarial de adhesión dentro del plazo de un mes a partir de la notificación de la constitución formal de la Junta. El Ayuntamiento deberá iniciar el procedimiento de expropiación antes de un mes a partir del vencimiento del plazo anterior o, en su defecto, desde la constitución de la Junta.

Art. 42 TRLSRU/15: *Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística.*

1. La expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de dicha ordenación, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y en la Ley de Expropiación Forzosa.

2. La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.

Dicha declaración se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios.

III.2.- Procedimiento.

Acreditada la legitimación de la expropiación, queda pendiente la determinación del procedimiento que se ha de seguir en la tramitación del presente expediente. A este respecto, se ha de tener en cuenta que el artículo 43.1 del TRLSRU/15 dispone que *“el justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de esta Ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta”*. En parecidos términos, el artículo 222.4 de la LOTURM dispone *“La Administración expropiante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o el regulado en la legislación del Estado para la expropiación individual. Para el desarrollo de la actuación, además de lo previsto en la legislación del Estado en cuanto a pago del justiprecio, a efectos de la aprobación del procedimiento de tasación conjunta, ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad y supuestos de reversión, se aplicarán las disposiciones complementarias establecidas en los artículos siguientes”*. De igual forma, el art.201.1 del RGU establece: *“En el sistema de expropiación, el expropiante podrá optar entre*

seguir la expropiación individualmente para cada finca o aplicar el procedimiento de tasación conjunta”.

En el presente Proyecto de Expropiación se opta por el procedimiento de **tasación conjunta**, para cuya tramitación habrá que tener en cuenta las previsiones del TRLSRU/15 (arts. 42 a 45), LOTURM (art. 222.5), RGU (arts. 202 a 204, de aplicación supletoria), Ley de Expropiación Forzosa y Real Decreto 1093/197 (arts. 23 a 28), siendo de destacar los siguientes hitos fundamentales:

A).- Acuerdo de sometimiento de información pública del Proyecto de Expropiación. El procedimiento se iniciará mediante Resolución del Excmo. Ayuntamiento de Molina de Segura que acuerde someter a información pública el presente Proyecto de Expropiación, con notificación individualizada a todos los titulares de bienes y derechos afectados por el expediente. La competencia para este acto de trámite corresponde al Alcalde-Presidente de la Corporación, por así establecerlo el art. 21.1, letra j de la L.B.R.L., sin perjuicio de las normas internas de organización de Molina de Segura.

B) Información pública y notificación personalizada. El Proyecto de Expropiación será expuesto a información pública por plazo de un mes (art. 202.2 RGU). El anuncio correspondiente se publicará en el BORM y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia (art. 202.3 RGU). Las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones o una valoración contradictoria en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación (art. 202.4 TRLOTUP).

En relación con esta fase, se ha de tener en cuenta lo dispuesto en el art. 43.3 del TRLSRU/15, con arreglo al cual:

2. Las actuaciones del expediente expropiatorio se seguirán con quienes figuren como interesados en el proyecto de delimitación, redactado conforme a la Ley de Expropiación Forzosa o acrediten, en legal forma, ser los verdaderos titulares de los bienes o derechos en contra de lo que diga el proyecto. En el procedimiento de tasación conjunta, los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

En el mismo sentido se pronuncia el art. 204 RGU, al disponer:

Los errores no denunciados y justificados en el plazo de información pública establecido en el número 2 del artículo 202 no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados el derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

C) Aprobación del Proyecto de Expropiación. Finalizado el período de información pública y audiencia e informadas las posibles alegaciones que se hayan formulado se procederá a la aprobación con carácter definitivo del Proyecto de Expropiación.

En cuanto a la competencia para su aprobación definitiva, la misma corresponde al Alcalde-Presidente de la Corporación, por así establecerlo el art. 222.5. pf1º, LOTURM³, en relación con el art. 21.1, letra j de la L.R.B.R.L.. Y ello por cuanto el presente proyecto expropiatorio se incluye en el ámbito de los instrumentos de gestión, siendo el Alcalde el titular de todas las competencias en materia de aprobación de instrumentos de gestión urbanística, sin perjuicio de las normas internas de organización del Ayuntamiento de Molina de Segura Torrevieja.

La citada resolución de aprobación legitimará la ocupación de los bienes o derechos afectados, previo pago o depósito del importe íntegro de la

³ Art.222.5 LOTURM: *La aprobación de proyectos de expropiación aplicando el procedimiento de tasación conjunta también corresponderá al ayuntamiento.*

valoración establecida y producirá los efectos previstos en la Ley de Expropiación Forzosa, de conformidad con lo dispuesto en el art.222.5. pf 2º, LOTURM⁴:

“El pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación habilitará para proceder a la ocupación de la finca y producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de la valoración, en su caso, por el Jurado Provincial de Expropiación y de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la ocupación de las fincas la aprobación del documento de adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiere concretado el pago en especie, de acuerdo con el expropiado”.

D) Notificación a los interesados. La Resolución de aprobación se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo. Los interesados podrán impugnar la resolución ante el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa. En este último caso, el Ayuntamiento dará traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado, a efectos únicamente de revisar el justiprecio (art. 202. 7, 8 y 9 del RGU, de aplicación supletoria⁵).

E) Pago o Consignación del justiprecio y ocupación. Para proceder a la ocupación de las fincas expropiadas será necesario el previo pago o consignación del importe de la valoración establecida en el Proyecto aprobado.

⁴ En términos similares el art. 203 RGU dispone:

1. La resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

2. El pago o depósito del importe de la valoración establecida por la Comisión Provincial de Urbanismo en el acto de aprobación del expediente producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio.

⁵Art. 202 RGU: 7. La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante la Comisión Provincial de Urbanismo su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado. 8. La Comisión Provincial de Urbanismo dará traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa que tenga competencia en el ámbito territorial a la que la expropiación se refiera, a efectos de fijar el justiprecio, que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la Ley del Suelo 9. Si los interesados no formularan oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

En relación con el pago y consignación del justiprecio habrá de tener en cuenta igualmente lo dispuesto en el art. 43.4 y 5 del TRLSRU/15 (complementado por lo dispuesto en los arts. 205 y 206 del RGU, de aplicación supletoria⁶), con arreglo al cual:

4. Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor, en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 del Reglamento Hipotecario o, en su defecto, los títulos justificativos de su derecho, completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si existiesen cargas deberán comparecer los titulares de las mismas.

5. Cuando existan pronunciamientos registrales contrarios a la realidad, podrá pagarse el justiprecio a quienes los hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial.

F) Inscripción en el Registro de la Propiedad de los terrenos afectados por la expropiación. En materia de la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Expropiación, habrá que tener en cuenta lo dispuesto en el art. 44 del TRLSRU/15, conforme al cual:

Artículo 44. *Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad.*

1. El acta de ocupación para cada finca o bien afectado por el procedimiento expropiatorio será título inscribible, siempre que incorpore su descripción, su identificación conforme a la legislación hipotecaria, su referencia catastral y su representación gráfica mediante un sistema de coordenadas y que se acompañe del acta de pago o justificante de la consignación del precio correspondiente. A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la referencia catastral y la representación gráfica podrán ser sustituidas por una certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble de que se trate.

⁶ Artículo 206 RGU. 1. Si el expropiado no quisiera aceptar el justiprecio o no aportase títulos suficientes justificativos del dominio o existiere contienda respecto a la titularidad del bien o derecho expropiado o, en general, si concurriera alguno de los supuestos del artículo 51 del Reglamento de Expropiación Forzosa, la Administración consignará el importe del mismo en la Caja General de Depósitos.

2. La forma de consignación y los efectos, así como la facultad del expropiado de percibir la cantidad hasta el límite en que haya conformidad, sin perjuicio de proseguir las reclamaciones iniciadas, se regirá por los preceptos de la Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento.

Artículo 207 RGU. 1. El pago del justiprecio, tanto en las expropiaciones por aplicación del sistema de este nombre como en las individualizadas, se realizará en efectivo o bien de acuerdo con el expropiado, mediante permuta con otras parcelas del beneficiario de la expropiación.

2. En el caso de actuaciones urbanísticas de promoción pública en nuevos polígonos para la creación de suelo urbanizado, el pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados se podrá efectuar por la Administración expropiante, siempre que exista conformidad de los expropiados, con parcelas resultantes de la propia actuación.

La superficie objeto de la actuación se inscribirá como una o varias fincas registrales, sin que sea obstáculo para ello la falta de inmatriculación de alguna de estas fincas. En las fincas afectadas y a continuación de la nota a que se refiere la legislación hipotecaria sobre asientos derivados de procedimientos de expropiación forzosa, se extenderá otra en la que se identificará la porción expropiada si la actuación no afectase a la totalidad de la finca.

2. Si al proceder a la inscripción surgiesen dudas fundadas sobre la existencia, dentro de la superficie ocupada, de alguna finca registral no tenida en cuenta en el procedimiento expropiatorio, se pondrá tal circunstancia en conocimiento de la Administración competente, sin perjuicio de practicarse la inscripción.

3. Los actos administrativos de constitución, modificación o extinción forzosa de servidumbres serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en la forma prevista para las actas de expropiación.

Las previsiones de este artículo en materia de inscripción del Proyecto han de complementarse con lo dispuesto en los arts 21 y 23 a 28 del Real Decreto 1093/1997, sobre acceso al Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística. Especial significación tiene el primero de los preceptos comentados, al disponer:

Artículo 21. De la expropiación del titular no adherido a la Junta de Compensación.

En el caso de que determinados propietarios no se adhieran al sistema de compensación, si el expediente de expropiación que ha de seguirse fuese declarado de urgencia conforme a lo establecido en cada caso por la legislación urbanística aplicable, podrán aplicarse a dicho expediente las normas contenidas en el capítulo III del presente Real Decreto sobre inscripción registral de la expropiación por tasación conjunta. En este caso, tomada la anotación preventiva a que se refiere la legislación expropiatoria, el proyecto de compensación se tramitará y concluirá en forma ordinaria y, una vez aprobado definitivamente dicho proyecto, la finca o fincas de resultado que correspondan por subrogación real a la ocupada se inscribirán a favor de la Junta de

IV. Propietarios y derechos afectados.

El presente proyecto afecta a las siguientes fincas, cuyos datos más relevantes se reflejan en el siguiente cuadro:

Titular/N.I.F	Dirección	Datos Registro					Datos Catastro	Superficie Afectada (m²)
		Finca Reg	Registro	Tomo	Libro	Folio		
D. Pedro José y D ^a . Rosa María Mira Miñarro, y D. Antonio Mira Chamorro, N.I.F.		24.430	Nº2 Molina de Segura	1667	741	130	7272604XH5177A0001MM	2.225
D ^a . Estefanía San Martín Torres N.I.F.		24.668	Nº2 Molina de Segura	1848	879	214	7272610XH5177A0001RM	1.167
D. Francisco Sánchez Hernández y D ^a Antonia Ros Peñalver		24.824	Nº2 Molina de Segura	723	194	185	7272611XH5177A0001DM	1.145
D ^a . Mónica Moreno García, N.I.F.		24.844	Nº2 Molina de Segura	1036	343	98	7371902XH5177A0001RM	1.716
BANKIA S.A. C.I.F A-14070342	Calle Pintor Sorolla, 8. 46002 Valencia.	28.644	Nº2 Molina de Segura	1.424	586	225	7472406XH5177A0001JM	1.418
								7.671

V. Valoración.

A continuación procederemos al desarrollo y justificación de los criterios de valoración empleados en el presente expediente, iniciando la exposición por la justificación legal de los criterios que se emplean.

V.1. Marco legal aplicable.

Viene determinado por aplicación del TRLSRU/15, Título V “Valoraciones” (arts. 34 y ss), el RVLS, así como las normas a las que éstas se remiten. En este sentido el artículo 34.1.b) TRLSRU/15 dispone que *“las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto (...) b) la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de esta y la legislación que la motive.”* El mismo artículo en su apartado segundo letra b) señala que las valoraciones se entenderán referidas al momento de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

V.2. Criterios de valoración.

Por lo que atañe a los criterios de valoración, habrá que estar en primer lugar a lo dispuesto en el art. 36 del TRLSRU/, con arreglo al cual:

Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles.

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasarà en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

V.3. Cálculo del valor del suelo.

A efectos de valoración del suelo hemos de partir de la base de que los terrenos objeto del presente Proyecto de Expropiación se encuentran en la **situación de suelo rural**, al ser encuadrables en el art. 21.2.b) del TRLSRU/15, no siendo subsumibles en las categorías de suelo urbanizado de los apartados 3 y 4 de dicho precepto.

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

.....

2. Está en la situación de suelo rural:

.....

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

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

Sentado que el suelo objeto de expropiación se encuentra en situación de suelo rural, habrá que aplicar los **criterios de valoración fijados en el art. 36 del TRLSRU/15**, con arreglo al cual:

Artículo 36. Valoración en el suelo rural.

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

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

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

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

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

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

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

Se ha de puntualizar que encontrándose los terrenos objeto de este expediente en la situación básica de suelo rural, si bien se encuentran sujetos a transformación urbanística dada su inclusión en el ámbito del Plan Especial PER-

ER2 “El Romeral 2” aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 28 de marzo de 2011 (BORM Número 33, de 9 de febrero de 2012), no cabe reconocer a sus titulares la indemnización de la **facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización** regulada en el art. 38 TRLSRU/15, toda vez que como se desprende de dicho precepto, y de forma mas clara del art.28.2 del RVLS, no se ha impedido a los propietarios afectados por este expediente expropiatorio participar en las actuaciones de urbanización del PER-ER2 “El Romeral 2”, sino que éstos han renunciado voluntariamente a tomar parte en dicho proceso de urbanización. Resulta, pues, de aplicación lo dispuesto en el referido art. 28.2 del RVLS, con arreglo al cual:

2. En los supuestos de expropiación, venta y sustitución forzosas, no habrá lugar a indemnización de conformidad con lo dispuesto en el apartado anterior, cuando no se impida el ejercicio de la facultad a que se refiere la letra a), entendiéndose que así ocurre en los supuestos de renuncia voluntaria del propietario a participar en el proceso de urbanización, adoptada con las formalidades requeridas por la legislación urbanística aplicable, o cuando la iniciativa de la actuación de urbanización haya partido de quién no sea el propietario de los terrenos.

En orden a la valoración de los terrenos con arreglo al **método de capitalización de la renta anual real o potencial**, habrá que estar en primer lugar a los dispuesto en la disposición adicional séptima del TRLSRU/15 y art. 8 RVLS, con arreglo a los cuales:

Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

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

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

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

Artículo 8. Renta real y renta potencial.

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

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

Por lo que respecta al **cálculo de la renta de la explotación**, el art. 9 RVLS establece:

Artículo 9. Cálculo de la renta de la explotación.

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

$$R = I - C$$

Donde:

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

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

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

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

$$R = CA + DM$$

Donde:

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

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

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

2. Cuando como consecuencia de las magnitudes técnicas o económicas utilizadas en el cálculo, la renta real o potencial difiera sustancialmente de los valores de rentabilidad medios de las explotaciones de su misma naturaleza, esta circunstancia deberá justificarse documentalmente.

3. A los efectos del cálculo de la renta real o potencial del apartado 1 de este artículo, se considerarán como ingresos los siguientes:

- a) Los correspondientes a la venta de productos, subproductos u otros recursos o materiales de la explotación.*
- b) Los derivados de la prestación de los servicios de la explotación, incluidos los de naturaleza medioambiental.*
- c) Los obtenidos con el alquiler de las instalaciones de la explotación.*
- d) Las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados.*

4. A los mismos efectos, se considerarán como costes los siguientes:

- a) Las compras a terceros de materias primas destinadas a la actividad productiva de la explotación.*
- b) Los pagos por servicios prestados por terceros necesarios para el desarrollo de la actividad productiva de la explotación.*
- c) El coste total de la adquisición de los equipos, maquinaria e instalaciones de la explotación, incluyendo el valor de las amortizaciones en función de su vida útil, uso y obsolescencia, o el coste de su alquiler.*
- d) Los sueldos y salarios del personal laboral, incluyendo pagas extraordinarias, cargas laborales y fiscales correspondientes a la empresa, así como las indemnizaciones o suplidos por los gastos realizados por el trabajador a consecuencia de la actividad laboral.*
- e) El coste de la energía eléctrica, el abastecimiento de agua, la conexión a la red de comunicación y cualesquiera otros servicios de utilidad pública suministrados a la explotación.*
- f) Impuestos de distinta naturaleza y ámbito fijados sobre la explotación en su conjunto o sobre alguno de sus elementos.*
- g) Interés del capital circulante.*
- h) Otros costes ocasionados durante el proceso de actividad de la explotación no susceptibles de ser encuadrados en los apartados anteriores.*

En cuanto a los **criterios generales de capitalización de la renta** de explotación, el art. 11 RVLS establece:

Artículo 11. Criterios generales de capitalización de la renta de la explotación. En la capitalización de la renta real o potencial de la explotación en suelo rural se deberá considerar en todo caso un escenario ilimitado que contemple la permanencia del suelo rural. Atendiendo a las diferentes clases de explotaciones, carácter cíclico de las mismas y en atención a la naturaleza de determinados recursos que se puedan establecer, se procederá a dividir una duración ilimitada en un número determinado de duraciones limitadas como se prevé en los artículos 13, 14 y 15 de este Reglamento. La capitalización de la renta real o potencial de la explotación se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

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

b) Cuando se considere una renta de la explotación, R, constante a lo largo del tiempo, la expresión del apartado anterior se transformará en:

$$V=R/r$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R = Renta anual constante de la explotación, en euros.

r = Tipo de capitalización.

Por último, el art.12.1 del RVLS establece los **tipos de capitalización** a utilizar para el caso de desarrollo de una única actividad, que serán los siguientes:

Artículo 12. Tipos de capitalización.

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

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

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

c) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades extractivas, comerciales, industriales y de servicios, se utilizará como tipo de capitalización, r3, el resultado

de multiplicar el tipo de capitalización r_1 por un coeficiente corrector que deberá ser determinado en función de la naturaleza y características de cada explotación de acuerdo con el riesgo previsible en la obtención de rentas. La determinación de este coeficiente corrector se realizará sobre la base de información objetiva proporcionada por estudios estadísticos sobre la rentabilidad esperada de cada actividad en el respectivo ámbito territorial. El valor de este coeficiente corrector no podrá ser inferior a la unidad y el resultado de su aplicación sobre el tipo de capitalización general r_1 , expresado en porcentaje, no podrá ser superior a ocho.

Aplicando los expresados criterios de valoración, conforme se justifica en el informe de valoración que se incorpora al presente Proyecto, elaborado por la Ingeniera Agrónoma D^a. Maria Elisa León Brunet, se obtiene que en **valor unitario final del suelo rural asciende a 4,98 €/m².**

V.4. Valoración de otros bienes y derechos.

4.1. Edificaciones.

Sólo existen edificaciones o construcciones en una de las parcelas objeto de expropiación, en concreto en la que se corresponde con la finca registral 28.644 (parcela catastral 7472406XH5177A0001JM). En relación con las mismas se ha de tener en cuenta que el art.35.3. del TRLSRU/15, dispone que *“Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes”*, añadiendo a este respecto que *“Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido*

posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística”.

Por su parte el art.5, apartados 1 y 2.a), del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, dispone:

1. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

*2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición transitoria quinta del texto refundido de la Ley de Suelo, **en los supuestos de edificaciones, construcciones e instalaciones no ajustadas a la legalidad al tiempo de su valoración y para las que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición**, se procederá de la forma siguiente:*

*a) **En suelo en situación de rural, en ningún caso serán objeto de valoración y tampoco serán tenidas en consideración a los efectos del cálculo de la renta de la explotación.***

b) En suelo en situación de urbanizado, edificado o en curso de edificación, no se computarán a los efectos de la tasación conjunta a que alude en la letra a) del apartado 2 del artículo 24 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Dado que, salvo prueba en contrario, nos encontramos ante edificaciones o construcciones ejecutadas sin título administrativo habilitante, sin que conste, además, que ulteriormente hayan sido legalizadas, no serán objeto de valoración en este Proyecto.

4.2. Plantaciones y arbolado.

No existen plantaciones ni arbolado que deban ser objeto de valoración en las parcelas objeto del Proyecto.

4.3. Derechos inscritos.

No consta la existencia de cargas sobre las fincas objeto de expropiación.

Tan solo precisar que en el caso de la finca registral 24.430, en la que el dominio aparece dividido en nuda propiedad y usufructo, si al acto del otorgamiento del acta de pago y consignación no comparecen todos los titulares de las respectivas cuotas en pleno dominio, nuda propiedad y usufructo sobre la finca, proponiendo la distribución del justiprecio en términos sobre los que todos ellos estén conformes, el justiprecio correspondiente a la misma será consignado en la Caja de Depósitos y Consignaciones del Ayuntamiento de Molina de Segura, para su ulterior distribución entre los interesados, por aplicación del art. 35.4 TRLSRU (*“Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados”*).

V.5. Premio de afección

De conformidad con lo dispuesto en el art. 47 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, el justo precio de las fincas expropiadas deberá ser incrementado en un 5 % en concepto de premio de afección.

VI. Cuadro resumen

En el cuadro que a continuación se resumen las valoraciones de los distintos elementos contempladas en el presente Proyecto de Expropiación.

FINCA	SUPERFICIE	VALORACION DEL SUELO	VALORACION OTROS BIENES	PREMIO DE AFECCION	VALORACION TOTAL
24.430	2.225	11.080,5	0	554,03	11.634,53
24.668	1.167	5.811,66	0	290,58	6.102,24
24.824	1.145	5.702,10	0	285,11	5.987,21
24.844	1.716	8.545,68	0	427,28	8.972,96
28.644	1.418	7.061,64	0	353,08	7.414,72
		38.201,58	0	1.910,08	40.111,66

VII. Fichas individualizadas.

#

INFORME DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Nº DE ORDEN	PROPIETARIO REAL
1	D. PEDRO JOSÉ Y D ^a . ROSA MARÍA MIRA MIÑARRO

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD.

2. SUELO.

3. OBRAS, EDIFICACIONES, PLANTACIONES, INSTALACIONES Y OTROS BIENES.

* Valoración:

4. CARGAS Y OTROS DERECHOS REALES

5. VALOR TOTAL DE LA PROPIEDAD.

5.1. Hoja de justiprecio individualizado.

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

1.1. PROPIETARIOS.

- PROPIETARIO REAL	D. PEDRO JOSÉ Y D ^a . ROSA MARÍA MIRA MIÑARRO, en cuenta a 1/3 en pleno dominio y 1/6 en nuda propiedad, cada uno de ellos.
- PROP. S/REGISTRO	D. PEDRO JOSÉ Y D ^a . ROSA MARÍA MIRA MIÑARRO, en cuenta a 1/3 en pleno dominio y 1/6 en nuda propiedad, cada uno de ellos.
- PROP. S/CATASTRO	D. PEDRO JOSÉ Y D ^a . ROSA MARÍA MIRA MIÑARRO

1.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD.

1.2.1. DESCRIPCIÓN FÍSICA

Porción de terreno de 2.225 m² incluida en el ámbito del Plan Especial PER-ER2, "El Romeral 2", de Molina de Segura, desprovista de toda construcción o edificación.

1.2.2. DESCRIPCIÓN CATASTRAL.

TÉRMINO MUNICIPAL: MOLINA DE SEGURA

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (M ²)
7272604XH5177A0001MM	2.225 m ²

1.2.3. DESCRIPCIÓN REGISTRAL.

La descripción registral de la finca 24.430 del Registro de la Propiedad N°2 de Molina de Segura, objeto de expropiación, es la siguiente:

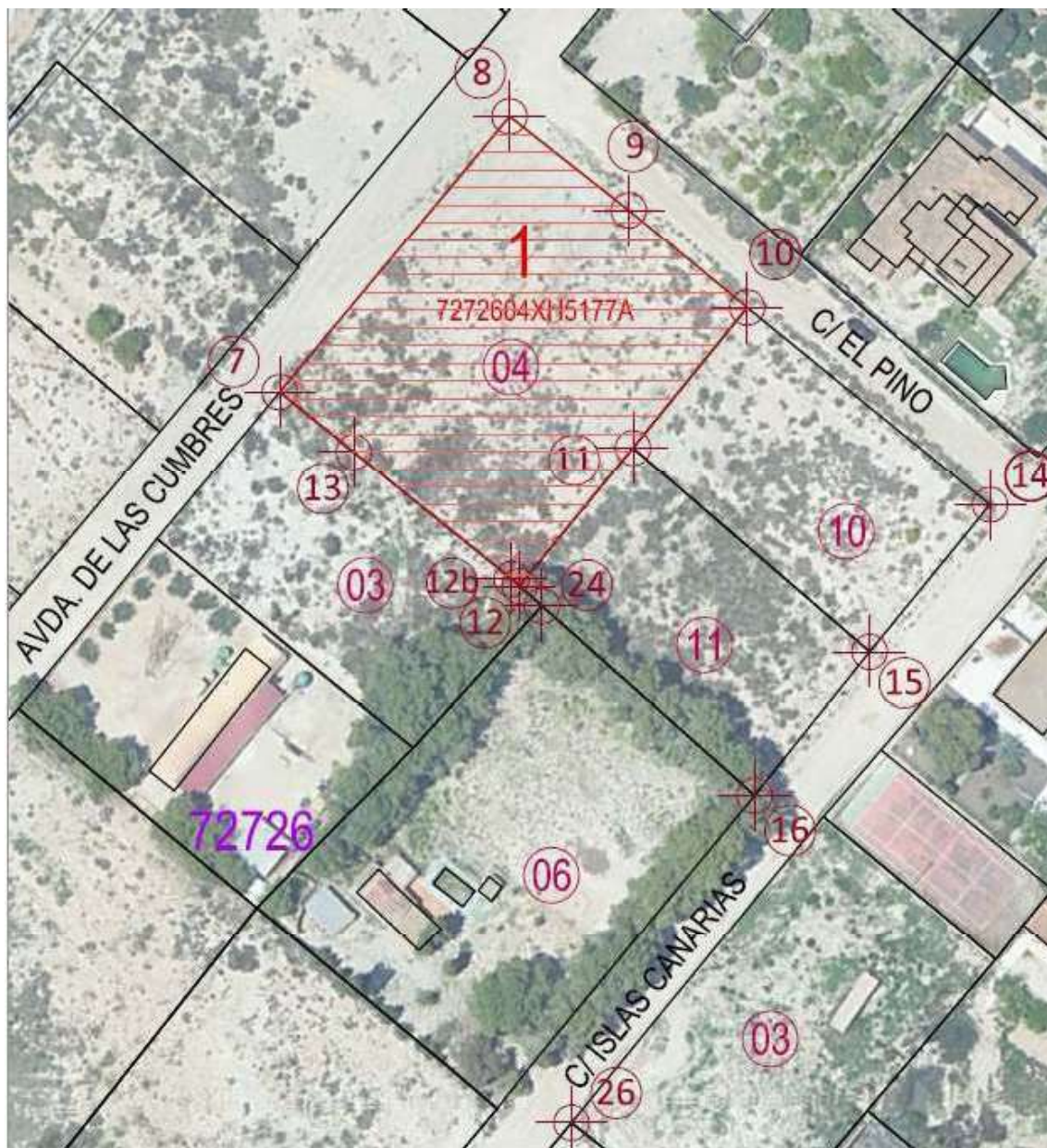
Rústica. Trozo de tierra secano blanca de 23 áreas, en Molina de Segura, Partido de La Hornera, sitio de La Boticaria. Linda, Norte, calle DA-G; Sur, resto de finca matriz de donde se segrega; Este, calle DB-C; y Oeste, resto de finca matriz de donde se segrega.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE M ² SUELO
Molina de Segura N° 2	1.667	741	130	24.430	2.300 m ²

CARGAS:

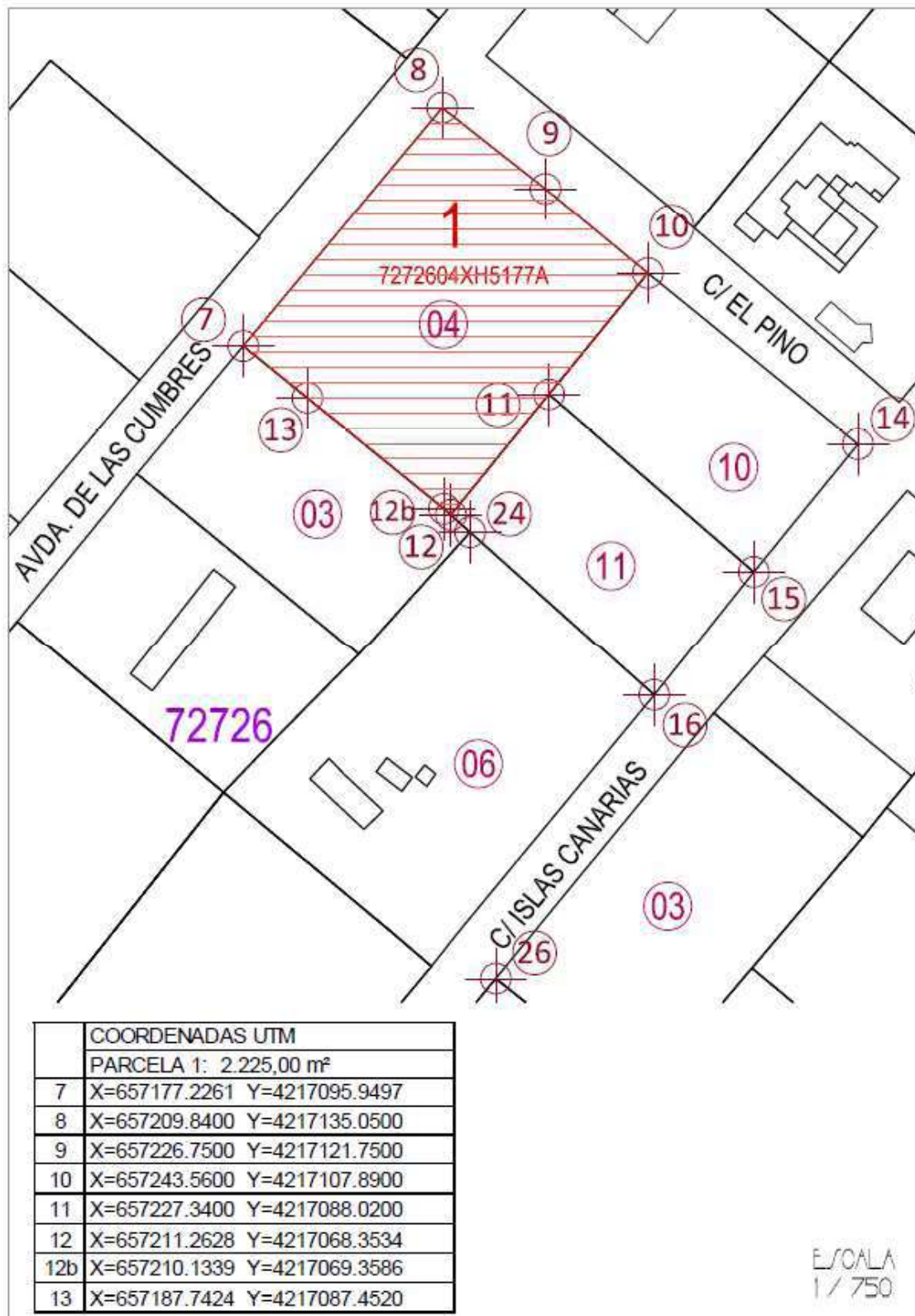
Sin cargas

Se inserta plano georreferenciado de la finca objeto de expropiación:



	COORDENADAS UTM	
	PARCELA 1: 2.225,00 m²	
7	X=657177.2261	Y=4217095.9497
8	X=657209.8400	Y=4217135.0500
9	X=657226.7500	Y=4217121.7500
10	X=657243.5600	Y=4217107.8900
11	X=657227.3400	Y=4217088.0200
12	X=657211.2628	Y=4217068.3534
12b	X=657210.1339	Y=4217069.3586
13	X=657187.7424	Y=4217087.4520

E/ CALA
1 / 750



1.3. OCUPACIÓN Y/O ARRENDAMIENTOS.

* No está ocupado.

*No se tiene constancia de arrendamientos y/o aparcerías.

2.- SUELO

SUPERFICIE	VALOR €/m²	VALOR TOTAL
2.225 m ² s	4,98 €/m ²	11.080,5 €

3.- OBRAS, EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y OTROS BIENES

* No existen edificaciones sobre la propiedad

*No existen obras o instalaciones sobre la propiedad.

*No existen plantaciones sobre la propiedad

* No existen otros bienes sobre la propiedad.

4.- CARGAS Y OTROS DERECHOS REALES

La finca registral 24.430, pertenece a D. Antonio Mira Clamorro, en cuanto a 1/3 en usufructo de carácter privativo; a D. Pedro José Mira Miñano, en cuanto a 1/3 en pleno dominio y en cuanto 1/6 en nuda propiedad, en ambos casos con carácter privativo, y a D^a. Rosa María Mira Miñano, en cuanto a 1/3 en pleno dominio y en cuanto 1/6 en nuda propiedad, en ambos casos con carácter privativo, en virtud de escritura pública de herencia formalizada en Torrevieja, el día 24 de marzo de 2006, ante el Notario Don Francisco Luis Navarro Alemán con número de protocolo 451/2006

5.- VALOR TOTAL DE LA PROPIEDAD.

HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO

1.- Datos de la propiedad	
Propiedad: nº1	
Propietario registral: D. Pedro José y D ^a . Rosa María Mira Miñarro (cada uno 1/3 en pleno dominio y 1/6 en nuda propiedad), y D. Antonio Mira Chamorro (1/3 en usufructo).	I ' ✓,
Domicilio: C/. , 03001 Murcia	
Propietario real: D. Pedro José y D ^a . Rosa María Mira Miñarro (cada uno 1/3 en pleno dominio y 1/6 en nuda propiedad), y D. Antonio Mira Chamorro (1/3 en usufructo).	
Domicilio: C/. ,	
Superficie del terreno: 2.225 m ²	

2.- Legislación aplicable
Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo
Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia
Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística
Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística
Ley de 16 de diciembre de 1.954 de Expropiación Forzosa y su Reglamento.

3.- Valoración de los bienes	
De acuerdo con los criterios, métodos, valores, costes, y premisas establecidas en este proyecto de expropiación, es nuestra opinión fundada y motivada, que a la fecha de la exposición pública, el valor de la propiedad objeto de esta expropiación, es la siguiente:	
VALOR TOTAL DEL TERRENO	11.080,5 €
VALOR TOTAL DE LAS PLANTACIONES.	0 €
VALOR TOTAL DE LAS EDIFICACIONES / INSTALACIONES	0 €
VALOR TOTAL DE LA FINCA	11.080,5 €
PREMIO DE AFECCIÓN 5 %	554,03 €
VALOR DE EXPROPIACIÓN DE LA FINCA (1)	11.634,53 €

INFORME DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Nº DE ORDEN	PROPIETARIO REAL
2	D ^a . ESTEFANÍA SAN MARTÍN TORRES

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD.

2. SUELO.

3. OBRAS, EDIFICACIONES, PLANTACIONES, INSTALACIONES Y OTROS BIENES.

* Valoración:

4. CARGAS Y OTROS DERECHOS REALES

5. VALOR TOTAL DE LA PROPIEDAD.

5.1. Hoja de justiprecio individualizado.

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

1.1. PROPIETARIOS.

- PROPIETARIO REAL	D ^a . ESTEFANÍA SAN MARTÍN TORRES.
- PROP. S/REGISTRO	D ^a . ESTEFANÍA SAN MARTÍN TORRES.
- PROP. S/CATASTRO	D ^a . ESTEFANÍA SAN MARTÍN TORRES.

1.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD.

1.2.1. DESCRIPCIÓN FÍSICA

Porción de terreno de 1.167 m² incluida en el ámbito del Plan Especial PER-ER2, "El Romeral 2", de Molina de Segura, desprovista de toda construcción o edificación.

1.2.2. DESCRIPCIÓN CATASTRAL.

TÉRMINO MUNICIPAL: MOLINA DE SEGURA

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (M²)
7272610XH5177A0001RM	1.167 m ²

1.2.3. DESCRIPCIÓN REGISTRAL.

La descripción registral de la finca 24.668 del Registro de la Propiedad N°2 de Molina de Segura, objeto de expropiación, es la siguiente:

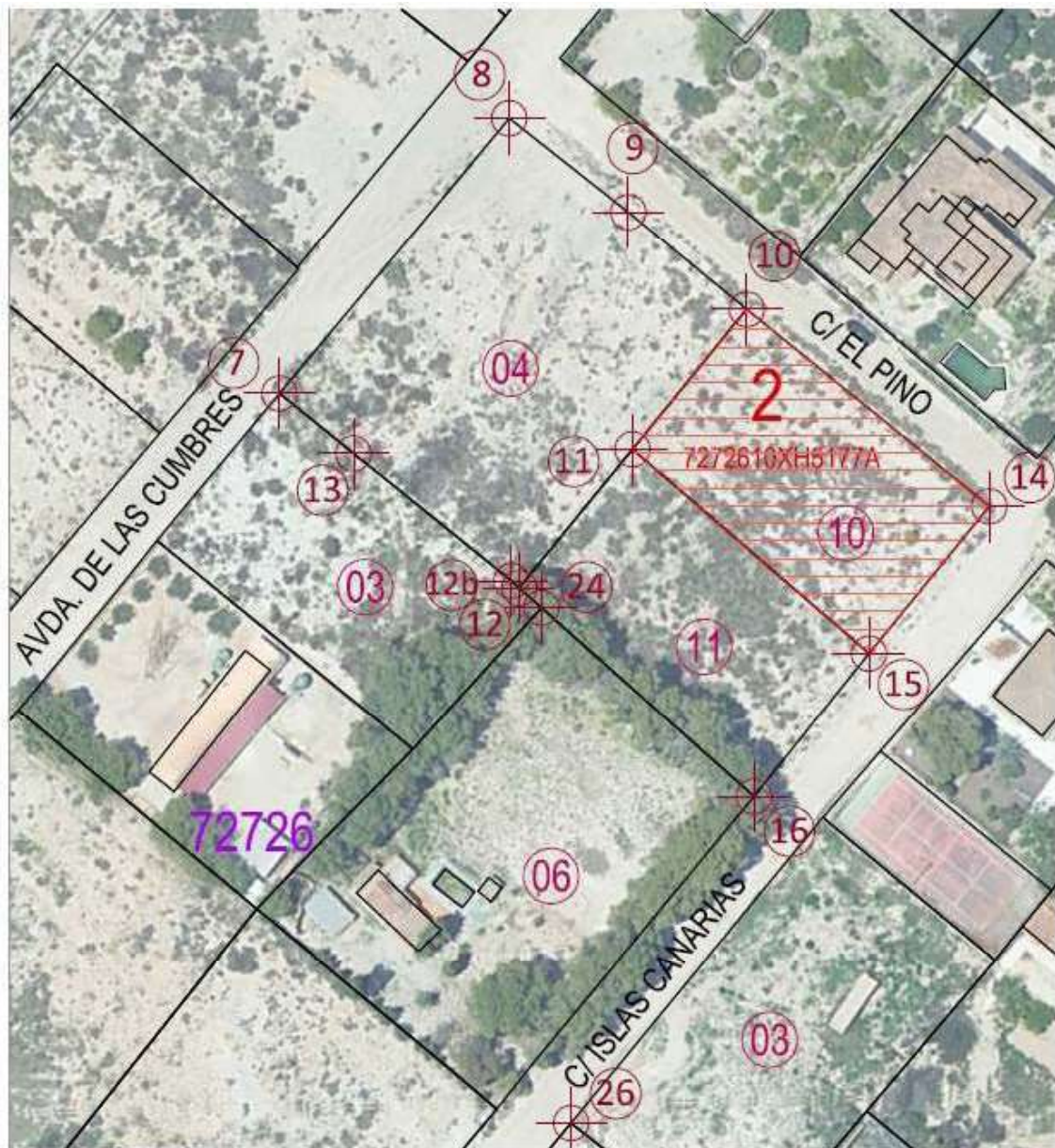
Urbana Trozo de tierra secano blanca de 1.100 m², en Molina de Segura, Partido de La Hornera, sitio de La Boticaria. Linda, Norte, parcela de Pedro José Miñano Lara; Sur, calle de igual procedencia denominada DB-C; y Oeste, Francisco Sánchez Hernández.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE M² SUELO
Molina de Segura Nº 2	1.848	879	214	24.668	1.100 m ²

CARGAS:

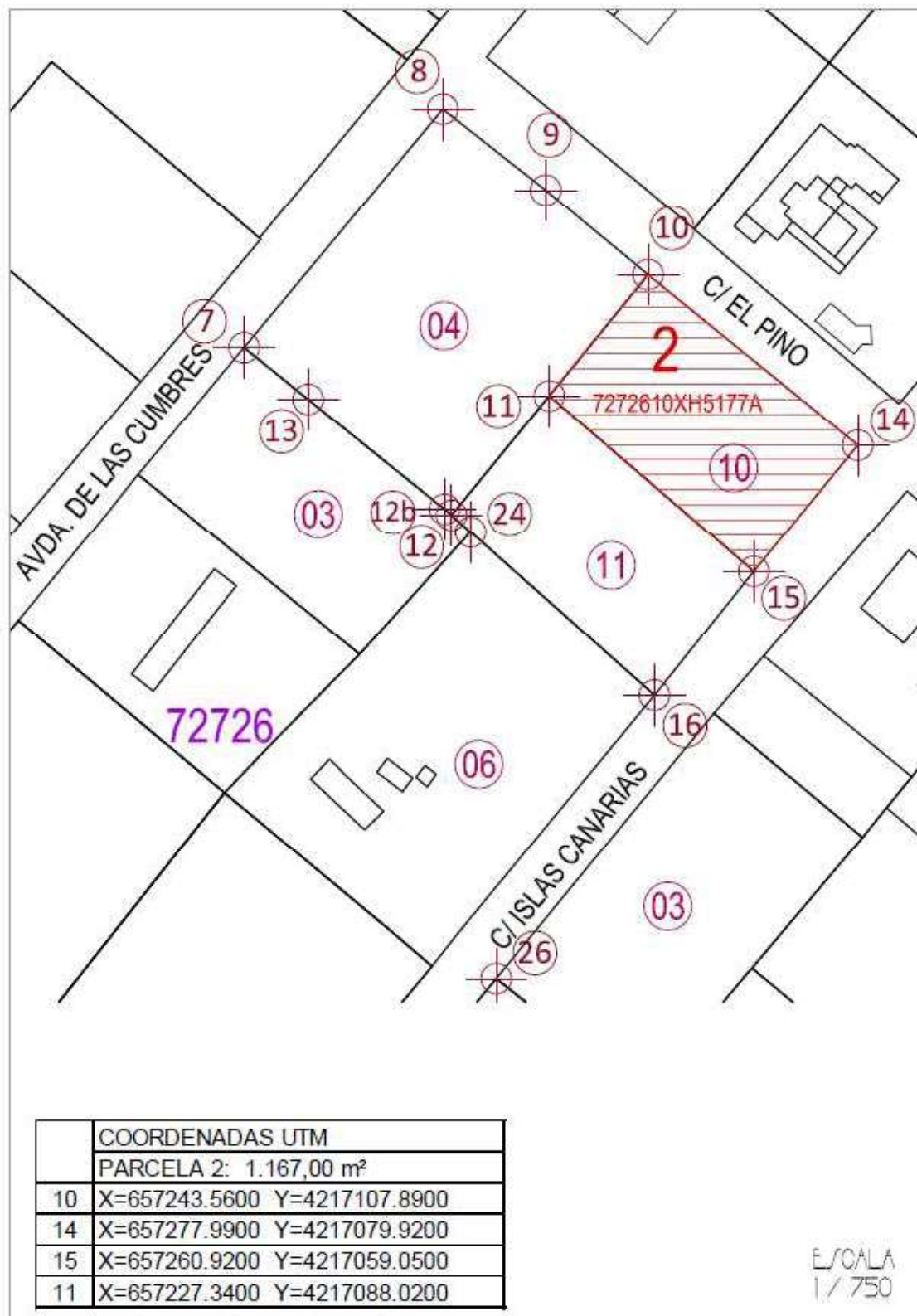
Sin cargas

Se inserta plano georreferenciado de la finca objeto de expropiación:



COORDENADAS UTM	
PARCELA 2: 1.167,00 m²	
10	X=657243.5600 Y=4217107.8900
14	X=657277.9900 Y=4217079.9200
15	X=657260.9200 Y=4217059.0500
11	X=657227.3400 Y=4217088.0200

E/SCALA
1 / 750



1.3. OCUPACIÓN Y/O ARRENDAMIENTOS.

* No está ocupado.

*No se tiene constancia de arrendamientos y/o aparcerías.

2.- SUELO

SUPERFICIE	VALOR €/m²	VALOR TOTAL
1.167 m ² s	4,98 €/m ²	5.811,66 €

3.- OBRAS, EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y OTROS BIENES

* No existen edificaciones sobre la propiedad

*No existen obras o instalaciones sobre la propiedad.

*No existen plantaciones sobre la propiedad

* No existen otros bienes sobre la propiedad.

4.- CARGAS Y OTROS DERECHOS REALES

Sin cargas.

5.- VALOR TOTAL DE LA PROPIEDAD.

HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO

1.- Datos de la propiedad	
Propiedad: nº2	
Propietario registral: D ^a . Estefanía San Martín Torres	N.I.F.
Domicilio: C/	
Propietario real: D ^a . Estefanía San Martín Torres	N.I.F.
Domicilio: C/	
Superficie del terreno: 1.167 m ²	

2.- Legislación aplicable

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

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

Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia

Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística

Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

Ley de 16 de diciembre de 1.954 de Expropiación Forzosa y su Reglamento.

3.- Valoración de los bienes

De acuerdo con los criterios, métodos, valores, costes, y premisas establecidas en este proyecto de expropiación, es nuestra opinión fundada y motivada, que a la fecha de la exposición pública, el valor de la propiedad objeto de esta expropiación, es la siguiente:

VALOR TOTAL DEL TERRENO	5.811,66 €
VALOR TOTAL DE LAS PLANTACIONES.	0 €
VALOR TOTAL DE LAS EDIFICACIONES / INSTALACIONES	0 €
VALOR TOTAL DE LA FINCA	5.811,66 €
PREMIO DE AFECCIÓN 5 %	290,58 €
VALOR DE EXPROPIACIÓN DE LA FINCA (1)	6.102,24 €

INFORME DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Nº DE ORDEN	PROPIETARIO REAL
3	D. FRANCISCO SANCHEZ HERNANDEZ Y D ^a . ANTONIA ROS PEÑALVER.

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD.

2. SUELO.

3. OBRAS, EDIFICACIONES, PLANTACIONES, INSTALACIONES Y OTROS BIENES.

* Valoración:

4. CARGAS Y OTROS DERECHOS REALES

5. VALOR TOTAL DE LA PROPIEDAD.

5.1. Hoja de justiprecio individualizado.

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

1.1. PROPIETARIOS.

- PROPIETARIO REAL	D. FRANCISCO SANCHEZ HERNANDEZ Y D ^a . ANTONIA ROS PEÑALVER.
- PROP. S/REGISTRO	D. FRANCISCO SANCHEZ HERNANDEZ Y D ^a . ANTONIA ROS PEÑALVER.
- PROP. S/CATASTRO	D. FRANCISCO SANCHEZ HERNANDEZ Y D ^a . ANTONIA ROS PEÑALVER.

1.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD.

1.2.1. DESCRIPCIÓN FÍSICA

Porción de terreno de 1.145 m² incluida en el ámbito del Plan Especial PER-ER2, "El Romeral 2", de Molina de Segura, desprovista de toda construcción o edificación.

1.2.2. DESCRIPCIÓN CATASTRAL.

TÉRMINO MUNICIPAL: MOLINA DE SEGURA

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (M ²)
7272611XH5177A0001DM	1.145 m ²

1.2.3. DESCRIPCIÓN REGISTRAL.

La descripción registral de la finca 24.824 del Registro de la Propiedad N°2 de Molina de Segura, objeto de expropiación, es la siguiente:

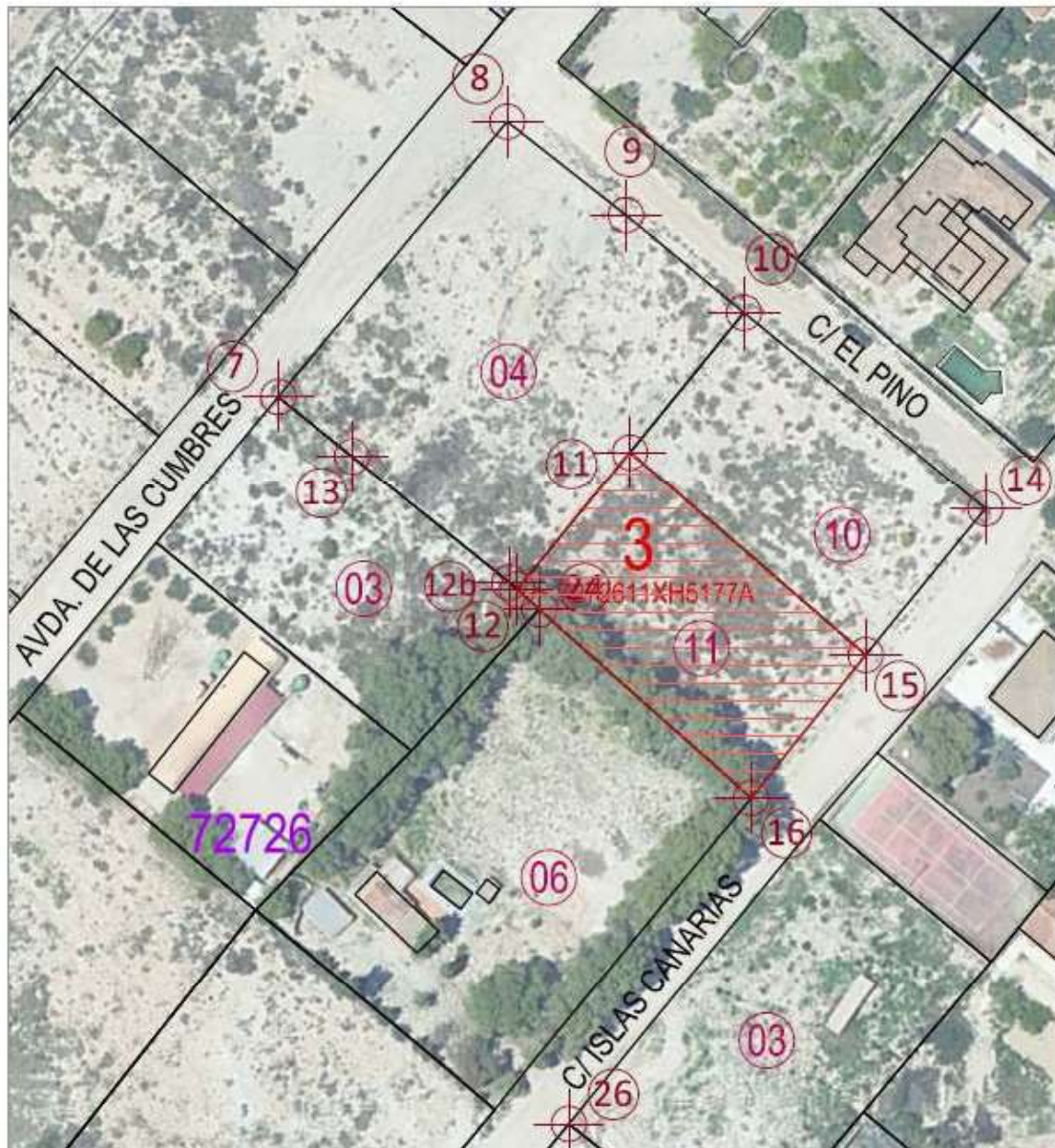
Urbana Trozo de tierra secano blanca de 1.200 m², en Molina de Segura, Partido de La Hornera, sitio de La Boticaria. Linda, Norte, parcela vendida a Pedro José Miñano Lara; Sur, calle DA-F; Este, Antonio Hernández García; y Oeste, Encarnación Rodríguez Marín

REGISTRO DE LA PROPIEDAD	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE M ² SUELO
Molina de Segura N° 2	723	194	185	24.824	1.200 m ²

CARGAS:

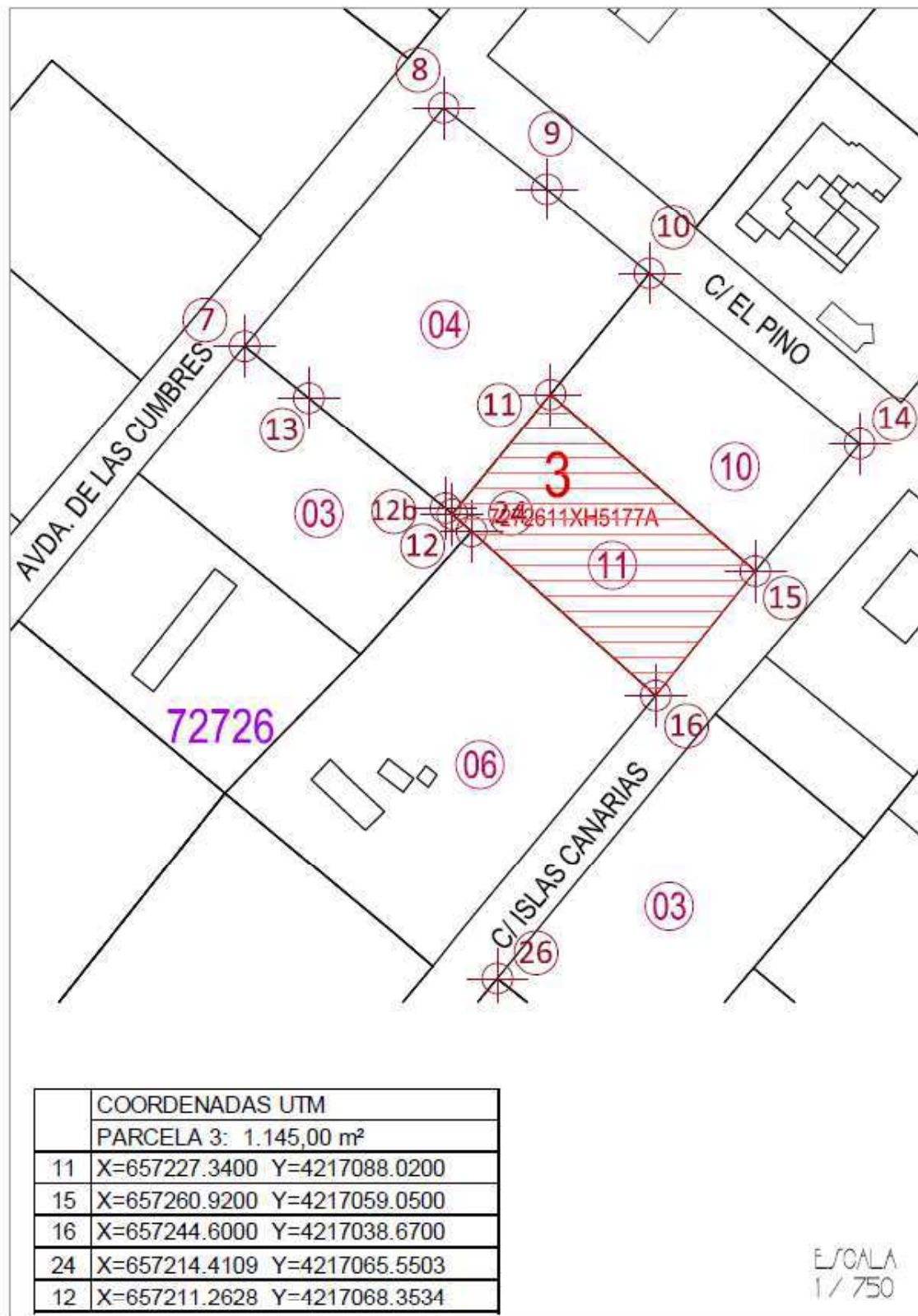
Sin cargas

Se inserta plano georreferenciado de la finca objeto de expropiación:



	COORDENADAS UTM
	PARCELA 3: 1.145,00 m²
11	X=657227.3400 Y=4217088.0200
15	X=657260.9200 Y=4217059.0500
16	X=657244.6000 Y=4217038.6700
24	X=657214.4109 Y=4217065.5503
12	X=657211.2628 Y=4217068.3534

E/SCALA
1 / 750



1.3. OCUPACIÓN Y/O ARRENDAMIENTOS.

* No está ocupado.

*No se tiene constancia de arrendamientos y/o aparcerías.

2.- SUELO

SUPERFICIE	VALOR €/m²	VALOR TOTAL
1.145 m ² s	4,98 €/m ²	5.702,10 €

3.- OBRAS, EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y OTROS BIENES

* No existen edificaciones sobre la propiedad

*No existen obras o instalaciones sobre la propiedad.

*No existen plantaciones sobre la propiedad

* No existen otros bienes sobre la propiedad.

4.- CARGAS Y OTROS DERECHOS REALES

Sin cargas.

5.- VALOR TOTAL DE LA PROPIEDAD.

HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO

1.- Datos de la propiedad	
Propiedad: nº3	
Propietario registral: D. Francisco Sánchez Hernández y D ^a Antonio Ros Peñalver	N.I.F.
Domicilio: C/	
Propietario real: D. Francisco Sánchez Hernández y D ^a Antonio Ros Peñalver	N.I.F.
Domicilio: C/	
Superficie del terreno: 1.145 m ²	

2.- Legislación aplicable

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

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

Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia

Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística

Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

Ley de 16 de diciembre de 1.954 de Expropiación Forzosa y su Reglamento.

3.- Valoración de los bienes

De acuerdo con los criterios, métodos, valores, costes, y premisas establecidas en este proyecto de expropiación, es nuestra opinión fundada y motivada, que a la fecha de la exposición pública, el valor de la propiedad objeto de esta expropiación, es la siguiente:

VALOR TOTAL DEL TERRENO	5.702,10 €
VALOR TOTAL DE LAS PLANTACIONES.	0 €
VALOR TOTAL DE LAS EDIFICACIONES / INSTALACIONES	0 €
VALOR TOTAL DE LA FINCA	5.702,10 €
PREMIO DE AFECCIÓN 5 %	285,11 €
VALOR DE EXPROPIACIÓN DE LA FINCA (1)	5.987,21 €

INFORME DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Nº DE ORDEN	PROPIETARIO REAL
4	D ^a . Mónica Moreno García

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD.

2. SUELO.

3. OBRAS, EDIFICACIONES, PLANTACIONES, INSTALACIONES Y OTROS BIENES.

* Valoración:

4. CARGAS Y OTROS DERECHOS REALES

5. VALOR TOTAL DE LA PROPIEDAD.

5.1. Hoja de justiprecio individualizado.

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

1.1. PROPIETARIOS.

- PROPIETARIO REAL	D ^a . MÓNICA MORENO GARCÍA
- PROP. S/REGISTRO	D ^a . MÓNICA MORENO GARCÍA
- PROP. S/CATASTRO	D ^a . MÓNICA MORENO GARCÍA

1.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD.

1.2.1. DESCRIPCIÓN FÍSICA

Porción de terreno de 1.716 m² incluida en el ámbito del Plan Especial PER-ER2, "El Romeral 2", de Molina de Segura, desprovista de toda construcción o edificación.

1.2.2. DESCRIPCIÓN CATASTRAL.

TÉRMINO MUNICIPAL: MOLINA DE SEGURA

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (M ²)
7371902XH5177A0001RM	1.716 m ²

1.2.3. DESCRIPCIÓN REGISTRAL.

La descripción registral de la finca 24.844 del Registro de la Propiedad N°2 de Molina de Segura, objeto de expropiación, es la siguiente:

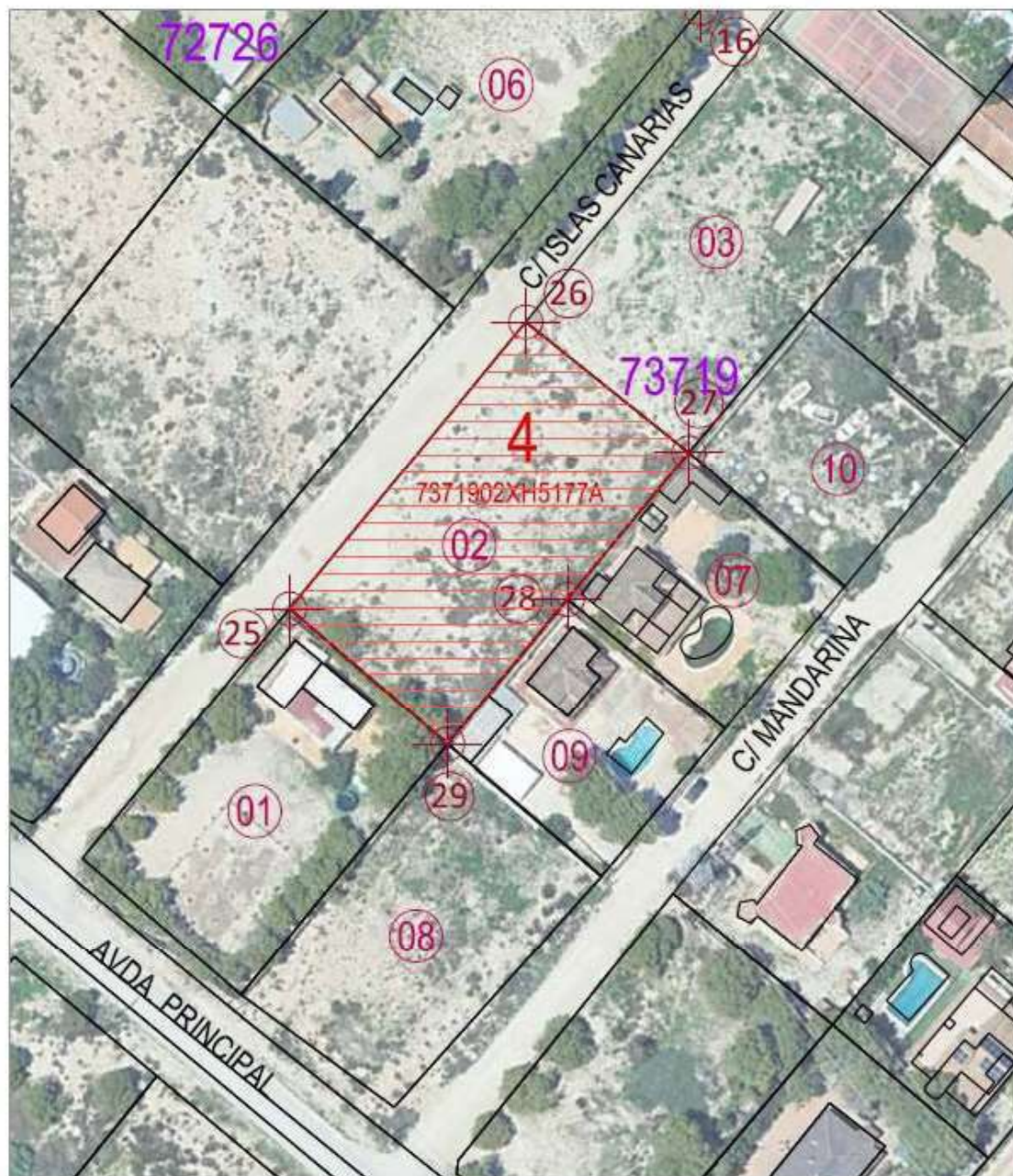
Urbana Porción de terreno de 1.720 m², en Molina de Segura, Partido de La Hornera, sitio de La Boticaria. Linda, Norte, calle DA-F; Sur, resto de finca de donde se segregó; Este, el citado resto; y Oeste, el citado resto.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE M ² SUELO
Molina de Segura N° 2	1036	343	98	24.844	1.720 m ²

CARGAS:

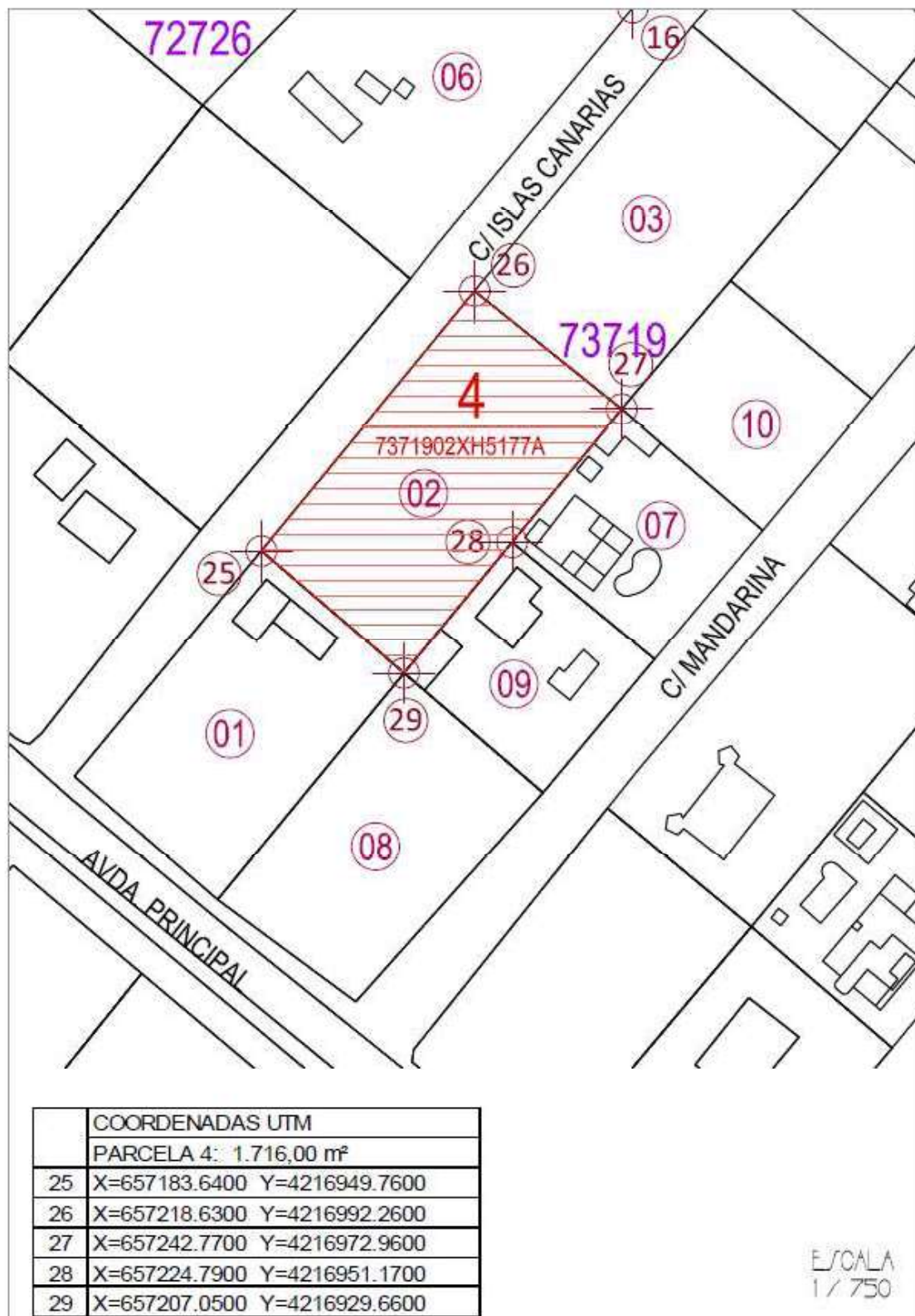
Expedida Certificación de Dominio y Cargas, acreditativa de que esta finca queda sometida al Expediente del Peri "La Boticaria", según oficio del Concejal Delegado de Urbanismo, de fecha 20 de noviembre de 2.002, reflejada en nota al margen de la inscripción 9ª, de fecha 4 de diciembre de 2.002.

Se inserta plano georreferenciado de la finca objeto de expropiación:



	COORDENADAS UTM
	PARCELA 4: 1.716,00 m²
25	X=657183.6400 Y=4216949.7600
26	X=657218.6300 Y=4216992.2600
27	X=657242.7700 Y=4216972.9600
28	X=657224.7900 Y=4216951.1700
29	X=657207.0500 Y=4216929.6600

ESCALA
1 / 750



1.3. OCUPACIÓN Y/O ARRENDAMIENTOS.

* No está ocupado.

*No se tiene constancia de arrendamientos y/o aparcerías.

2.- SUELO

SUPERFICIE	VALOR €/m²	VALOR TOTAL
1.716 m ² s	4,98 €/m ²	8.545,68 €

3.- OBRAS, EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y OTROS BIENES

* No existen edificaciones sobre la propiedad

*No existen obras o instalaciones sobre la propiedad.

*No existen plantaciones sobre la propiedad

* No existen otros bienes sobre la propiedad.

4.- CARGAS Y OTROS DERECHOS REALES

Sin cargas.

5.- VALOR TOTAL DE LA PROPIEDAD.

HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO

1.- Datos de la propiedad	
Propiedad: nº4	
Propietario registral: D ^a . Mónica Moreno García	N.I.F.
Domicilio: C/	
Propietario real: D ^a . Mónica Moreno García	N.I.F.
Domicilio: C/	
Superficie del terreno: 1.716 m ²	

2.- Legislación aplicable Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística Ley de 16 de diciembre de 1.954 de Expropiación Forzosa y su Reglamento.
--

3.- Valoración de los bienes De acuerdo con los criterios, métodos, valores, costes, y premisas establecidas en este proyecto de expropiación, es nuestra opinión fundada y motivada, que a la fecha de la exposición pública, el valor de la propiedad objeto de esta expropiación, es la siguiente:	
VALOR TOTAL DEL TERRENO	8.545,68 €
VALOR TOTAL DE LAS PLANTACIONES.	0 €
VALOR TOTAL DE LAS EDIFICACIONES / INSTALACIONES	0 €
VALOR TOTAL DE LA FINCA	8.545,68 €
PREMIO DE AFECCIÓN 5 %	427,28 €
VALOR DE EXPROPIACIÓN DE LA FINCA (1)	8.972,96 €

INFORME DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Nº DE ORDEN	PROPIETARIO REAL
5	BANKIA,S.A

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD.

2. SUELO.

3. OBRAS, EDIFICACIONES, PLANTACIONES, INSTALACIONES Y OTROS BIENES.

* Valoración:

4. CARGAS Y OTROS DERECHOS REALES

5. VALOR TOTAL DE LA PROPIEDAD.

5.1. Hoja de justiprecio individualizado.

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

1.1. PROPIETARIOS.

- PROPIETARIO REAL	BANKIA, S.A.
- PROP. S/REGISTRO	BANKIA, S.A.
- PROP. S/CATASTRO	BANKIA, S.A.

1.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD.

1.2.1. DESCRIPCIÓN FÍSICA

Porción de terreno de 1.418 m² incluida en el ámbito del Plan Especial PER-ER2, "El Romeral 2", de Molina de Segura, en la que hay construida una vivienda en planta baja destinada a almacén, sin distribución interior, y alta destinada a vivienda, distribuida en varias dependencias, sin disponer de las preceptivas licencias.

1.2.2. DESCRIPCIÓN CATASTRAL.

TÉRMINO MUNICIPAL: MOLINA DE SEGURA

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (M ²)
7472406XH5177A0001JM	1.418 m ²

1.2.3. DESCRIPCIÓN REGISTRAL.

La descripción registral de la finca 28.644 del Registro de la Propiedad Nº2 de Molina de Segura, objeto de expropiación, es la siguiente:

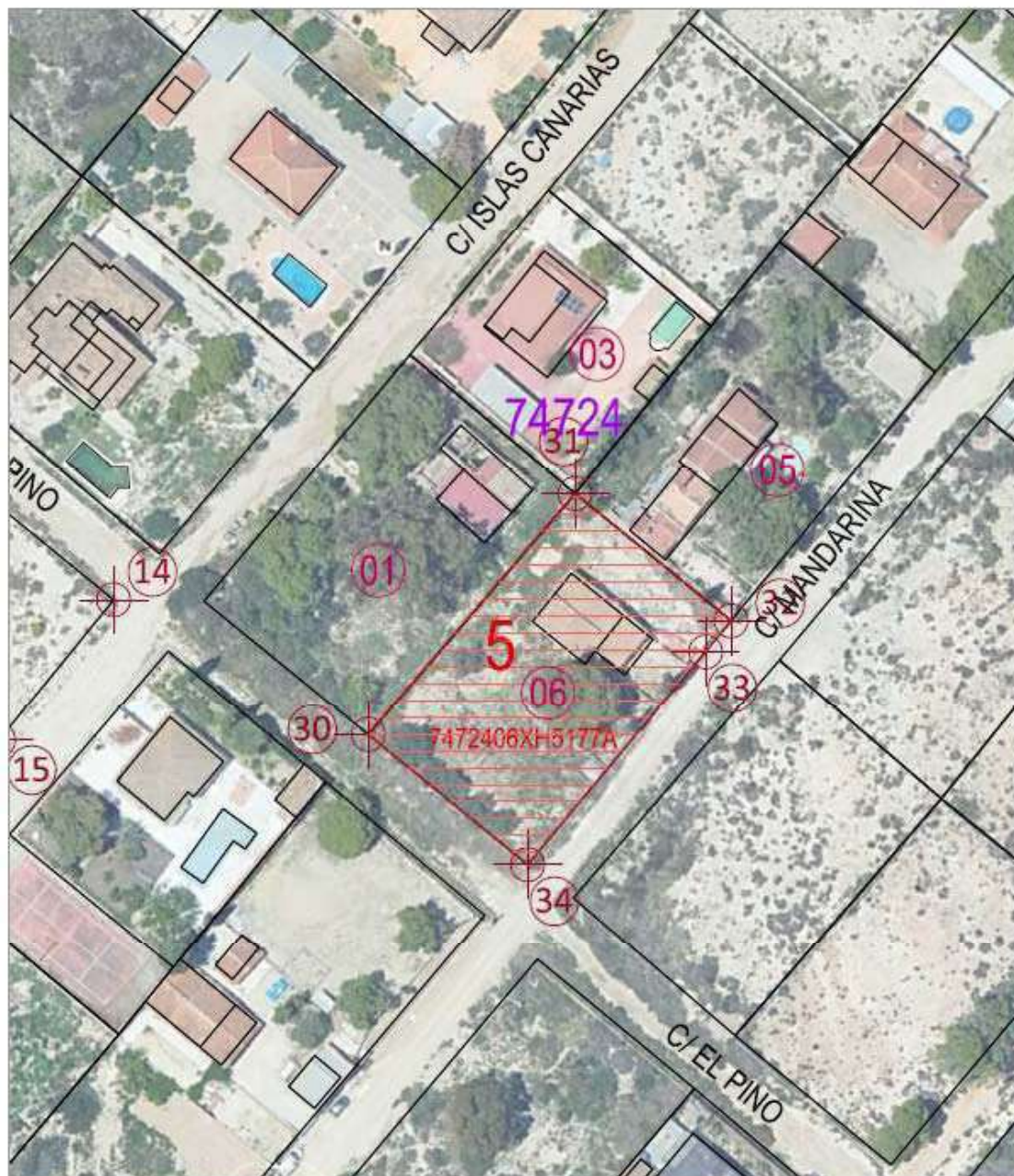
URBANA. Vivienda sita en término de Molina de Segura, lugar denominado EL PINO, Urbanización El Romeral. Se ubica sobre la parcela número 138 que tiene una superficie de catorce áreas y treinta y cinco centiáreas. La edificación se desarrolla en dos plantas obre rasante unidas por escalera interior: PLANTA BAJA: Destinada a almacén, sin distribución interior, que ocupa. una superficie construida, de treinta dos metros cuadrados. El resto de la superficie no ocupada por la edificación está destinada a zona de recreo y accesos. PLANTA ALTA: Destinada vivienda, distribuida en varias dependencias; ocupa una superficie construída de treinta dos metros cuadrados. Por tanto, la edificación tiene una total superficie construida en planta baja y alta de sesenta y cuatro metros cuadrados y se remata por tejado. Toda la parcela linda: Norte, con parcela 155; al Sur, con calle D. A.- E; a1 Este, con parcela 139, y al Oeste, con calle DB-C.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE M ² SUELO
Molina de Segura Nº 2	1.424	586	225	28.644	1.435 m ²

CARGAS:

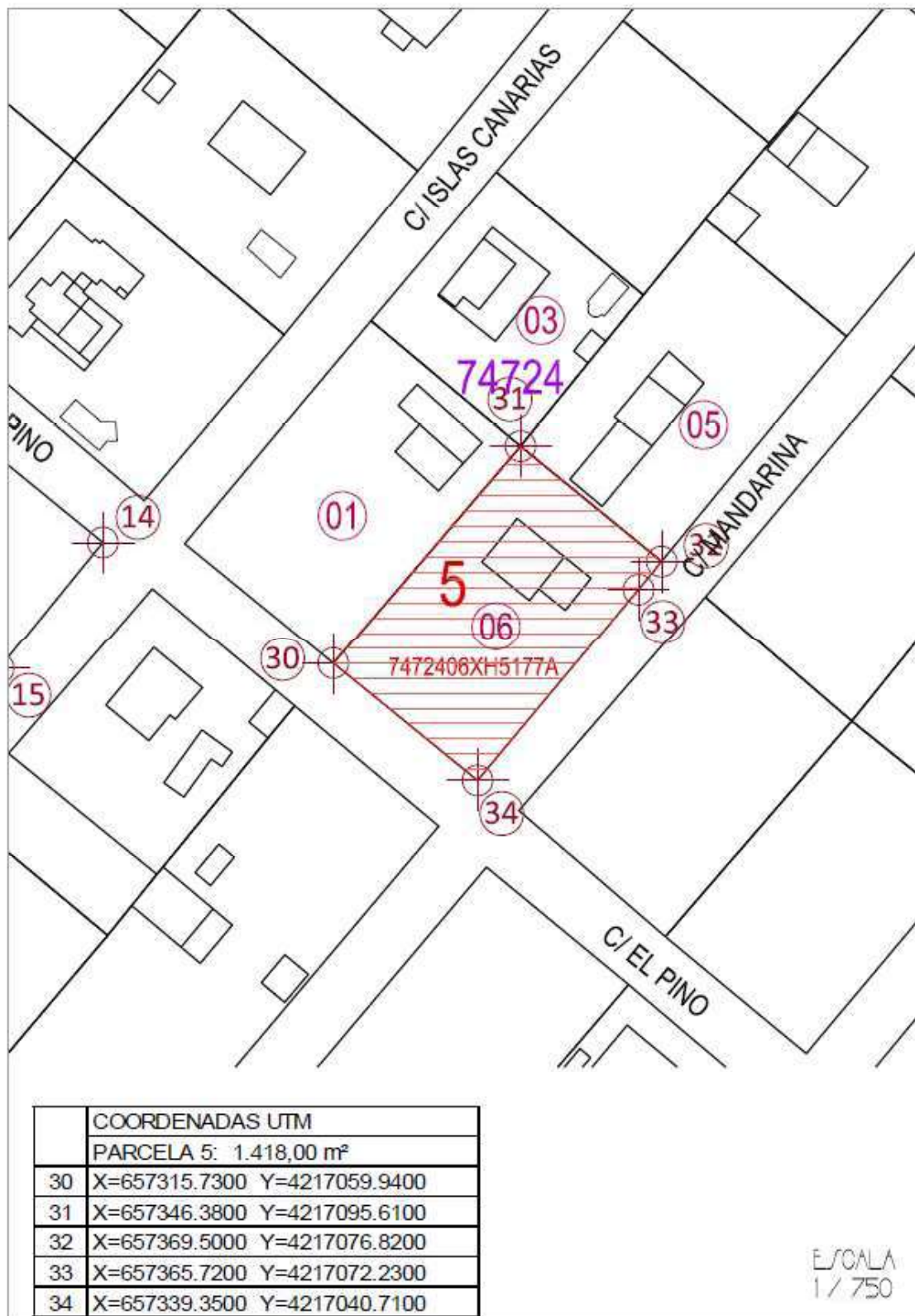
Sin cargas

Se inserta plano georreferenciado de la finca objeto de expropiación:



	COORDENADAS UTM
	PARCELA 5: 1.418,00 m²
30	X=657315.7300 Y=4217059.9400
31	X=657346.3800 Y=4217095.6100
32	X=657369.5000 Y=4217076.8200
33	X=657365.7200 Y=4217072.2300
34	X=657339.3500 Y=4217040.7100

E/ CALA
1 / 750



1.3. OCUPACIÓN Y/O ARRENDAMIENTOS.

* No está ocupado.

*No se tiene constancia de arrendamientos y/o aparcerías.

2.- SUELO

SUPERFICIE	VALOR €/m²	VALOR TOTAL
1.418 m ² s	4,98 €/m ²	7.061,64 €

3.- OBRAS, EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y OTROS BIENES

* No existen edificaciones sobre la propiedad

*No existen obras o instalaciones sobre la propiedad.

*No existen plantaciones sobre la propiedad

* No existen otros bienes sobre la propiedad.

4.- CARGAS Y OTROS DERECHOS REALES

Sin cargas.

5.- VALOR TOTAL DE LA PROPIEDAD.

HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO

1.- Datos de la propiedad

Propiedad: nº5

Propietario registral: Bankia,S.A

C.I.F. A-14010342

Domicilio: Calle Pintor Sorolla, 8. 46002 Valencia.

Propietario real: Bankia,S.A

C.I.F. A-14010342

Domicilio: Calle Pintor Sorolla, 8. 46002 Valencia.

Superficie del terreno: 1.418 m²

2.- Legislación aplicable

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

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

Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia

Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística

Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

Ley de 16 de diciembre de 1.954 de Expropiación Forzosa y su Reglamento.

3.- Valoración de los bienes

De acuerdo con los criterios, métodos, valores, costes, y premisas establecidas en este proyecto de expropiación, es nuestra opinión fundada y motivada, que a la fecha de la exposición pública, el valor de la propiedad objeto de esta expropiación, es la siguiente:

VALOR TOTAL DEL TERRENO	7.061,64 €
VALOR TOTAL DE LAS PLANTACIONES.	0 €
VALOR TOTAL DE LAS EDIFICACIONES / INSTALACIONES	0 €
VALOR TOTAL DE LA FINCA	7.061,64 €
PREMIO DE AFECCIÓN 5 %	353,08 €
VALOR DE EXPROPIACIÓN DE LA FINCA (1)	7.414,72

Con lo expuesto se da por concluida la redacción del presente Proyecto de Expropiación por tasación conjunta de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación del PERI “La Boticaria”, del PGMOU de Molina de Segura.

En Molina de Segura, mayo de 2025.

Por el equipo redactor,

JUAN
ENRIQUE
SERRANO
LOPEZ

Firmado digitalmente por JUAN
ENRIQUE SERRANO LOPEZ
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, st=MURCIA,
title=Profesional de la Abogacia,
ou=2050/A30030/1360,
o=ILUSTRE COLEGIO DE LA
ABOGACIA DE MURCIA,
email=JSERRANO@ICAMUR.ORG,
serialNumber=IDCES
sn=SERRANO, givenName=JUAN
ENRIQUE, cn=JUAN ENRIQUE
SERRANO LOPEZ
Fecha: 2025.05.28 09:57:08 +02'00'

Fdo. Juan Enrique Serrano López.
SERRANO & ASOCIADOS URBANISTAS S.L.

BOTELLA
SANCHEZ
PEDRO
ANTONIO -

Firmado digitalmente por
BOTELLA SANCHEZ PEDRO
ANTONIO -
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-348163
90W, givenName=PEDRO
ANTONIO, sn=BOTELLA
SANCHEZ, cn=BOTELLA
SANCHEZ PEDRO ANTONIO -
Fecha: 2025.05.28 11:15:15
+02'00'

Fdo. Pedro A. Botella Sánchez.
Arquitecto

VIII. Notas simples registrales

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 Pt. 2
30500 - MOLINA DE SEGURA (MURCIA)

Teléfono: 968386253

Fax: 968641665

Correo electrónico: molinadesegura2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

SERRANO Y ASOCIADOS URBANISTAS SL

con DNI/CIF: B30509525

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: H92NZ36H

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



C.S.V. : -----

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: VEINTIOCHO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

FINCA DE MOLINA DE SEGURA N°: 24430
CRU: 30019000831898

DESCRIPCIÓN

Naturaleza de la Finca: **RÚSTICA: Secano.**

Situación: MOLINA DE SEGURA CP:30500 CALLE SIN NOMBRE n° SN

Urbanización: PARTIDO DE LA HORNERA.

Superficies:

- SUP. TERRENO: Ha:0 a:23

Referencia Catastral: NO CONSTA

Linderos:

Norte, CALLE DA-G.

Sur, RESTO DE FINCA MATRIZ DE DONDE SE SEGREGA.

Este, CALLE DB-C.

Oeste, RESTO DE FINCA MATRIZ DE DONDE SE SEGREGA.

Denominación: SITIO DE LA BOTICARIA.

DESCRIPCION: TROZO DE TIERRA SECANO BLANCA.

ESTADO DE COORDINACIÓN: No coordinado con catastro

TITULARIDAD

ANTONIO MIRA CHAMORRO, con N.I.F. número , en cuanto a **1/3 (33,33%) DEL USUFRUCTO** con carácter privativo.

- Adquirida por Herencia en virtud de Escritura Pública, formalizada en Torrevieja, el día 24 de marzo de 2006, ante el/la Notario Don Francisco Luis Navarro Alemán con número de protocolo 451/2006.

INSCRIPCIÓN: 3ª / **TOMO:** 1667 / **LIBRO:** 741 / **FOLIO:** 130 / **FECHA:** 23 de septiembre de 2006.

PEDRO-JOSE MIRA MIÑANO, con N.I.F. número , en cuanto a **1/3 (33,33%) DEL PLENO DOMINIO** con carácter privativo.

- Adquirida por Herencia en virtud de Escritura Pública, formalizada en Torrevieja, el día 24 de marzo de 2006, ante el/la Notario Don Francisco Luis Navarro Alemán con número de protocolo 451/2006.

INSCRIPCIÓN: 3ª / **TOMO:** 1667 / **LIBRO:** 741 / **FOLIO:** 130 / **FECHA:** 23 de septiembre de 2006.



PEDRO-JOSE MIRA MIÑANO, con N.I.F. número , en cuanto a **1/6 (16,67%) DE LA NUDA PROPIEDAD** con carácter privativo.

- Adquirida por Herencia en virtud de Escritura Pública, formalizada en Torrevieja, el día 24 de marzo de 2006, ante el/la Notario Don Francisco Luis Navarro Alemán con número de protocolo 451/2006.

INSCRIPCIÓN: 3ª / **TOMO:** 1667 / **LIBRO:** 741 / **FOLIO:** 130 / **FECHA:** 23 de septiembre de 2006.

ROSA-MARIA MIRA MIÑANO, con N.I.F. número , en cuanto a **1/3 (33,33%) DEL PLENO DOMINIO** con carácter privativo.

- Adquirida por Herencia en virtud de Escritura Pública, formalizada en Torrevieja, el día 24 de marzo de 2006, ante el/la Notario Don Francisco Luis Navarro Alemán con número de protocolo 451/2006.

INSCRIPCIÓN: 3ª / **TOMO:** 1667 / **LIBRO:** 741 / **FOLIO:** 130 / **FECHA:** 23 de septiembre de 2006.

ROSA-MARIA MIRA MIÑANO, con N.I.F. número , en cuanto a **1/6 (16,67%) DE LA NUDA PROPIEDAD** con carácter privativo.

- Adquirida por Herencia en virtud de Escritura Pública, formalizada en Torrevieja, el día 24 de marzo de 2006, ante el/la Notario Don Francisco Luis Navarro Alemán con número de protocolo 451/2006.

INSCRIPCIÓN: 3ª / **TOMO:** 1667 / **LIBRO:** 741 / **FOLIO:** 130 / **FECHA:** 23 de septiembre de 2006.

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 ---

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, representante, 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 veintiocho de junio del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. :

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. :

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 Pt. 2
30500 - MOLINA DE SEGURA (MURCIA)

Teléfono: 968386253

Fax: 968641665

Correo electrónico: molinadesegura2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

SERRANO Y ASOCIADOS URBANISTAS SL

con DNI/CIF: B30509525

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: H92NZ42Z

*(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: VEINTIOCHO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

FINCA DE MOLINA DE SEGURA N°: 24668
CRU: 30019000866159

DESCRIPCIÓN

Naturaleza de la Finca: **URBANA: Solar.**

Situación: MOLINA DE SEGURA CP:30500 CALLE DB-C

Urbanización: PARTIDO DE LA HORNERA.

Superficies:

- SUP. TERRENO: m2:1100

Referencia Catastral: NO CONSTA

Linderos:

Norte, PARCELA DE PEDRO JOSE MIÑANO LARA.

Sur, CALLE DE IGUAL PROCEDENCIA DENOMINADA DB-C.

Este, NO CONSTA.

Oeste, FRANCISCO SANCHEZ HERNANDEZ.

Denominación: SITIO DE LA BOTICARIA.

DESCRIPCION: TROZO DE TIERRA SECANO BLANCA.

ESTADO DE COORDINACIÓN: No coordinado con catastro

TITULARIDAD

ESTEFANIA SAN MARTIN TORRES, con N.I.F. número en cuanto a **LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO** con carácter privativo.

- Adquirida por Herencia en virtud de Escritura Pública, formalizada en Alcantarilla, el día 08 de octubre de 2009, ante el/la Notario Doña Juana María Vidal Pérez con número de protocolo 1207/2009.

INSCRIPCIÓN: 2ª / **TOMO:** 1848 / **LIBRO:** 879 / **FOLIO:** 214 / **FECHA:** 04 de febrero de 2010.

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 ---

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 veintiocho de junio del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. :

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. :

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 Pt. 2
30500 - MOLINA DE SEGURA (MURCIA)

Teléfono: 968386253

Fax: 968641665

Correo electrónico: molinadesegura2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

SERRANO Y ASOCIADOS URBANISTAS SL

con DNI/CIF: B30509525

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: H92NZ49F

*(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: VEINTIOCHO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

FINCA DE MOLINA DE SEGURA N°: 24824
CRU: 30019000867118

DESCRIPCIÓN

Naturaleza de la Finca: **URBANA: Solar.**

Situación: MOLINA DE SEGURA CP:30500 CALLE DA-F

Urbanización: PARTIDO DE LA HORNERA.

Superficies:

- SUP. TERRENO: m2:1200

Referencia Catastral: NO CONSTA

Linderos:

Norte, PARCELA VENDIDA A PEDRO JOSE MIÑANO LARA.

Sur, CON CALLE DA-F.

Este, ANTONIO HERNANDEZ GARCIA.

Oeste, ENCARNACION RODRIGUEZ MARIN.

Denominación: SITIO DE LA BOTICARIA.

DESCRIPCION: URBANA. TIERRA SECANO BLANCO.

ESTADO DE COORDINACIÓN: No coordinado con catastro

TITULARIDAD

ANTONIA ROS PEÑALVER y FRANCISCO SANCHEZ HERNANDEZ en cuanto a **LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO** para su sociedad de gananciales.

- Adquirida por Compraventa en virtud de Escritura Pública

INSCRIPCIÓN: 1ª / **TOMO:** 723 / **LIBRO:** 194 / **FOLIO:** 185 /

FECHA: 25 de marzo de 1980.

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 ---

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 veintiocho de junio del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 23004128CBB3D880

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.).

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 Pt. 2
30500 - MOLINA DE SEGURA (MURCIA)

Teléfono: 968386253

Fax: 968641665

Correo electrónico: molinadesegura2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

SERRANO Y ASOCIADOS URBANISTAS SL

con DNI/CIF: B30509525

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: H92NZ63P

*(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: VEINTIOCHO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

FINCA DE MOLINA DE SEGURA N°: 24844
CRU: 30019000182556

DESCRIPCIÓN

Naturaleza de la Finca: **URBANA: Solar.**

Situación: MOLINA DE SEGURA CP:30500 CALLE SIN NOMBRE n° SN

Urbanización: PARTIDO DE LA HORNERA.

Superficies:

- SUP. TERRENO: m2:1720

Referencia Catastral: NO CONSTA

Linderos:

Norte, CALLE DA-F.

Sur, RESTO DE FINCA DE DONDE SE SEGREGO.

Este, EL CITADO RESTO.

Oeste, EL CITADO RESTO.

Denominación: SITIO DE LA BOTICARIA.

DESCRIPCION: SOLAR.

ESTADO DE COORDINACIÓN: No coordinado con catastro

TITULARIDAD

MONICA MORENO GARCIA, con N.I.F. número , en cuanto a **LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO** con carácter privativo.

- Adquirida por Compraventa en virtud de Escritura Pública, formalizada en Molina de Segura, el día 07 de febrero de 2000, ante el/la Notario Don Francisco Coronado Fernández con número de protocolo 260/2000.

INSCRIPCIÓN: 9ª / **TOMO:** 1036 / **LIBRO:** 343 / **FOLIO:** 98 / **FECHA:** 19 de mayo de 2000.

CARGAS VIGENTES

Expedida Certificación de Dominio y Cargas, acreditativa de que esta finca queda sometida al Expediente del Peri "La Boticaria", según oficio del Concejal Delegado de Urbanismo, de fecha 20 de noviembre de 2.002, reflejada en nota al margen de la inscripción 9ª, de fecha 4 de diciembre de 2.002.



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 veintiocho de junio del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. :

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.).

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 Pt. 2
30500 - MOLINA DE SEGURA (MURCIA)

Teléfono: 968386253

Fax: 968641665

Correo electrónico: molinadesegura2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

SERRANO Y ASOCIADOS URBANISTAS SL

con DNI/CIF: B30509525

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: M06PZ77T

*(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: DIECISIETE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

FINCA DE MOLINA DE SEGURA N°: 28644
CRU: 30019000842726

DESCRIPCIÓN

Naturaleza de la Finca: **URBANA: VIVIENDA.**

Situación: MOLINA DE SEGURA CP:30500 CALLE SIN NOMBRE n° SN

Urbanización: "EL ROMERAL". LUGAR EL PINO.

Superficies:

- SUP. CONSTRUIDA: 64 - SUP. TERRENO: m2:1435

Referencia Catastral: 7472406XH5177A0001JM. Parcela: 138

Linderos:

Norte, PARCELA NUMERO 155.

Sur, CALLE D.A-E.

Este, PARCELA NUMERO 139.

Oeste, CALLE D.B-C.

URBANA. Vivienda sita en término de Molina de Segura, lugar denominado EL PINO, Urbanización El Romeral. Se ubica sobre la parcela número 138 que tiene una superficie de catorce áreas y treinta y cinco centiáreas. La edificación se desarrolla en dos plantas obre rasante unidas por escalera interior: PLANTA BAJA: Destinada a almacén, sin distribución interior, que ocupa. una superficie construida, de treinta dos metros cuadrados. El resto de la superficie no ocupada por la edificación está destinada a zona de recreo y accesos. PLANTA ALTA: Destinada vivienda, distribuida en varias dependencias; ocupa una superficie construída de treinta dos metros cuadrados. Por tanto, la edificación tiene una total superficie construida en planta baja y alta de sesenta y cuatro metros cuadrados y se remata por tejado. Toda la parcela linda: Norte, con parcela 155; al Sur, con calle D. A.- E; al Este, con parcela 139, y al Oeste, con calle DB-C.

ESTADO DE COORDINACIÓN: No coordinado con catastro

TITULARIDAD

BANKIA SA, con C.I.F. número A14010342, en cuanto a **LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO.**

- Adquirida por Adjudicación Por Ejecución de Hipoteca en virtud de Testimonio Judicial, formalizada en Molina de Segura, el día 01 de septiembre de 2017 en el Juzgado 1ª Instancia N° 5 con número de juicio 280/2014.

INSCRIPCIÓN: 9ª / **TOMO:** / **LIBRO:** / **FOLIO:** / **FECHA:** 17 de julio de 2024.

Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Molina de Segura, ante el Notario Jose Javier Escolano Navarro con protocolo 461, el día 13 de febrero de 2003, según la Inscripción 3ª, de fecha 21 de abril de 2003, al Folio 225, del Libro 586, Tomo 1424 del Archivo.

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 ---

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 diecisiete de julio del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 230041287AB45BF0

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. : 230041287AB45BF0

IX. Consulta catastral de parcelas afectadas



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL EL PINO 72[A] Suelo

30509 MOLINA DE SEGURA [ROMERAL] [MURCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

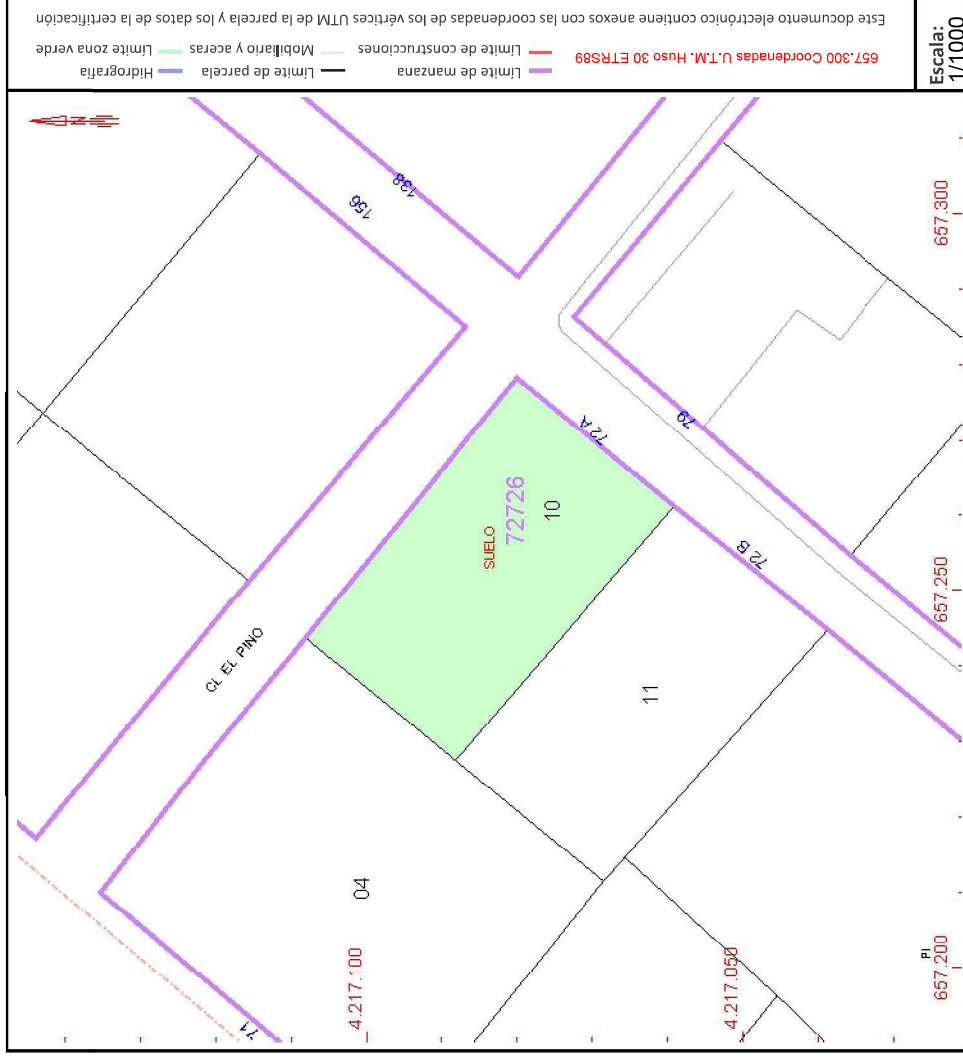
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.167 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"

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL EL PINO 72[B] Suelo

30509 MOLINA DE SEGURA [ROMERAL] [MURCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superfície construída:

Año construcción:

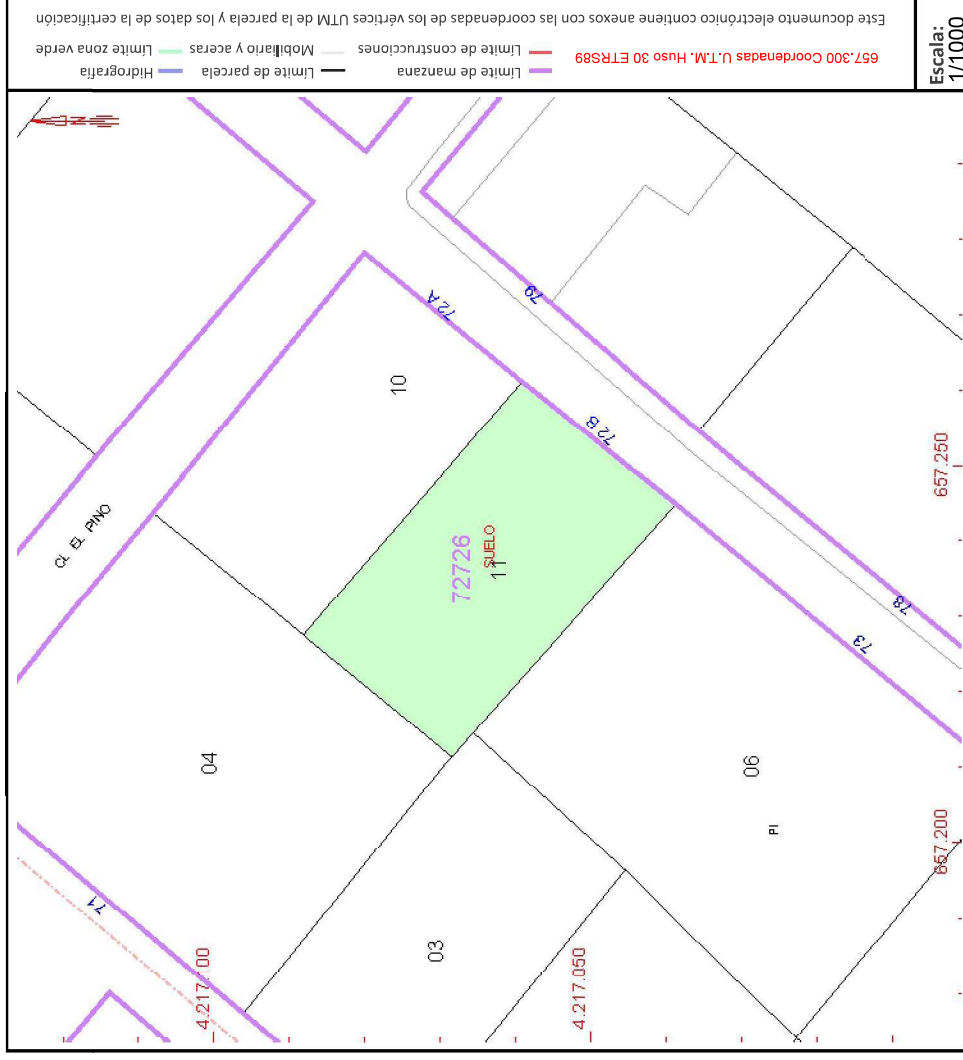
PARCELA

Superficie gráfica: 1.145 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tip:

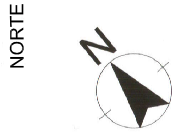
Referencia catastral: 7272611XH5177A0001DM



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"

X. Planos

- **Plano 1. Plano de situación y emplazamiento.**
- **Plano 2. Plano Catastral.**
- **Plano 3. Plano georreferenciado vértices parcelas expropiadas**

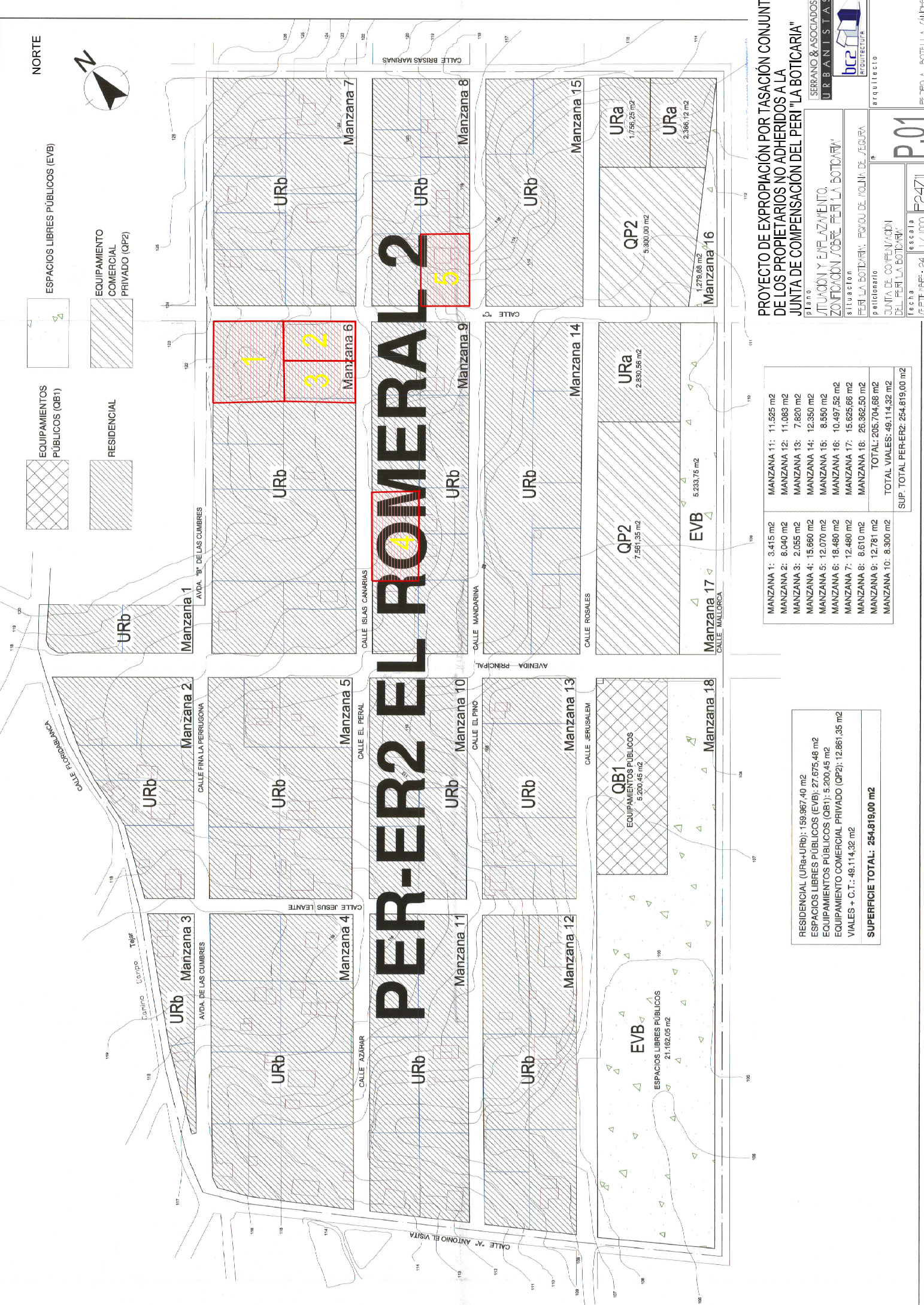


ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (EVB)

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (QB1)

EQUIPAMIENTO COMERCIAL PRIVADO (QP2)

RESIDENCIAL



PER-ER2 EL ROMERAL

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA DE LOS PROPIETARIOS NO ADHERIDOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PERI "LA BOTICARIA"

plano

ATUACIÓN Y ENLAZAMIENTO

ZONIFICACIÓN SOBRE PERI "LA BOTICARIA"

situación

PERI "LA BOTICARIA", FOLIO DE INVENTARIO DE FIGURA

petitorio

JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PERI "LA BOTICARIA"

fecha

FECH: 15/01/2024

escala

P247/1

P.01

arquitecto

SERRANO & ASOCIADOS

URBANISTAS

bc2m

arquitectura

PERI "LA BOTICARIA", FOLIO DE INVENTARIO DE FIGURA

arquitecto

SERRANO & ASOCIADOS

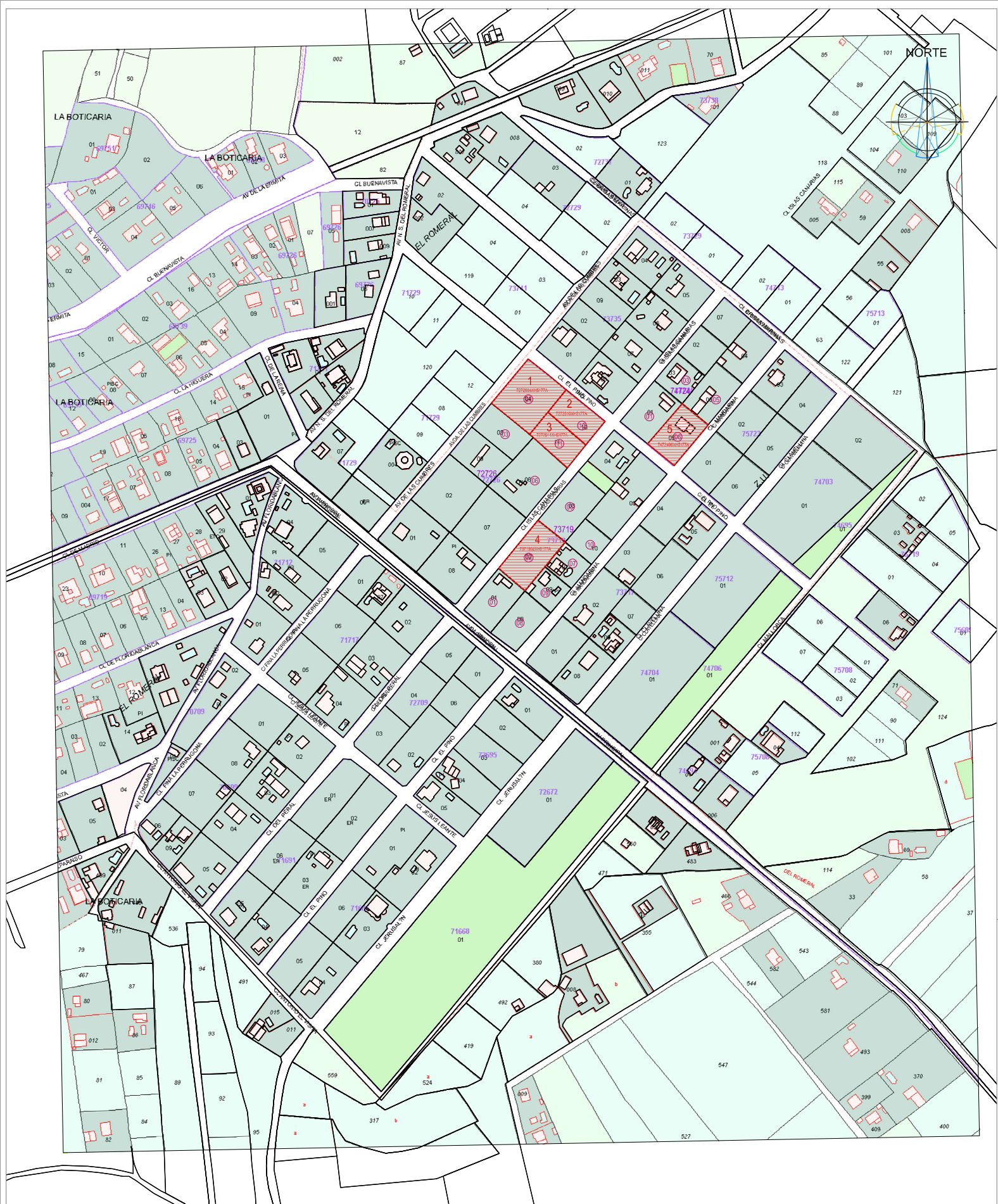
URBANISTAS

bc2m

arquitectura

MANZANA 1:	3.415 m2	MANZANA 11:	11.525 m2
MANZANA 2:	8.040 m2	MANZANA 12:	11.083 m2
MANZANA 3:	2.055 m2	MANZANA 13:	7.820 m2
MANZANA 4:	15.660 m2	MANZANA 14:	12.350 m2
MANZANA 5:	12.070 m2	MANZANA 15:	8.550 m2
MANZANA 6:	18.480 m2	MANZANA 16:	10.497 m2
MANZANA 7:	12.480 m2	MANZANA 17:	15.625 m2
MANZANA 8:	8.610 m2	MANZANA 18:	26.362 m2
MANZANA 9:	12.781 m2	TOTAL:	205.704,68 m2
MANZANA 10:	8.300 m2	TOTAL VIALES:	49.114,32 m2
		SUP. TOTAL PERER2:	254.819,00 m2

RESIDENCIAL (URa+URb):	159.967,40 m2
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (EVB):	27.675,48 m2
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (QB1):	5.200,45 m2
EQUIPAMIENTO COMERCIAL PRIVADO (QP2):	12.861,35 m2
VIALES + C.T.:	49.114,32 m2
SUPERFICIE TOTAL:	254.819,00 m2



Titular/N.I.F	Registro		Catastro	
	Finca Reg	Superficie (m²)	Referencia	Afectada (m²)
D. Pedro José y Dª. Rosa María Mira Miñarro, y D. Antonio Mira Chamorro	24.430	2.300	7272604XH5177A0001MM	2.225
Dª. Estefanía San Martín Torres	24.668	1.100	7272610XH5177A0001RM	1.167
D. Francisco Sánchez Hernández y Dª Antonia Ros Peñalver	24.824	1.200	7272611XH5177A0001DM	1.145
Dª. Mónica Moreno García	24.844	1.720	7371902XH5177A0001RM	1.716
BANKIA, S.A.	28.644	1.435	7472406XH5177A0001JM	1.418

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA DE LOS PROPIETARIOS NO ADHERIDOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PERI "LA BOTICARIA"

plano
SITUACIÓN SOBRE PLANO CATASTRAL

SERRANO & ASOCIADOS
URBANISTAS

situación
PERI LA BOTICARIA, PAGO DE MOLINA DE SEJURA

bce
ARQUITECTURA

petionario
JUNTA DE COMPENSACIÓN
DEL PERI "LA BOTICARIA"

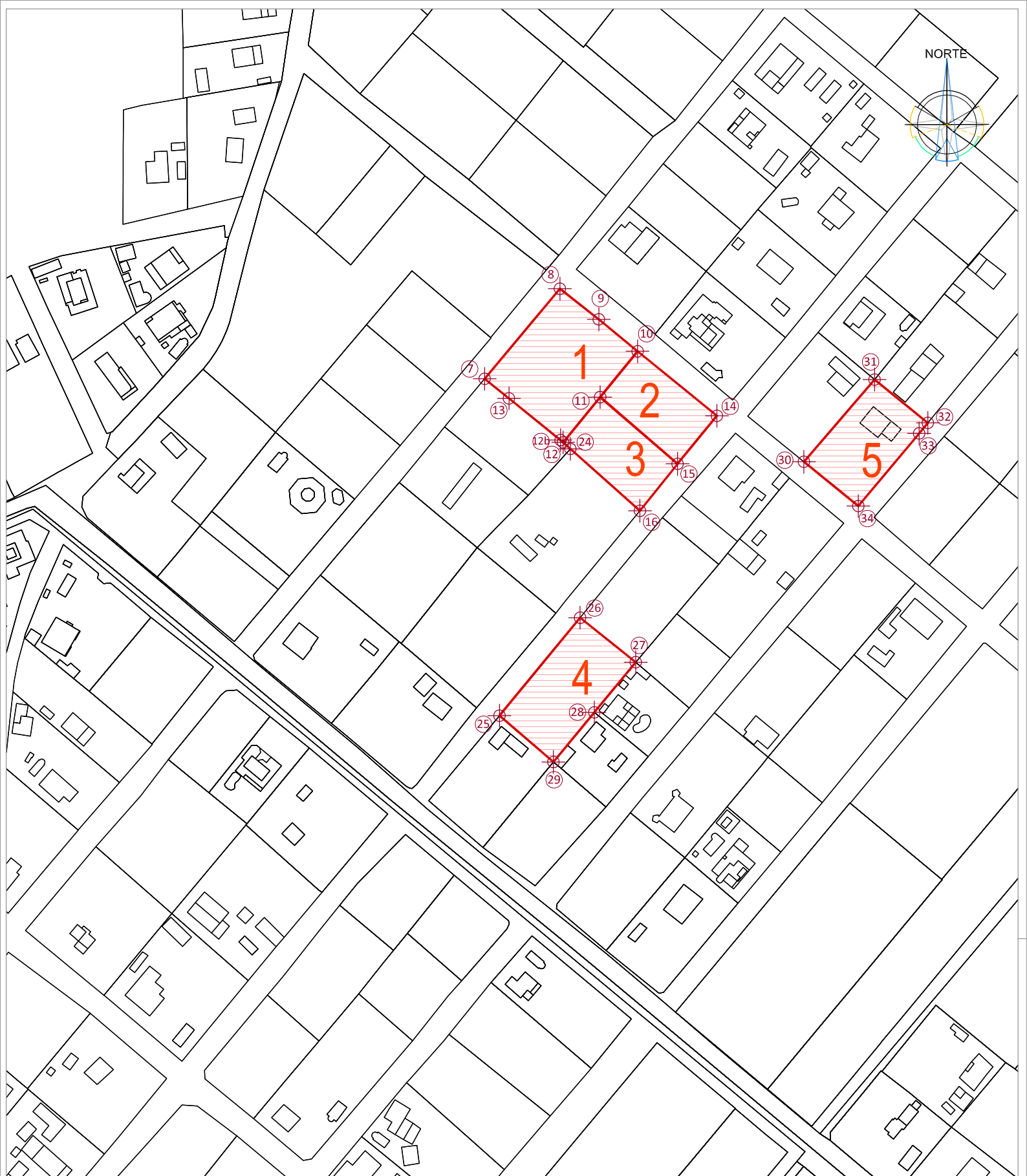
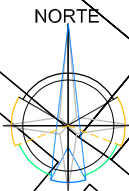
arquitecto

fecha
SEPTIEMBRE 24

escala
1 / 500

P.02

PEDRO A. BOTELLA JÁÑCHEZ



COORDENADAS UTM		COORDENADAS UTM		COORDENADAS UTM	
PARCELA 1: 2.225,00 m²		PARCELA 2: 1.167,00 m²		PARCELA 3: 1.145,00 m²	
7	X=657177.2261 Y=4217095.9497	10	X=657243.5600 Y=4217107.8900	11	X=657227.3400 Y=4217088.0200
8	X=657209.8400 Y=4217135.0500	14	X=657277.9900 Y=4217079.9200	15	X=657260.9200 Y=4217059.0500
9	X=657226.7500 Y=4217121.7500	15	X=657260.9200 Y=4217059.0500	16	X=657244.6000 Y=4217038.6700
10	X=657243.5600 Y=4217107.8900	11	X=657227.3400 Y=4217088.0200	12	X=657214.4109 Y=4217065.5503
11	X=657227.3400 Y=4217088.0200			24	X=657211.2628 Y=4217068.3534
12	X=657211.2628 Y=4217068.3534				
12b	X=657210.1339 Y=4217069.3586				
13	X=657187.7424 Y=4217087.4520				

COORDENADAS UTM		COORDENADAS UTM	
PARCELA 4: 1.716,00 m²		PARCELA 5: 1.418,00 m²	
25	X=657183.6400 Y=4216949.7600	30	X=657315.7300 Y=4217059.9400
26	X=657218.6300 Y=4216992.2600	31	X=657346.3800 Y=4217095.6100
27	X=657242.7700 Y=4216972.9600	32	X=657369.5000 Y=4217076.8200
28	X=657224.7900 Y=4216951.1700	33	X=657365.7200 Y=4217072.2300
29	X=657207.0500 Y=4216929.6600	34	X=657339.3500 Y=4217040.7100

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA
DE LOS PROPIETARIOS NO ADHERIDOS A LA
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PERI "LA BOTICARIA"

plano

GEORREFERENCIACIÓN DE LOS VÉRTICES
DE LAS PARCELAS EXPROPIADAS

situación

PERI LA BOTICARIA, PDMOU DE MOLINA DE SEGURA

petionario

JUNTA DE COMPENSACIÓN
DEL PERI LA BOTICARIA

fecha

SEPTIEMBRE 24

escala

1 / 750

P24711

P.03

SERRANO & ASOCIADOS
URBANISTAS

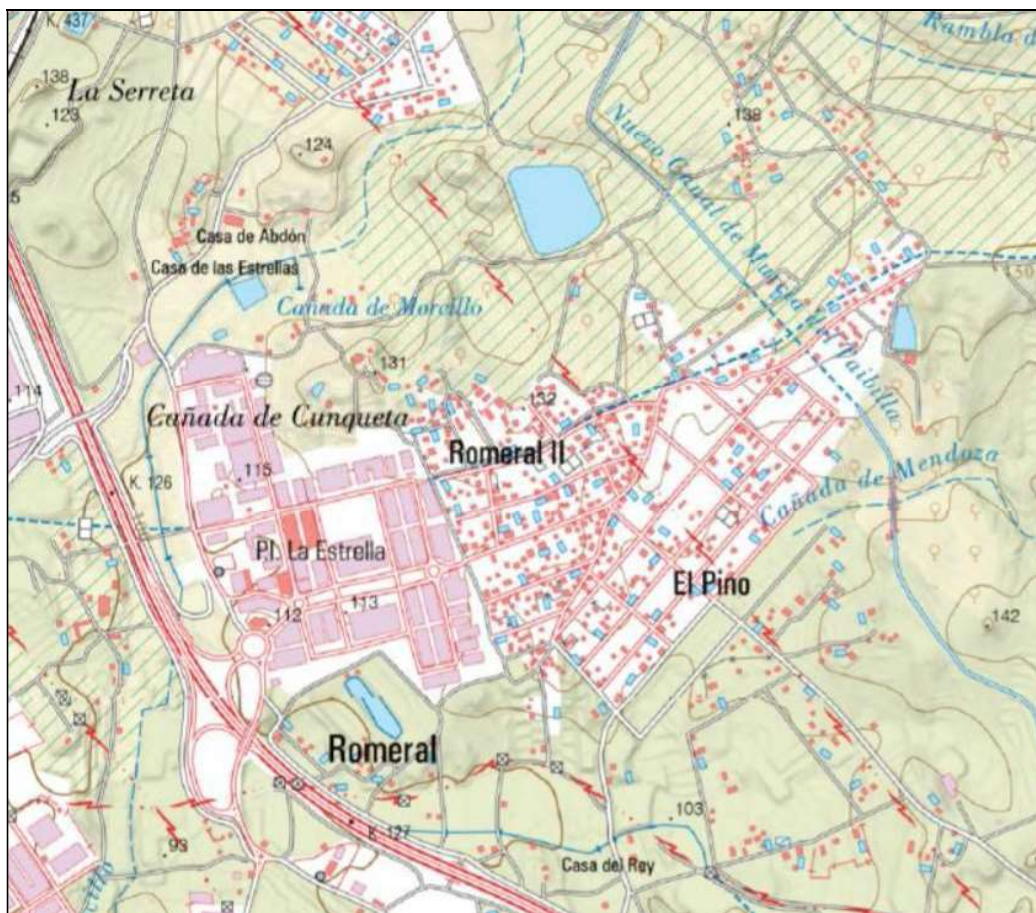
bca
ARQUITECTURA

arquitecto

PEDRO A. BOTELLA JÁNEZ

XI. Informe de valoración de suelo rural de fincas no adheridas a la Junta de Compensación “PERI LA BOTICARIA”.

INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO RURAL DE FINCAS NO ADHERIDAS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN "PERI LA BOTICARIA", CON EL PLAN ESPECIAL DEL SECTOR PER-ER2 "EL ROMERAL 2", DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA



FECHA DE VALORACIÓN: SEPTIEMBRE 2024

UBICACIÓN: URBANIZACION "EL PINO"

TÉRMINO MUNICIPAL: MOLINA DE SEGURA (MURCIA)

ÍNDICE

1.	SOLICITANTE Y FINALIDAD DE LA TASACIÓN	3
2.	IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELAS.....	3
3.	COMPROBACIÓN "IN SITU" Y DOCUMENTOS CONSULTADOS	5
4.	FECHA DE LA VALORACIÓN.....	5
5.	DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS Y AFECCIONES.....	5
5.1.	LISTADO DE FINCAS NO ADHERIDAS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	6
5.2.	DATOS CATASTRALES	6
5.3.	DATOS REGISTRALES	6
5.4.	AFECCIONES	6
6.	NORMATIVA DE APLICACIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN.....	7
6.1.	NORMATIVA DE APLICACIÓN	7
6.2.	CRITERIOS DE VALORACIÓN	7
7.	VALORACIÓN DEL SUELO RURAL.....	10
7.1.	TASA DE CAPITALIZACIÓN	12
7.2.	FACTOR DE LOCALIZACIÓN	13
7.3.	RENDIMIENTO DE PRODUCCIÓN DEL CULTIVO DE OLIVAR DE SECANO	17
7.4.	COSTES DE PRODUCCIÓN	17
7.5.	INGRESOS DE UNA PLANTACIÓN DE OLIVOS DE SECANO	17
7.6.	VALOR DE LA RENTA.....	18
7.7.	VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS DE CULTIVO DE OLIVAR.....	18
8.	CONCLUSIONES	19
8.1.	VALOR FINAL DEL SUELO RURAL DE LAS FINCAS NO ADEHRIDAS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN "PERI LA BOTICARIA"	19
8.2.	VALOR FINAL DE LAS FINCAS CON EL PREMIO DE AFECCIÓN	19
	ANEXOS.....	20
	ANEXO I. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LAS FINCAS.....	20
	ANEXO II. CERTIFICADOS CATASTRALES DE LAS PARCELAS.....	28
	ANEXO III. PLANO DE DELIMITACIÓN DE SUPERFICIE BRUTA DE LA UDA 45, REGADÍOS SOBRE EL ASCOY-SOPALMO, FORTUNA-ABANILLA-MOLINA.....	32
	ANEXO IV. FICHA URBANÍSTICA DEL PER-ER2 DEL PLAN ESPECIAL RESIDENCIAL EL ROMERAL 2.....	34
	ANEXO V. FUENTES CONSULTADAS PARA EL CÁLCULO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS35	

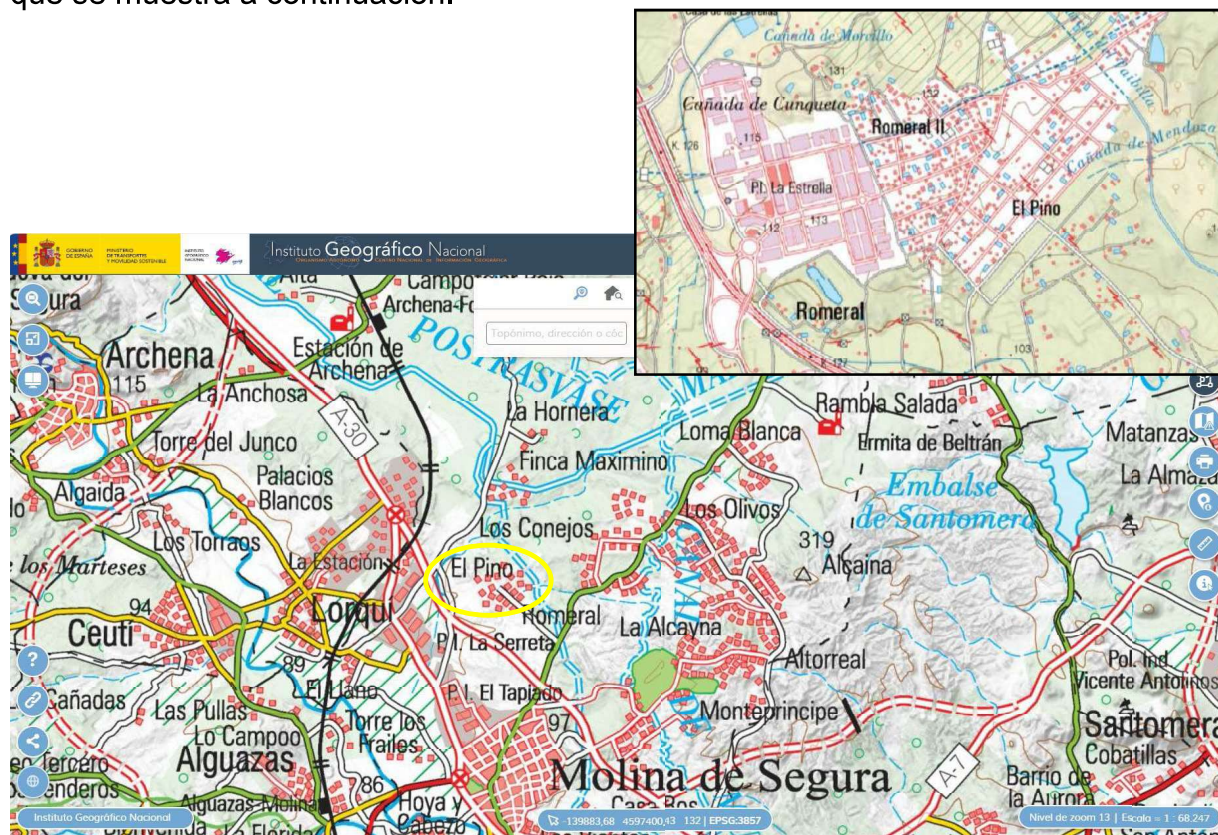
1. SOLICITANTE Y FINALIDAD DE LA TASACIÓN

D. Pedro Antonio Botella Sánchez, provisto de D.N.I. nº _____ solicita "Informe de valoración del suelo rural de siete fincas no adheridas a la Junta de Compensación "PERI La Boticaria" para la transformación urbanística del Plan Especial del sector PER-ER2 "El Romeral" del PGMO de Molina de Segura (Murcia)" a Elisa León Brunet, INGENIERO AGRÓNOMO, provisto de D.N.I. nº _____.

La finalidad del presente informe es obtener el **valor de tasación del suelo rural** de siete fincas ubicadas en "El Pino" que están afectadas por la transformación urbanística del **Plan Especial PER-ER2 "El Romeral 2"** y no se han adherido a la Junta de Compensación "PERI La Boticaria" aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Molina de Segura de 28 de marzo de 2011 (BORM Número 33, de 9 de febrero de 2012). **Cabe destacar que únicamente se solicita valoración del suelo, no se valora ningún vuelo.**

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELAS

Se trata de siete parcelas ubicadas en suelo rural a transformar urbanísticamente mediante un Plan Especial del PGMO de Molina de Segura (Murcia), ubicadas en El Pino, Molina de Segura (Murcia), como se puede observar en el mapa topográfico que se muestra a continuación.

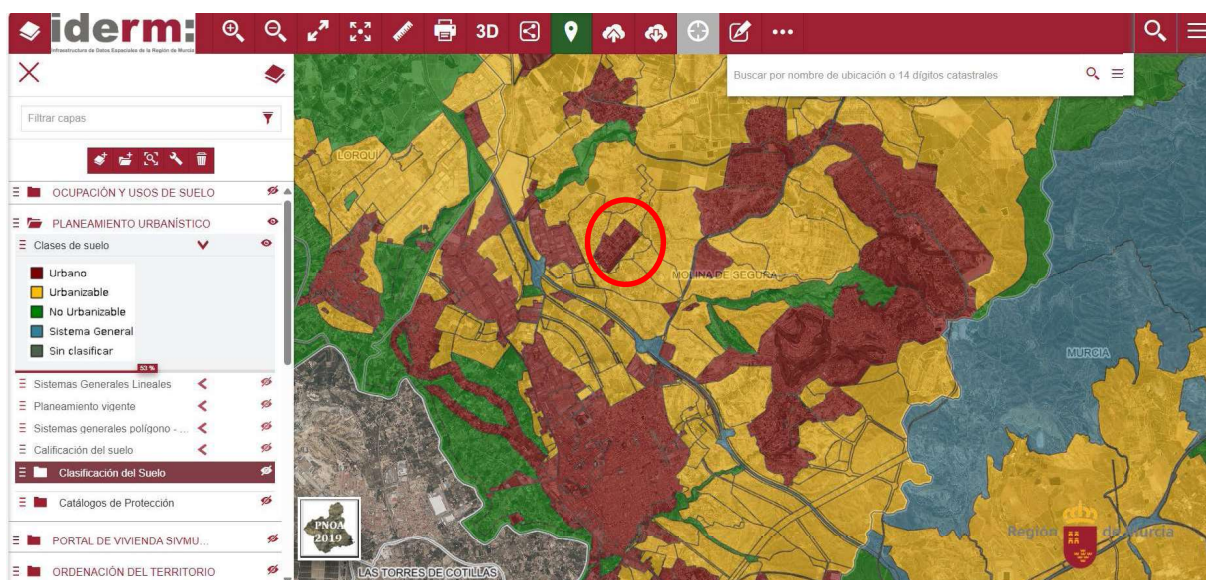


<https://www.ign.es/iberpix/visor>

Las parcelas están ubicadas en las siguientes coordenadas UTM (Datum ETRS89):

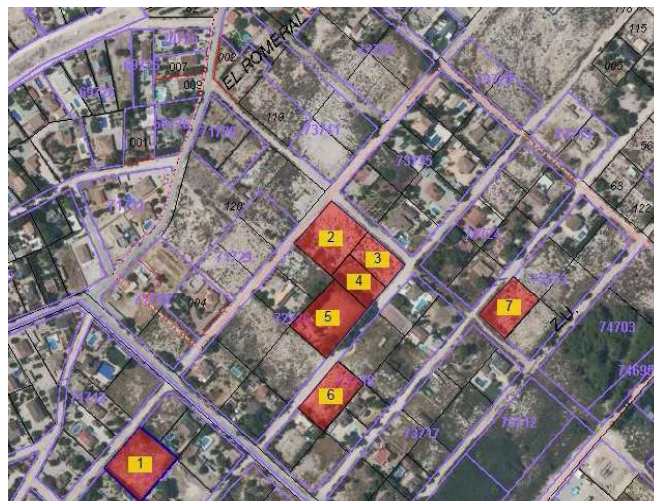
Finca nº de orden	Referencia Catastral	Coordenadas UTM	
		X	Y
1	7171706XH5177A0001WM	657.034	4.216.936
2	7272604XH5177A0001MM	657.220	4.217.100
3	7272610XH5177A0001RM	657.250	4.217.080
4	7272611XH5177A0001DM	657.240	4.217.060
5	7272606XH5177A0001KM	657.210	4.217.030
6	7371902XH5177A0001RM	657.208	4.217.003
7	7472406XH5177A0001JM	657.342	4.217.035

Las parcelas, objeto de valoración, presentan una clasificación de **Suelo urbano** en el Plan General Municipal de Ordenación del Ayuntamiento de Molina de Segura, y están calificadas como *Suelo Urbano especial*, concretamente los PER constituyen áreas de **suelo urbano sin consolidar**, de acuerdo a las normas urbanísticas PGMO de Molina de Segura. El uso calificado de las parcelas del **PER-ER2 "Plan Especial Residencia El Romeral 2"** es **Residencial**, como se especifica en las fichas urbanísticas.



Fuente: Infraestructura de datos espaciales de la Región de Murcia (IDERM)
<https://visoriderm.carm.es/mapstore/#/viewer/openlayers/1>

A continuación, se identifican sobre ortofoto las siete fincas, objeto de valoración:



3. COMPROBACIÓN "IN SITU" Y DOCUMENTOS CONSULTADOS

Para la realización del presente informe se ha realizado visita a las parcelas. Se adjunta reportaje fotográfico en Anexo I. En la visita realizada se ha comprobado:

- Estado de ocupación, uso y explotación
- Identificación física mediante inspección ocular
- Comprobación de superficie afectada

Los **documentos consultados** para la elaboración del presente informe han sido:

- Certificaciones catastrales (Anexo II)
- Documentación aportada por la solicitante del encargo: Listado de fincas a expropiar (No adheridas a la Junta de Compensación), en el que se especifica, titularidad, nº de finca registral, superficie registral, referencia catastral y superficie afectada, así como planos que identifican a las parcelas fuera de zona con derechos de agua de riego
- Información urbanística de las fincas a expropiar:
 - Normas urbanísticas del Plan General (Fecha de publicación BORM: 28/07/06). Ficha urbanística del PER-ER2 del Plan Especial Residencial El Romeral 2 (Anexo IV)
- Publicaciones oficiales de rendimiento y costes de producción, y precios de venta "en origen" de aceituna para almazara (olivar de secano), así como la consulta del padrón en el Instituto de Estadística (Anexo V)

4. FECHA DE LA VALORACIÓN

La fecha de valoración, teniendo en cuenta que todos los datos utilizados para el cálculo del valor del suelo rural están referidos a la fecha de la solicitud del presente informe, corresponde a **septiembre de 2024.**

5. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS Y AFECCIONES

Las parcelas se encuentran ubicadas en la conocida Urbanización "El Pino" de Molina de Segura (Murcia), sin embargo, se trata de una zona sin consolidar urbanísticamente, y aun así los terrenos se destinan a uso residencial.

Las parcelas, objeto de valoración, son terrenos en los que no existe cultivo, y los caminos de acceso a las mismas son caminos de tierra sin asfaltar.

5.1. LISTADO DE FINCAS NO ADHERIDAS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Titular/N.I.F	Registro		Catastro	
	Finca Reg	Superficie (m ²)	Referencia	Afectada (m ²)
JARPEX SA	22.7201	2.403	7171706XH5177A0001WM	2.177
D. Pedro José y D ^a . Rosa María Mira Miñarro, y D. Antonio Mira Chamorro, N.I.F. .	24.430	2.300	7272604XH5177A0001MM	2.225
D ^a . Estefanía San Martín Torres N.I.F. -----	24.668	1.100	7272610XH5177A0001RM	1.167
D. Francisco Sánchez Hernández y D ^a Antonia Ros Peñalver	24.824	1.200	7272611XH5177A0001DM	1.445
D. Antonio Rodríguez Marín y D ^a . Pilar Córdoba Franco D ^a . Encarnación Rodríguez Marín y D. Joaquín Hernández Hernández D. Antonio y D. José Antonio Rodríguez Hernández N.I.F. ----- D ^a . Alicia y D. Fernando Rodríguez Rodríguez y D ^a . María Paz Rodríguez Espinosa. N.I.F. -----	23.157	2.800	7272606XH5177A0001KM	2.444
D ^a . Mónica Moreno García, N.I.F. -----	24.844	1.720	7371902XH5177A0001RM	1.716
BANKIA, S.A.	28.644	1.435	7472406XH5177A0001JM	1.418

5.2. DATOS CATASTRALES

En los certificados catastrales de las fincas a expropiar consta que la clase del suelo es URBANO y el uso de la mayor parte de las fincas es SUELO SIN EDIFICAR, a excepción de una de ellas que tiene uso RESIDENCIAL y otra de ellas que consta con uso INDUSTRIAL. También se especifican las superficies catastrales. A continuación, se detalla cada una de ellas:

Nº DE ORDEN	REFERENCIA CATASTRAL	UBICACIÓN	CLASE DE SUELO	USO	SUPERFICIE (m2)
1	7171706XH5177A0001WM	CL EL PINO 43 SUELO	URBANO	SUELO SIN EDIFICAR	2.177
2	7272604XH5177A0001MM	CL EL PINO 71 SUELO	URBANO	SUELO SIN EDIFICAR	2.225
3	7272610XH5177A0001RM	CL EL PINO 72 [A] Suelo	URBANO	SUELO SIN EDIFICAR	1.167
4	7272611XH5177A0001DM	CL EL PINO 72[B] Suelo	URBANO	SUELO SIN EDIFICAR	1.445
5	7272606XH5177A0001KM	CL EL PINO 73	URBANO	RESIDENCIAL	2.444
6	7371902XH5177A0001RM	CL EL PINO 77 SUELO	URBANO	SUELO SIN EDIFICAR	1.716
7	7472406XH5177A0001JM	CL EL PINO 138	URBANO	INDUSTRIAL	1.418

Se adjuntan certificados catastrales en el Anexo II.

5.3. DATOS REGISTRALES

En el listado de las fincas a expropiar del apartado 5.1 se indica el número de finca registral de cada una de las parcelas, objeto de valoración.

5.4. AFECCIONES

Las parcelas, objeto de valoración, están afectadas por EXPROPIACIÓN, siendo las superficies las que se detallan a continuación:

Nº DE ORDEN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE AFECTADA (m2)
1	7171706XH5177A0001WM	2.177
2	7272604XH5177A0001MM	2.225
3	7272610XH5177A0001RM	1.167
4	7272611XH5177A0001DM	1.445
5	7272606XH5177A0001KM	2.444
6	7371902XH5177A0001RM	1.716
7	7472406XH5177A0001JM	1.418
TOTAL		12.592

6. NORMATIVA DE APLICACIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

6.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Teniendo en cuenta que la fecha de valoración del suelo rural de las fincas a expropiar es de septiembre de 2024 corresponde aplicar el **Real Decreto Legislativo 7/2015, 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación urbana**. Sin perjuicio, a lo establecido en dicha normativa, será de aplicación el **Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo**, en todo aquello que no se oponga al citado Real Decreto Legislativo 7/2015.

6.2. CRITERIOS DE VALORACIÓN

Las parcelas, objeto de valoración en el presente informe, están incluidas en la zona destinada a transformación urbanística del Plan Especial PER-ER2 "El Romeral 2", y que por tanto no ejecutado. Por ello, a efectos expropiatorios, se considera que se encuentran en la situación de **SUELO RURAL**, siendo de aplicación el art. 21.2 del RDL 7/2015, en sus apartados "a" y "b":

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

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

A efectos valorativos, el suelo rural se tasaré aplicando lo establecido en el art. 36 del RDL 7/2015, y en el caso del presente informe, concretamente, corresponde aplicar lo establecido en el art. 1, apartado "a":

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

a) *Los terrenos se tasarán mediante la **capitalización de la renta anual real o potencial**, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración. La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada. El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.*

El **método de capitalización de rentas en suelo rural** se aplica considerando lo establecido en la Disposición adicional séptima del RDL 7/2015:

Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

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

Además de la citada disposición, para establecer los criterios del método de capitalización de rentas, es de aplicación lo establecido en el RD 1942/2011, concretamente, los artículos que se detallan a continuación:

Para establecer los criterios generales del método de capitalización de rentas se tiene en cuenta lo establecido en el RD1942/2011, donde se establece la **metodología de valoración del suelo rural**, concretamente en los siguientes artículos:

Artículo 8. Renta real y renta potencial.

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

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

Artículo 9. Cálculo de la renta de la explotación.

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

2.- Cuando como consecuencia de las magnitudes técnicas o económicas utilizadas en el cálculo, la renta real o potencial difiera sustancialmente de los valores de rentabilidad medios de las explotaciones de su misma naturaleza, esta circunstancia deberá justificarse documentalmente.

3.- A los efectos del cálculo de la renta real o potencial del apartado 1 de este artículo, se considerarán como ingresos los siguientes:

- a) Los correspondientes a la venta de productos, subproductos u otros recursos o materiales de la explotación.
- b) Los derivados de la prestación de los servicios de la explotación, incluidos los de naturaleza medioambiental.
- c) Los obtenidos con el alquiler de las instalaciones de la explotación.
- d) Las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados.

4.- A los mismos efectos, se considerarán como costes los siguientes:

- a) Las compras a terceros de materias primas destinadas a la actividad productiva de la explotación.
- b) Los pagos por servicios prestados por terceros necesarios para el desarrollo de la actividad productiva de la explotación.

Artículo 11. Criterios generales de capitalización de la renta de la explotación.

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

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

$$V = \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r)^n} = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

Dónde:

V = Valor de capitalización, en euros.

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

r = Tipo de capitalización.

i = Índice de suma

n = Número de años, siendo $n \rightarrow \infty$.

b) Cuando se considere una renta de la explotación, R, constante a lo largo del tiempo, la expresión del apartado anterior se transformará en:

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

Dónde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R = Renta anual constante de la explotación, en euros.

r = Tipo de capitalización.

Artículo 12. Tipos de capitalización.

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

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

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

c) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades extractivas, comerciales, industriales y de servicios, se utilizará como tipo de capitalización, r3, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización r1 por un coeficiente corrector que deberá ser determinado en función de la naturaleza y características de cada explotación de acuerdo con el riesgo previsible en la obtención de rentas. La determinación de este coeficiente corrector se realizará sobre la base de información objetiva proporcionada por estudios estadísticos sobre la rentabilidad esperada de cada actividad en el respectivo ámbito territorial. El valor de este coeficiente corrector no podrá ser inferior a la unidad y el resultado de su aplicación sobre el tipo de capitalización general r1, expresado en porcentaje, no podrá ser superior a ocho.

*** Nota: No será de aplicación el coeficiente corrector del tipo de capitalización al ser declarado nulo de pleno derecho según sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, Sección Quinta, con fecha 8 de junio de 2020, recurso de casación número 7663/2018.**

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

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

a) Cuando se trate de una renta constante a lo largo de su vida útil ilimitada, el valor de capitalización, V, será el resultado de dividir la renta constante, R, calculada de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9, entre el tipo de capitalización, r2.

b) Cuando se trate de rentas variables en el tiempo, el valor de capitalización, V, será:

$$V = \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r_2)^n} = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r_2)^i}$$

Dónde:

V = Valor de capitalización, en euros por hectárea.

R1, R2,... Rn = Renta variable desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros por hectárea.

r2 = Tipo de capitalización según lo establecido en el artículo 12.

n = Número de años, siendo $n \rightarrow \infty$.

c) Cuando las rentas variables evolucionen en el tiempo en ciclos periódicos, de duración k, y la valoración se realice al inicio del ciclo, el valor de capitalización, V, será:

d) Cuando las rentas sean variables en los primeros años, h, y se mantengan constantes en el resto de su vida útil ilimitada, el valor de capitalización, V, será:

$$V = \left[\frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_k}{(1+r_2)^k} \right] \cdot \left(\frac{(1+r_2)^k}{(1+r_2)^k - 1} \right)$$

e) Cuando las rentas sean variables en los primeros años, l, y evolucionen de acuerdo a ciclos productivos periódicos de duración, k, el valor de capitalización, V, será:

$$V = \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_l}{(1+r_2)^l} + \left[\frac{R_{l+1}}{(1+r_2)^{l+1}} + \dots + \frac{R_{l+k}}{(1+r_2)^{l+k}} \right] \cdot \left(\frac{(1+r_2)^k}{(1+r_2)^k - 1} \right)$$

f) Cuando las rentas provengan de una explotación forestal mixta de producción maderera sostenible, generando una renta anual constante y una renta futura ubicada en periodos de tiempo igual al turno, el valor de capitalización recogerá ambas rentas, según lo establecido en las letras a) y c) de este artículo.

g) Los ingresos por retribución de los activos medioambientales, se considerarán como componente de la renta real, constantes y de vida útil ilimitada.

Asimismo, tal como indica el artículo 36.1 del RDL 7/2015, en su apartado a), el valor del suelo rural podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, conforme lo establecido en el art. 17 del RD 1492/2011:

1. La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V \times F_l$$

Dónde:

V_f = Valor final del suelo, en euros.

V = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

F_l = Factor global de localización.

2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

a. Por accesibilidad a núcleos de población, u_1 .

b. Por accesibilidad a centros de actividad económica, u_2 .

c. Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u_3 .

En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.

3. El factor de corrección u_1 , se calculará aplicando la siguiente expresión.

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

Dónde:

P_1 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P_2 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u_2 , se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \times d$$

Dónde:

d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.

5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u_3 , que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$$

Dónde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

A los efectos de la aplicación del factor corrector u_3 , se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

El coeficiente de ponderación, p , deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.

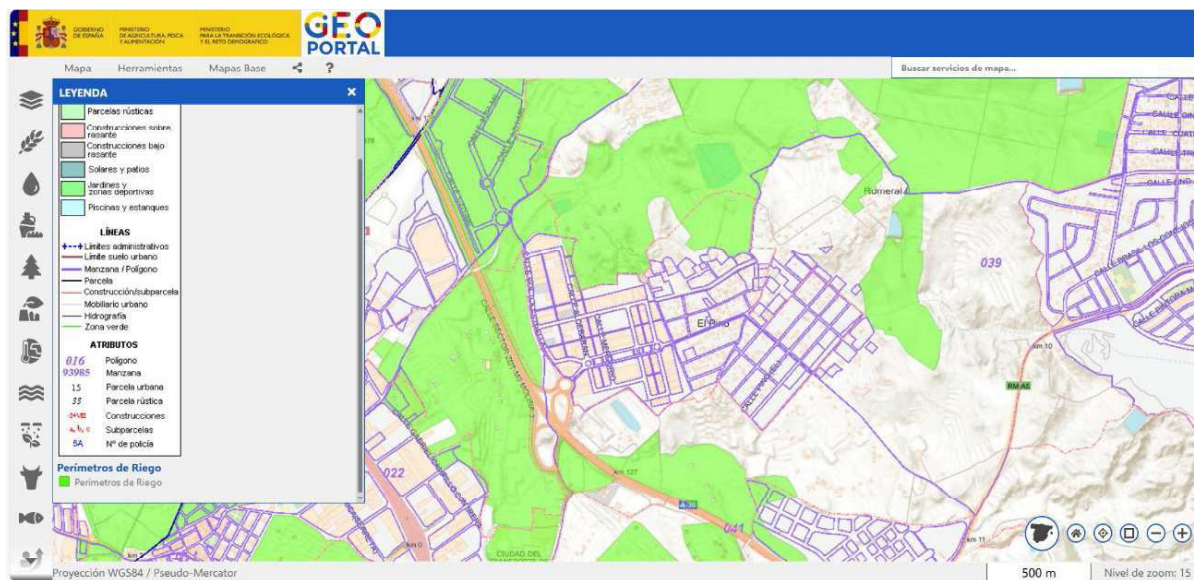
El coeficiente de ponderación, t , se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.

7. VALORACIÓN DEL SUELO RURAL

Conforme el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y como ha sido reflejado en el anterior apartado, para la valoración del SUELO RURAL de las fincas, objeto de expropiación, se emplea el **método de la capitalización de rentas**.

En el caso de las parcelas, objeto de valoración, en las que no existe cultivo alguno en el momento de la tasación y siendo que el destino final es el uso residencial, una vez que haya sido ejecutada la transformación urbanística prevista, debe tenerse en cuenta si la zona dispone o no de derechos de agua de riego y cual es el cultivo más representativo para considerar en el cálculo de las rentas potenciales.

En el *geoportal* del Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación se consulta el perímetro de riego, comprobando que las parcelas quedan ubicadas fuera de dicho perímetro y por tanto no disponen de derechos de agua de riego.



Geoportal (mapama.gob.es) <https://sig.mapama.gob.es/geoportal/>

El solicitante del presente informe ha aportado plano con la delimitación de superficie bruta correspondiente a la **UDA 45, Regadíos sobre el Ascoy-Sopalmo, Fortuna-Abanilla-Molina**, en el que se verifica que las parcelas se encuentran fuera de dicha delimitación de zona con derechos de agua de riego (Anexo III).

Como ya se ha mencionado, actualmente las parcelas, objeto de valoración, no están destinadas a la actividad agraria, dado que se trata de terrenos sin cultivo y sobre los que está prevista su transformación urbanística para uso residencial. No obstante, para el cálculo del valor del suelo debe tenerse en cuenta la posible rentabilidad de los terrenos, considerando la **renta potencial** que pueda obtenerse de ellos, tomando los datos de un cultivo representativo de la zona, como es el cultivo de olivar tradicional. Por tanto, para realizar la valoración de suelo rural se va a considerar la renta potencial de una **explotación de olivar de secano**.

Para aplicar dicho método de cálculo se considera un período de vida útil de al menos 150 años por tratarse de olivar tradicional y se han utilizado datos de rendimiento del cultivo, costes de producción y precio de venta de la aceituna para aceite (almazara) de distintas fuentes oficiales, obteniendo valores promedio de los datos consultados.

La fuente consultada para obtener los datos de rendimiento y costes de producción de distintas campañas ha sido "**Estudios de Costes y Rentas de las Explotaciones Agrarias (ECREA)**", publicados por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

En cuanto a los **precios "EN ORIGEN"** (sobre árbol) de la aceituna para almazara (aceite) han sido consultados en el informe de **Estadística Agraria Regional** de la Conserjería de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Los precios o valores que no corresponden al presente año (fecha de tasación) se actualizan conforme al Índice de Precios de Consumo (IPC), consultándose en el Instituto Nacional de Estadística (INE; <https://ine.es/>).

7.1. TASA DE CAPITALIZACIÓN

Los tipos de capitalización que se aplican en la valoración del suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, han sido los obtenidos conforme a lo dispuesto en el apartado primero de la Disposición Adicional Séptima del Real Decreto Legislativo 7/2015: "Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural", mencionado en el apartado anterior, en el que se establece en su apartado 1:

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

Por ello, se consultan los valores de rentabilidad de las obligaciones a 30 años publicados por el Banco de España. Se tiene en cuenta el período desde septiembre de 2021 a septiembre de 2024, dado que corresponde a los 3 últimos años a la fecha de valoración.

1.2 ESPAÑA. INDICADORES FINANCIEROS. SERIES DIARIAS

27-Septiembre-2024 08:19:55

	Datos anuales (mes de diciembre)			Datos mensuales (media de datos diarios)							Datos semestrales		Datos diarios							
	2021	2022	2023	Abr 24	May 24	Jun 24	Jul 24	Ago 24	Sep 24	Semana del 13-Sep-24	Semana del 20-Sep-24	18-Sep-24	19-Sep-24	20-Sep-24	23-Sep-24	24-Sep-24	25-Sep-24	26-Sep-24		
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)																				
Rentabilidad letras a 12 meses	-0,59	2,47	3,26	3,43	3,42	3,38	3,32	2,97	2,84	2,82	2,82	2,79	2,83	2,83	2,79	2,75	2,74			
Rentabilidad bonos a 3 años	-0,46	2,53	2,77	3,03	3,10	3,06	2,95	2,64	2,49	2,45	2,45	2,48	2,47	2,44	2,46	2,56	2,40	2,36		
Rentabilidad bonos a 5 años	-0,18	2,70	2,78	2,98	3,06	3,05	2,95	2,66	2,55	2,53	2,50	2,48	2,52	2,52	2,52	2,48	2,47	2,46		
Rentabilidad obligaciones a 10 años	0,41	3,11	3,14	3,28	3,30	3,36	3,28	3,07	3,00	2,97	2,95	2,95	2,96	2,99	3,02	3,00	2,96	2,97		
de las obligaciones a 10 años	11,08	19,47	13,88	11,25	9,28	8,84	8,27	7,22	6,04	5,92	5,97	6,08	6,08	5,89	5,91	5,92	5,89	5,89		
Rentabilidad obligaciones a 15 años	0,69	3,41	3,62	3,62	3,66	3,66	3,59	3,39	3,35	3,31	3,30	3,33	3,32	3,37	3,35	3,35	3,34	3,34		
Rentabilidad obligaciones a 30 años (a)	1,24	2,79	4,02	3,82	3,90	3,94	3,93	3,76	3,74	3,71	3,73	3,70	3,75	3,75	3,75	3,74	3,73	3,77		
Rentabilidad deuda pública																				
Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REUTERS)																				
España	0,74	1,04	0,98	0,82	0,76	0,80	0,79	0,84	0,80	0,82	0,79	0,81	0,78	0,79	...	0,79	0,79	0,79		
Reino Unido	1,15	1,29	1,71	1,77	1,74	1,70	1,70	1,74	1,74	1,69	1,70	1,69	1,73	1,73	...	1,85	1,83	1,89		
Estados Unidos	1,78	1,57	1,97	2,13	2,00	1,84	1,82	1,68	1,58	1,56	1,55	1,53	1,58	1,56	...	1,65	1,62	1,69		
Tipo de interés a 10 años del bono alemán	-0,31	2,08	2,13	2,45	2,54	2,56	2,46	2,24	2,18	2,14	2,17	2,19	2,21	2,20	...	2,18	2,18	2,14		
Expectativas de tipos de interés																				
Futuros bono 10 años primer vencimiento	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	
Mercado de renta fija privada en euros																				
Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo																				
3 meses	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	
12 meses	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	
3 años	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	
10 años	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	

https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/compartido/datos/pdf/si_1_2.pdf

En cuanto al período correspondiente del año 2021 para poder adoptar el dato desde septiembre a diciembre, se ha consultado otra fuente en la que se especifica la tasa mensual del año 2021.

Fecha ±	Último ±	Apertura ±	Máximo ±	Mínimo ±
01.12.2021	1,405	1,181	1,405	1,070
01.11.2021	1,180	1,314	1,375	1,153
01.10.2021	1,315	1,326	1,401	1,225
01.09.2021	1,346	1,251	1,355	1,201

A partir de dichos valores se obtiene el valor promedio entre el máximo y mínimo de cada dato mensual, como se muestra a continuación:

TASA AÑO 2021	
1,2375	Diciembre
1,264	Noviembre
1,3635	Octubre
1,278	Septiembre
• 1,2858	Promedio

En el caso del año 2024, en la publicación del Banco de España, no aparecen los datos de enero y febrero, motivo por el que se consultan en la citada fuente de datos históricos para obtener el valor promedio de la tasa de enero a agosto de 2024.

01.02.2024	3,914	3,841	4,061	3,767
01.01.2024	3,802	3,701	3,941	3,678

Fuente: [Datos históricos del bono español a 30 años - Investing.com](https://datos.bancomundial.org/indicadores/SH.UK.DS?locations=ES)

A continuación, se obtienen los valores promedio a utilizar en el cálculo de la tasa del período septiembre a diciembre del año 2021 y de enero a septiembre de 2024, como se muestra en las siguientes tablas:

TASA AÑO 2021		2024	
1,2375	Diciembre	ene-24	3,698
1,264	Noviembre	feb-24	4,002
1,3635	Octubre	mar-24	3,750
1,278	Septiembre	abr-24	3,820
• 1,2858	Promedio	may-24	3,900
		jun-24	3,940
		jul-24	3,930
		ago-24	3,760
		sep-24	3,740
		Promedio	3,838

El valor promedio de la tasa de los tres últimos años es:

Interés a 30 años	Tasa
Septiembre-Dic 2021	1,2858
2022	2,790
2023	4,020
Enero-Septiembre 2024	3,838
Promedio	2,9835

Por tanto, el tipo de capitalización aplicable con carácter general (r1), es de **2,9835**.

7.2. FACTOR DE LOCALIZACIÓN

Como se ha indicado en el apartado anterior, conforme al art. 17 del RD 1492/2011, en la valoración final (Vf) del suelo deberá tener en cuenta la localización concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, el factor de corrección por localización (FI), que se obtiene mediante la siguiente fórmula:

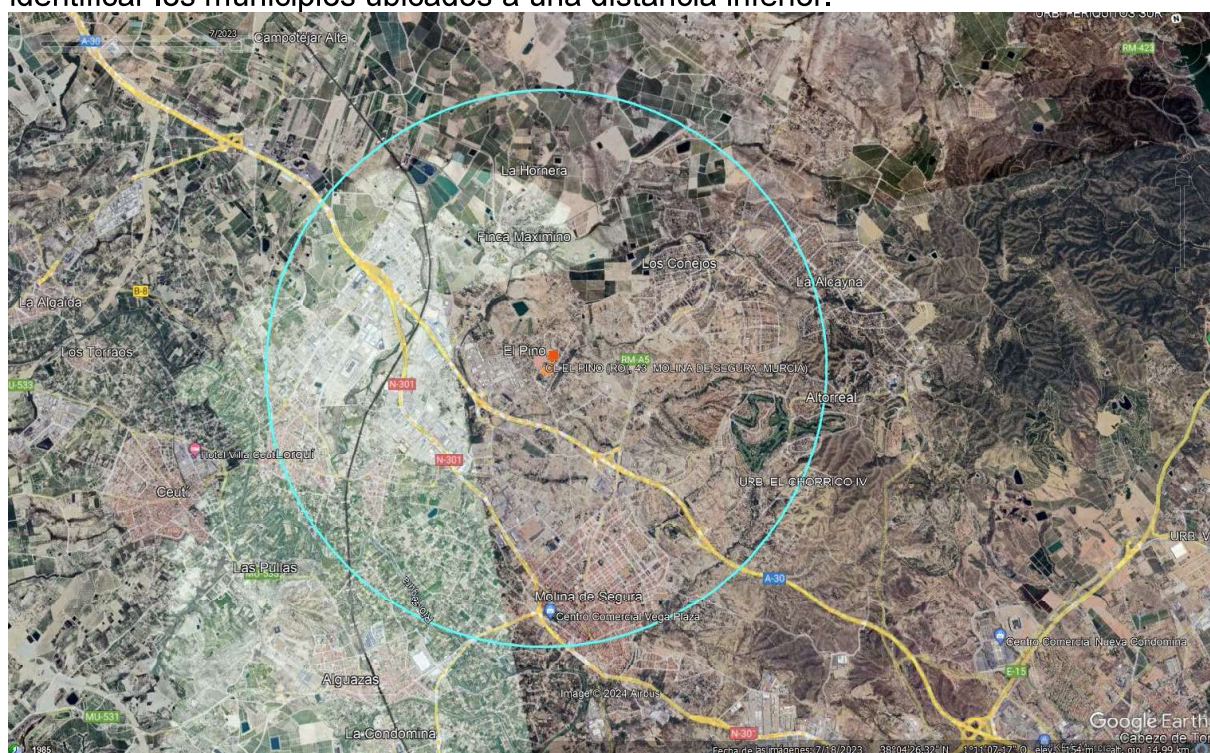
$$FI = u_1 \times u_2 \times u_3$$

Para obtener el valor de "FI" se necesita calcular otros factores de corrección, como se describen y calculan a continuación:

El **factor de corrección u_1** , se calcula aplicando la siguiente fórmula, que ya ha sido detallada en el apartado anterior del informe:

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

Para determinar el valor de P1, se necesita conocer el número de habitantes de los núcleos de población que estén situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, es decir, en línea recta desde los inmuebles, objeto de valoración. Para ello se ha trazado sobre imagen del *Google earth* un radio de 4 km para identificar los municipios ubicados a una distancia inferior.



Las fincas, objeto de valoración, quedan ubicadas en una zona perteneciente al municipio de Molina de Segura, del que dista una distancia de 3,5 km. En el interior del radio trazado de 4 km únicamente se identifican los municipios de Lorquí y Molina de Segura. La última publicación del Instituto Nacional de Estadística sobre el padrón corresponde al año 2023, que consta que es de 30.027 habitantes en el municipio de Molina de Segura y 7.706 habitantes en el municipio de Lorquí.

Municipios a menos de 4 Km. (INE)	
Municipio	Población 2023
Molina de Segura	30.027
Lorquí	7.706
P1= Poblacion total < 4 Km	37.733

<https://ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=2883>

Para determinar el valor de P2, se necesita conocer el área de influencia de municipios a más de 4 Km y menos de 40Km, y para ello se ha trazado, sobre la imagen aérea del *Google earth*, un radio de 40 km para identificar los municipios que quedan situados dentro de dicho radio, descartando los municipios ubicados a menos de 4 km.



Se identifican todas las poblaciones situadas entre 4 km y 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro, de los que se consulta el padrón de cada uno de ellos, indicándose el número de habitantes del 2023 consultados en las tablas siguientes:

Municipios de la Provincia de Murcia	Población 2023
Abanilla	6.216
Abarán	12.964
Alcantarilla	43.049
Albudeite	1.390
Alguazas	10.218
Alhama de Murcia	23.280
Archena	20.110
Beniel	11.501
Blanca	6.756
Bullas	11.664
Campos del río	2.143
Ceuti	12.007
Cieza	35.283
Fortuna	11.094
Fuente Álamo de Murcia	18.063
Jumilla	26.784
Librilla	5.729
Lorquí	7.706
Mula	17.382
Murcia	469.177
Ojós	539
Pliego	3.937
Ricote	1.240
Santomera	16.245
Torres de Cotillas, Las	22.183

Municipios de la Provincia de Alicante	Población 2023
Albatera	13.095
Almoradí	21.775
Bigastro	7.360
Callosa de Segura	19.431
Catral	9.342
Crevillent	30.092
Cox	7.489
Dolores	7.886
Orihuela	82.425
Redován	8.192
San Isidro	2.247
San Miguel de Salinas	6.914
P2=Poblacion total entre 4 y 40 Km	1.012.908

El valor de P2 se obtiene de sumar los habitantes de todas las poblaciones ubicadas entre 4 y 40 km, que se ha comprobado que se trata de poblaciones pertenecientes a las provincias de Murcia y Alicante. El resultado del total de población es de **1.012.908 habitantes**.

Una vez obtenidos los datos de P1 y P2 se obtiene el valor del factor de corrección u1 que resulta en **1,38**.

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

$$u_1 = 1 + 37.733 + (1.012.908/3) \times 1 / 1.000.000 = 1,38$$

El **factor de corrección u_2** , se calcula de acuerdo con la siguiente expresión:

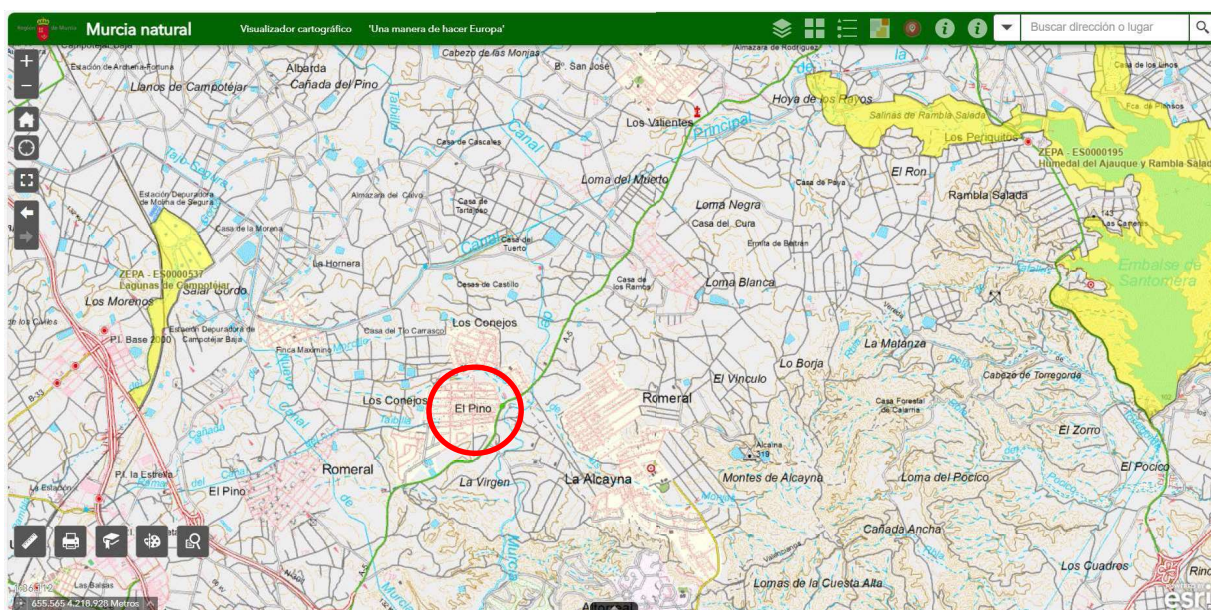
$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \times 17,50 = 1,43$$

Siendo d la distancia en Km desde la parcela objeto de valoración hasta el centro de comunicaciones más importante de la zona, siendo la estación de ferrocarril de Murcia "El Carmen" que se encuentra a una distancia de 17,50 km. Por lo tanto, el **valor de u_2 es de 1,43**.

El **factor de corrección u_3** , es de aplicación si el suelo rural está ubicado en entorno de singular valor ambiental o paisajístico, y en caso contrario, el valor del factor de corrección es 1.

A continuación, se muestra el visor cartográfico donde se puede observar que las parcelas no se ubican en Zona Especial Protección para las Aves (ZEPA), siendo las más próximas la ZEPA ES000537 Lagunas de Campotéjar y ZEPA ES0000195 Humedal del Ajauque y Rambla Salada.



Fuente: Visor cartográfico DGMN <https://geoportal.imida.es/dgmn/>

Por tanto, se considera que las parcelas, objeto de valoración, no presentan un valor medioambiental especial, y por ello el valor del **factor de corrección u_3** tendrá el valor de 1, como indica el real Decreto 1492/2011.

Una vez obtenidos los valores de factores de corrección u_1 , u_2 y u_3 , se puede calcular el **factor de localización "FI"**, como sigue:

$$FI = u_1 \times u_2 \times u_3 = 1,38 \times 1,43 \times 1 = 1,97$$

Por tanto, el valor de capitalización del suelo rural será corregido al alza aplicando el factor de localización de 1,97.

7.3. RENDIMIENTO DE PRODUCCIÓN DEL CULTIVO DE OLIVAR DE SECANO

El rendimiento de una plantación de olivos de secano se ha consultado en la fuente oficial ECREA, como se ha mencionado con anterioridad. Los datos obtenidos han sido las publicaciones disponibles para la Región de Murcia y Nacional que están comprendidas dentro del período 2016 a 2021. Se obtiene el valor promedio de dichos datos como se muestra a continuación:

Publicaciones oficiales	Rendimiento (kg/ha)
ECREA (R. Murcia) 2017	2.439,57
ECREA (Nacional) 2016	2.313,96
ECREA (Nacional) 2017	2.406,41
ECREA (Nacional) 2021	2.249,00
Valores promedio	2.352,24

El rendimiento de producción del cultivo de olivos de secano es **2.352,24 kg/ha**.

7.4. COSTES DE PRODUCCIÓN

Para obtener los COSTES DE PRODUCCION de una plantación de olivos de secano se ha consultado la misma fuente oficial que para el rendimiento, es decir, ECREA. Tratándose de datos económicos, han sido actualizados aplicando la variación del Índice de Precios de Consumo (IPC), que ha sido consultado en la página web del Instituto Nacional de Estadística (<http://www.ine.es/>), teniendo en cuenta el último dato disponible de variación del IPC más próximo a la fecha de tasación (septiembre 2024). Se han utilizado los datos disponibles para la Región de Murcia y Nacional de la fuente ECREA, que están comprendidos entre 2016 y 2021:

ECREA OLIVOS SECANO - ACEITUNA PARA ACEITE			
Publicaciones oficiales	Costes (€/ha)	Costes Actualizados (€/ha)	VARIACION IPC a Agosto 2024 (INE)
ECREA (R. Murcia) 2017	1.912,18	2.325,21	21,60%
ECREA (Nacional) 2016	1.279,12	1.601,46	25,20%
ECREA (Nacional) 2017	1.289,14	1.567,59	21,60%
ECREA (Nacional) 2021	2.334,14	2.772,96	18,80%
Valores promedio	1.703,65	2.066,81	20,20%

Fuente: Costes del ECREA (2016 a 2021) y variación del IPC en INE

El valor promedio de los datos de las tres últimas publicaciones proporciona los costes de producción del cultivo de olivos que ascienden a **2.066,81 €/ha**.

7.5. INGRESOS DE UNA PLANTACIÓN DE OLIVOS DE SECANO

Los ingresos que se obtienen de una explotación de olivar tradicional de secano son el resultado de multiplicar la producción media anual (rendimiento) de dicha explotación por el precio de venta del producto final, que se corresponde con el precio en origen sobre árbol, dado que no se están considerando costes de recolección. Los precios han sido consultados de la Estadística Agraria de la Región de Murcia publicado en la Consejería de Agricultura, Ganadería y Pesca, utilizando los valores de los últimos años, tomando los datos de la variedad de aceituna para aceite precios, desde el año 2017 a 2023, como se muestra a continuación:

Año	MANZANILLA
2023	1,37
2022	1,11
2021	0,83
2018	1
2017	0,88
Promedio	1,04

El precio unitario de limón "fino" en origen (sobre árbol) asciende a **1,04 €/kg**.

Los ingresos de una plantación de olivar de secano se obtienen teniendo en cuenta el rendimiento obtenido de la fuente ECREA y el precio de venta de aceituna para aceite "en origen", obtenido de las publicaciones de la CARM se obtiene:

$$\text{Ingresos} = 2.352,24 \text{ kg/ha} \times 1,04 \text{ €/kg} = 2.446,32 \text{ €/ha}$$

Los **ingresos** del cultivo de olivos de secano ascienden a **2.446,32 €/ha**.

7.6. VALOR DE LA RENTA

El **valor de la renta (R)** de una explotación de olivar se obtiene como la diferencia entre los ingresos y los costes de producción:

$$R = I - C$$

Donde:

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

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

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

$$R = I - C = 2.446,32 - 2.066,81 = 379,51 \text{ €/ha y año}$$

El valor de la renta (R) de una explotación de olivos es de **379,51 €/Ha**.

7.7. VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS DE CULTIVO DE OLIVAR

Los cálculos para determinar el valor del SUELO RURAL, considerando una explotación de olivos de secano se han realizado según establece el *artículo 13.d del Real Decreto 1492/2011, del 24 octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*, cuando las rentas sean variables en los primeros años del cultivo y se establezcan contantes en el resto de la vida útil ilimitada, el valor de la capitalización será:

Siendo:

V = Valor de la explotación (Valor actual neto)

R = Renta

r₂ = tipo de actualización (r=2,9835)

n = duración del ciclo productivo (150 años)

$$V = \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_h}{(1+r_2)^h} + \frac{R}{r_2 \cdot (1+r_2)^h}$$

CAPITALIZACION DE RENTAS EN CULTIVO DE OLIVAR DE SECANO TRADICIONAL						
Producción (Kg/ha)	Precio (€/kg)	Ingresos (€/ha año)	Costes (€/ha año)	Renta (€/ha año)	r1	VAN (€/Ha)
2.352,24	1,04	2.446,32	2.066,81	379,51	2,9835	12.720,29
VALOR CONSTANTE (€/ha)	VALOR LIMITADO (€/ha)					19.187,34
	Producción (Kg/ha)	Precio (€/kg)	Ingresos (€/ha año)	Costes (€/ha año)	Renta (€/ha año)	VAN (€/Ha)
	2.352,24	1,04	2.446,32	2.066,81	379,51	6.099,74
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DEL SUELO RURAL (€/ha)						25.287,08
VALOR UNITARIO DEL SUELO RURAL (€/ha)						2,53

El valor de capitalización unitario obtenido se multiplica por el factor de localización (FI) y se obtiene el **valor unitario final del suelo rural**:

$$V_f = V \times FI = 2,53 \text{ €/Ha} \times 1,97 = 4,98 \text{ €}$$

El valor unitario final del suelo rural asciende a 4,98 €/m².

8. CONCLUSIONES

8.1. VALOR FINAL DEL SUELO RURAL DE LAS FINCAS NO ADEHRIDAS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN "PERI LA BOTICARIA"

Nº DE ORDEN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE AFECTADA (m2)	VALOR UNITARIO SUELO RURAL (€/m²)	VALOR TOTAL POR FINCA (€)
1	7171706XH5177A0001WM	2.177,00	4,98	10.841,46
2	7272604XH5177A0001MM	2.225,00	4,98	11.080,50
3	7272610XH5177A0001RM	1.167,00	4,98	5.811,66
4	7272611XH5177A0001DM	1.445,00	4,98	7.196,10
5	7272606XH5177A0001KM	2.444,00	4,98	12.171,12
6	7371902XH5177A0001RM	1.716,00	4,98	8.545,68
7	7472406XH5177A0001JM	1.418,00	4,98	7.061,64
TOTAL		12.592,00	4,98	62.708,16

El Valor del **SUELO RURAL** de las siete fincas identificadas y descritas en el presente informe, objeto de expropiación para transformación urbanística, por no estar adheridas a la Junta de Compensación "PERI La Boticaria", asciende a **SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHO EUROS CON DIECISEIS CÉNTIMOS DE EURO (62.708,16 €)**.

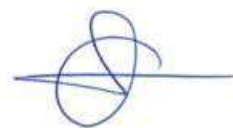
8.2. VALOR FINAL DE LAS FINCAS CON EL PREMIO DE AFECCIÓN

Conforme al artículo 47 de la *Ley, de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa (LEF)*, que establece: "En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un cinco por ciento como premio de afección", por tanto, se calcula el valor del premio de afección, aplicando un 5% al valor final del suelo rural de cada una de las fincas obtenido en los apartados anteriores, resultando los valores que se muestran a continuación:

Nº DE ORDEN	REFERENCIA CATASTRAL	VALOR TOTAL POR FINCA (€)	PREMIO DE AFECCION (5%)	VALOR FINAL POR FINCA (€)
1	7171706XH5177A0001WM	10.841,46	542,07	11.383,53
2	7272604XH5177A0001MM	11.080,50	554,03	11.634,53
3	7272610XH5177A0001RM	5.811,66	290,58	6.102,24
4	7272611XH5177A0001DM	7.196,10	359,81	7.555,91
5	7272606XH5177A0001KM	12.171,12	608,56	12.779,68
6	7371902XH5177A0001RM	8.545,68	427,28	8.972,96
7	7472406XH5177A0001JM	7.061,64	353,08	7.414,72
TOTAL		62.708,16	3.135,41	65.843,57

El valor del **suelo rural con el premio de afección** de las siete fincas asciende a **SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (65.843,57 €)**.

En Murcia, a 28 de septiembre de 2024
Ingeniero Agrónomo (COIARM 3000661)



Fdo.: Elisa León Brunet

ANEXOS

ANEXO I. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LAS FINCAS

FINCA Nº 1 (Ref. catastral 7171706XH5177A0001WM): Parcela sin cultivo que está cercada mediante vallado metálico de simple torsión, y que linda por el lindero Noroeste con camino de tierra sin asfaltar (Calle Clavelina).





FINCA Nº 2 (Ref. catastral 7272604XH5177A0001MM): Parcela sin cultivo que linda por sus linderos Este y Oeste a camino de tierra sin asfaltar (Calle Clavelina).



FINCA Nº 3 (Ref. catastral 7272610XH5177A0001RM): Parcela sin cultivo que linda a camino de tierra sin asfaltar tanto por sus linderos Norte (Calle Clavelina) y Este (Calle Islas Canarias), y por los otros extremos linda con las fincas nº 2 y 4.



FINCA Nº 4 (Ref. catastral 7272611XH5177A0001DM): Parcela sin cultivo que linda por el Este con camino de tierra sin asfaltar (Calle Islas Canarias). Por su lindero Norte linda con la parcela nº 2, por el Noroeste con la finca nº 3 y por el Sur-Oeste con la finca nº 4.





FINCA Nº 5 (Ref. catastral 7272606XH5177A0001KM): Parcela sin cultivo que linda por su lindero Este con camino de tierra sin asfaltar (Calle Islas Canarias).



FINCA Nº 6 (Ref. catastral 7371902XH5177A0001RM): Parcela sin cultivo que linda por el lindero Oeste con calle de tierra sin asfaltar (Calle Islas Canarias)





FINCA Nº 7 (Ref. catastral 7472406XH5177A0001JM): Parcela sin cultivo que linda por sus linderos Norte y Oeste con camino de tierra sin asfaltar (Calle Clavellina)







13 ago 2024 19:43:02
137 Calle Clavellina
Molina de Segura
Región de Murcia

ANEXO II. CERTIFICADOS CATASTRALES DE LAS PARCELAS

FINCA Nº 1



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL EL PINO 43 SUELO
30509 MOLINA DE SEGURA [ROMERAL] [MURCIA]

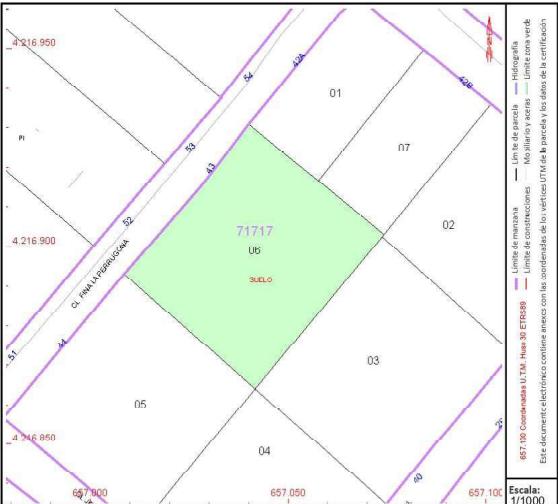
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7171706XH5177A0001WM

PARCELA

Superficie gráfica: 2.177 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"

Sábado , 10 de Agosto de 2024

FINCA Nº 2



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL EL PINO 71 SUELO
30509 MOLINA DE SEGURA [ROMERAL] [MURCIA]

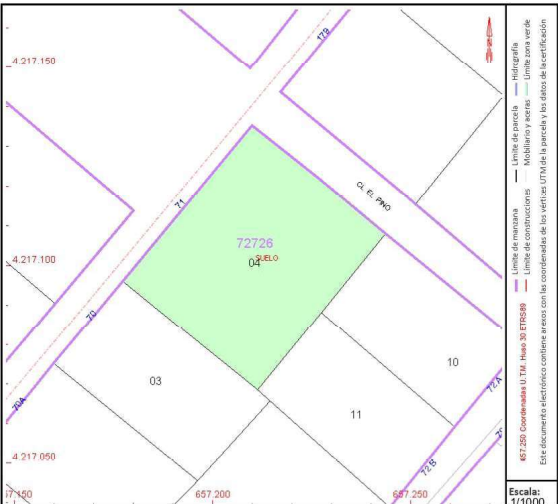
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7272604XH5177A0001MM

PARCELA

Superficie gráfica: 2.225 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"

Sábado , 10 de Agosto de 2024

FINCA Nº 3



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL EL PINO 72[A] Suelo
30509 MOLINA DE SEGURA [ROMERAL] [MURCIA]

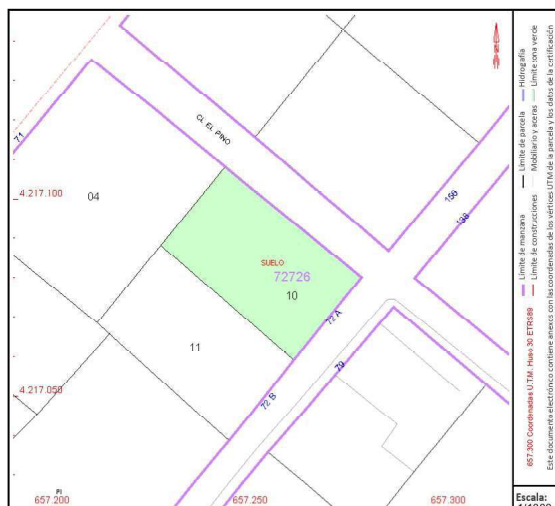
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7272610XH5177A0001RM

PARCELA

Superficie gráfica: 1.167 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"

Sábado, 10 de Agosto de 2024

FINCA Nº 4



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL EL PINO 72[B] Suelo
30509 MOLINA DE SEGURA [ROMERAL] [MURCIA]

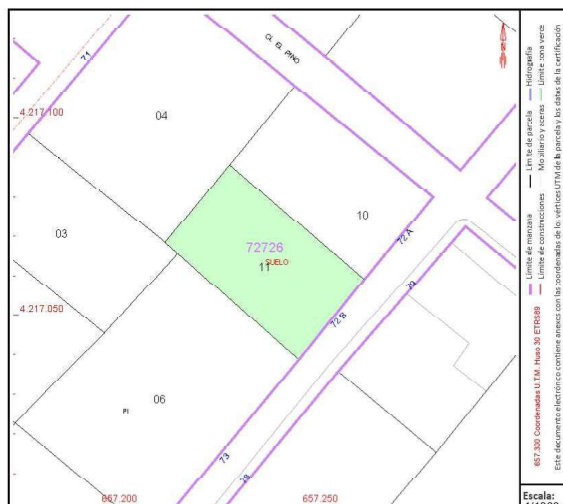
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7272611XH5177A0001DM

PARCELA

Superficie gráfica: 1.145 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"

Sábado, 10 de Agosto de 2024

FINCA Nº 7



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7472406XH5177A0001JM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

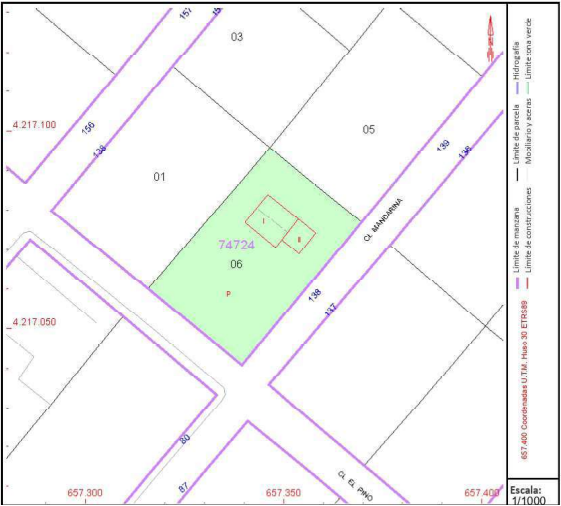
Localización:
CL EL PINO 138
30509 MOLINA DE SEGURA [ROMERAL] [MURCIA]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 167 m2
Año construcción: 1992

CONSTRUCCIÓN		
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	129
ALMACEN	1/01/01	38

PARCELA

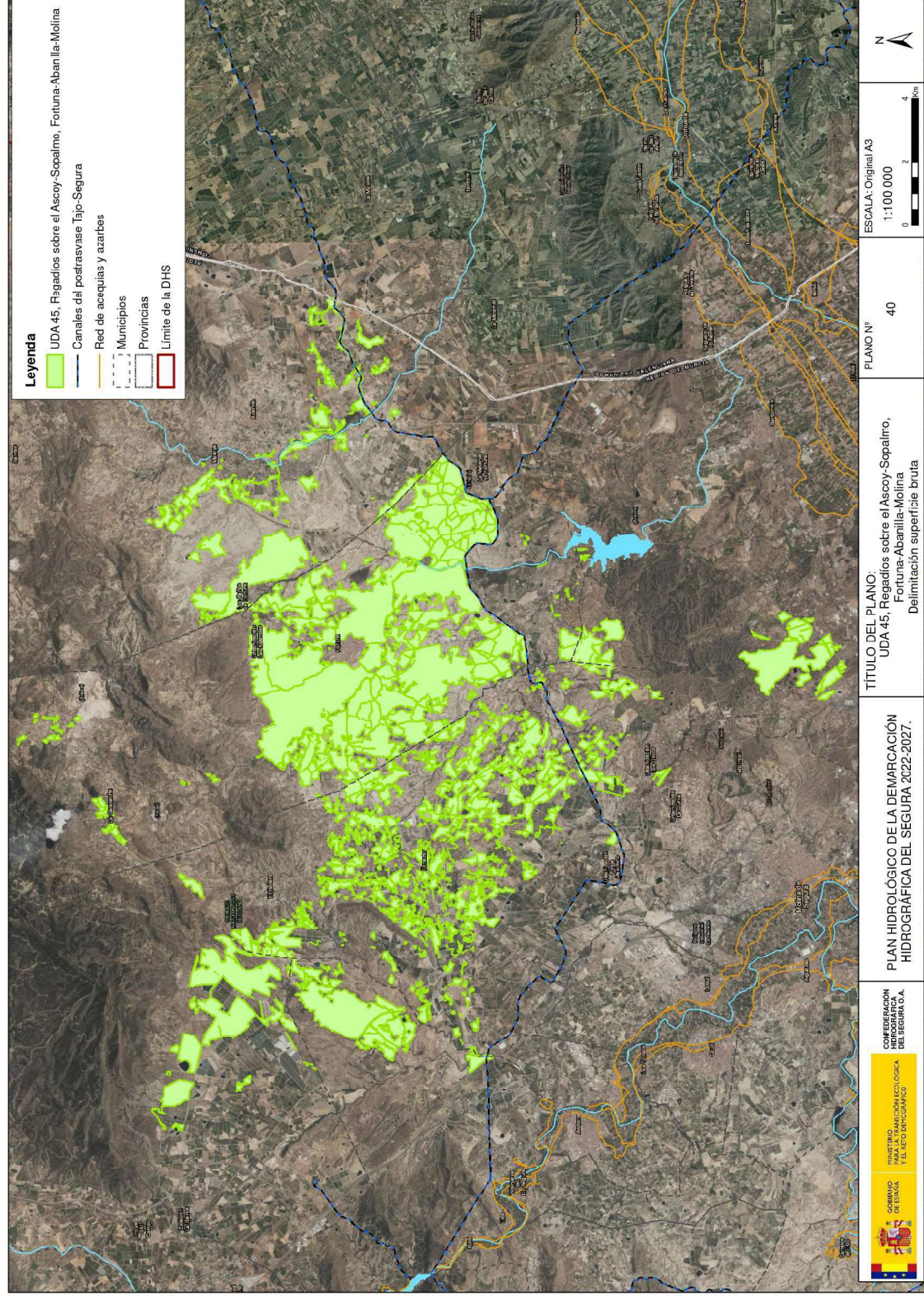
Superficie gráfica: 1.418 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Sábado , 10 de Agosto de 2024

**ANEXO III. PLANO DE DELIMITACIÓN DE SUPERFICIE BRUTA DE LA UDA 45,
REGADÍOS SOBRE EL ASCOY-SOPALMO, FORTUNA-ABANILLA-MOLINA**



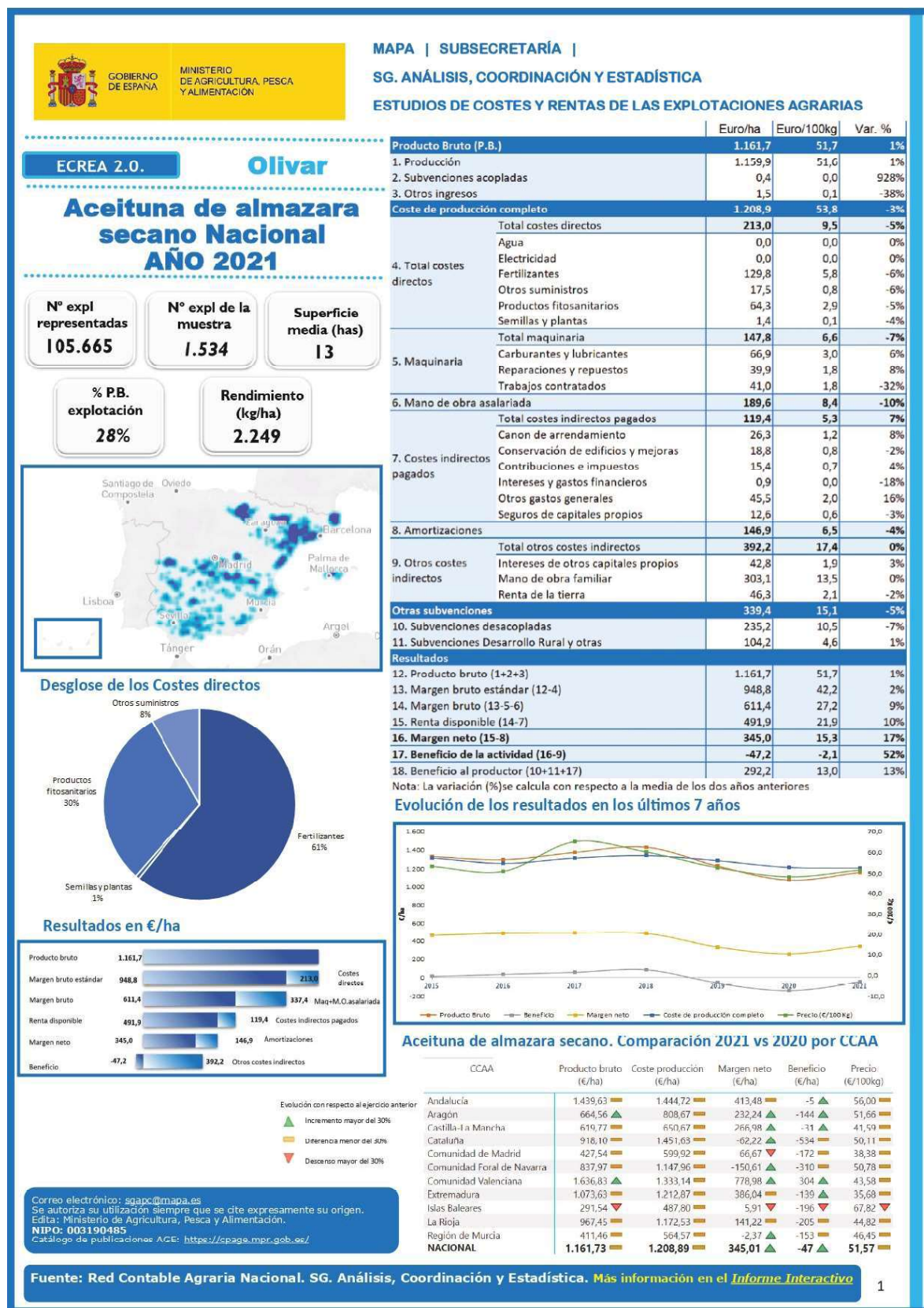
ANEXO IV. FICHA URBANÍSTICA DEL PER-ER2 DEL PLAN ESPECIAL RESIDENCIAL EL ROMERAL 2

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
DOCUMENTO SEXTO

MOLINA DE SEGURA
FICHAS URBANÍSTICAS

IDENTIFICACIÓN	FICHAS URBANÍSTICAS																
Denominación: PER-ER2 Plan Especial Residencial El Romeral 2 Ambito: El Romeral Clase de suelo: Urbano Figura de desarrollo: Plan Especial Uso cualificado: Residencial Objetivos: Ordenar el ámbito y obtener la cesión de espacios libres y equipamientos que se indica en esta ficha. Criterios: Mantener el trazado existente y regularizar la edificación. Actuación por compensación.	CODIGO PER-ER2																
CONDICIONES																	
<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Superficie de S.G. adscritos m²:</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">[]</td> </tr> <tr> <td>Resto de superficie m²:</td> <td style="text-align: right;">[]</td> </tr> <tr> <td>Superficie Total del ámbito m²:</td> <td style="text-align: right;">254.819</td> </tr> <tr> <td>Coefficiente de edificabilidad m²/m²:</td> <td style="text-align: right;">0,20</td> </tr> <tr> <td>Edificabilidad propia m²:</td> <td style="text-align: right;">50.963</td> </tr> <tr> <td>Parámetro de referencia:</td> <td style="text-align: right;">[]</td> </tr> </table>		Superficie de S.G. adscritos m²:	[]	Resto de superficie m²:	[]	Superficie Total del ámbito m²:	254.819	Coefficiente de edificabilidad m²/m²:	0,20	Edificabilidad propia m²:	50.963	Parámetro de referencia:	[]				
Superficie de S.G. adscritos m²:	[]																
Resto de superficie m²:	[]																
Superficie Total del ámbito m²:	254.819																
Coefficiente de edificabilidad m²/m²:	0,20																
Edificabilidad propia m²:	50.963																
Parámetro de referencia:	[]																
USOS DEL SUELO DE LOS S.G.	RESERVA MINIMA PARA DOTACIONES																
<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Espacios libres m²:</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">[]</td> </tr> <tr> <td>Equipamientos m²:</td> <td style="text-align: right;">[]</td> </tr> <tr> <td>Viario m²:</td> <td style="text-align: right;">[]</td> </tr> <tr> <td>Otros m²:</td> <td style="text-align: right;">[]</td> </tr> </table>	Espacios libres m²:	[]	Equipamientos m²:	[]	Viario m²:	[]	Otros m²:	[]	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Espacios libres m²:</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">27.675</td> </tr> <tr> <td>Equipamientos m²:</td> <td style="text-align: right;">5.200</td> </tr> <tr> <td>Viario m²:</td> <td style="text-align: right;">[]</td> </tr> <tr> <td>Otros m²:</td> <td style="text-align: right;">[]</td> </tr> </table>	Espacios libres m²:	27.675	Equipamientos m²:	5.200	Viario m²:	[]	Otros m²:	[]
Espacios libres m²:	[]																
Equipamientos m²:	[]																
Viario m²:	[]																
Otros m²:	[]																
Espacios libres m²:	27.675																
Equipamientos m²:	5.200																
Viario m²:	[]																
Otros m²:	[]																

ANEXO V. FUENTES CONSULTADAS PARA EL CÁLCULO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS



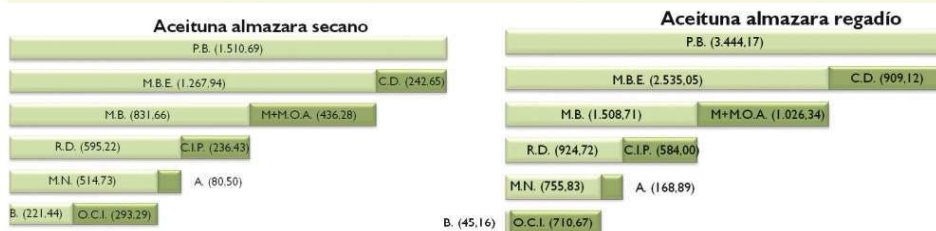
Resultados económicos de olivar a nivel nacional. 2017

	Aceituna almazara seco				Aceituna almazara regadío			
	Nº explotaciones: 173				Nº explotaciones: 62			
	Superficie media: 12,09 has				Superficie media: 17,91 has			
	Producción media: 2.406,41 kg/ha				Producción media: 5.213,37 kg/ha			
	€/ha	Var. % (*)	€/100 kg	%	€/ha	Var. % (*)	€/100 kg	%
Producto Bruto								
1-INGRESOS DE PRODUCTOS	1.506,28	18,79	62,46	99,85%	3.444,17	4,25	66,06	100,00%
2-SUBVENCIONES	0,30	-99,06	0,01	0,02%	-	-	-	-
3-INDENIZACIONES Y OTROS	2,00	-61,00	0,00	0,13%	-	-	-	-
PRODUCTO BRUTO (1+2+3)	1.510,59	15,58	62,77	100,00%	3.444,17	4,20	66,06	100,00%
Costes								
4-TOTAL COSTES DIRECTOS	243,45	-2,12	10,08	16,02%	909,12	3,17	17,44	26,75%
Servicios y planas	52,3	-	0,01	0,02%	1,08	80,58	0,02	0,02%
Fertilizantes	172,84	3,19	7,18	13,41%	274,00	9,31	5,26	8,06%
Productos fitosanitarios	66,29	-9,22	2,75	5,14%	150,31	4,09	2,88	4,42%
Otros suministros	3,27	-55,37	0,14	0,25%	403,73	-0,37	7,28	14,23%
5-MAQUINARIA	121,41	9,05	5,46	10,19%	231,83	4,67	4,45	6,82%
Tráilers cosechadoras	35,17	-10,74	1,46	2,73%	30,85	-58,18	0,59	0,91%
Cochinetes y subcortes	55,55	8,86	2,31	4,31%	135,14	39,95	2,59	3,98%
Repuestos y repuestas	40,68	35,20	1,69	3,16%	65,81	28,92	1,26	1,94%
6-MANO DE OBRA ASALARIADA	304,87	-5,00	12,67	23,65%	794,51	9,85	15,24	23,37%
7-TOTAL COSTES INDIRECTOS PAGADOS	226,43	15,85	9,83	16,34%	584,00	42,64	11,20	17,18%
Cargos Sociales	107,92	17,34	4,48	8,37%	253,14	17,26	4,86	7,45%
Seguros de capitales propios	12,82	26,83	0,53	0,99%	22,47	3,65	0,43	0,66%
Intereses y gastos financieros	2,19	42,24	0,09	0,17%	3,80	63,14	0,07	0,11%
Costes de almacenamiento	44,19	30,26	1,84	3,43%	196,37	172,43	3,77	5,78%
Contribuciones e impuestos	15,97	21,70	0,66	1,24%	24,81	13,40	0,40	0,73%
Conservación de edificios y mejoras	4,53	-32,09	0,27	0,51%	10,63	-26,19	0,20	0,31%
Otros gastos generales	46,89	6,83	1,94	3,63%	72,73	19,00	1,40	2,14%
8-AMORTIZACIONES	80,58	17,02	3,35	6,24%	16,88	0,16	0,24	0,37%
SUBTOTAL COSTES (4+5+6+7+8)	995,86	3,50	41,38	77,25%	2.683,34	11,58	51,57	79,29%
9-TOTAL OTROS COSTES INDIRECTOS	293,29	6,93	12,19	22,75%	710,67	0,65	13,63	20,91%
Renta de la tierra	40,99	8,22	2,53	4,73%	415,62	8,78	7,97	12,23%
Intereses de otros capitales propios	10,44	13,02	2,10	3,92%	97,92	17,50	1,88	2,88%
Mano de obra familiar	181,82	4,93	7,56	14,10%	197,13	-18,08	3,78	5,80%
COSTE DE PRODUCCIÓN COMPLETO	1.289,14	4,26	53,57	100,00%	3.393,01	9,11	65,20	100,00%
Resultados								
10-PRODUCTO BRUTO (1+2+3)	1.510,59	15,58	62,77	-	3.444,17	4,20	66,06	-
11-MARGEN BRUTO ESTÁNDAR (10-4)	1.267,14	19,73	52,69	-	2.535,05	4,57	48,63	-
12-MARGEN BRUTO (11-5-6)	821,44	24,66	24,64	-	1.820,21	2,24	28,04	-
13-RENTA DISPONIBLE (12-7)	595,22	43,94	24,73	-	924,72	-13,16	17,74	-
14-MARGEN NETO (13-8)	514,73	49,31	21,39	-	755,83	-15,67	14,50	-
15-BENEFICIO DE LA ACTIVIDAD (14-9)	221,44	214,33	9,20	-	45,16	-76,25	0,87	-
16-AYUDAS DESACOPLADAS (**)	310,87	14,04	12,92	-	345,04	-34,87	6,64	-
17-BENEFICIO AL PRODUCTOR (15+16)	532,32	55,17	22,12	-	391,20	-45,78	7,50	-

(*) Variación % sobre media en €/ha (2 años).

(**) Estas ayudas se reparten entre las diversas actividades de la explotación, proporcionalmente al volumen de ventas de cada actividad sobre las ventas totales de la explotación.

Gráficos de resultados (en €/ha)



Abreviaturas: P.B.: Producto Bruto / M.B.E.: Margen Bruto Estándar / M.B.: Margen Bruto / R.D.: Renta Disponible / M.N.: Margen Neto / B.: Beneficio / C.D.: Costes Directos / M+M.O.A.: Maquinaria + Mano de Obra Asalariada / C.I.P.: Costes Indirectos Pagados / A.: Amortizaciones / O.C.I.: Otros Costes Indirectos

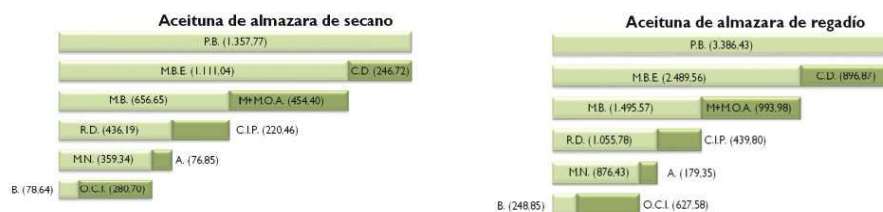
Resultados económicos de olivar a nivel nacional. 2016

Aceituna almazara seco					Aceituna almazara regadio				
Nº explotaciones					174 Nº explotaciones				
Superficie media					12,92 ha				
Producción media					2.313,96 kg/ha				
€/ha					€/ha				
Var. % (*)					Var. % (*)				
€/100 kg					€/100 kg				
%					%				
Producto Bruto									
1-INGRESOS DE PRODUCTOS	1.352,95	30,60	58,47	99,65%	3.386,43	23,22	58,03	100,00%	
2-SUBVENCIONES	3,04	-93,12	0,13	0,22%	-	-	-	-	-
3-INDENIZACIONES Y OTROS	1,78	-92,64	0,08	0,13%	-	-	-	-	-
PRODUCTO BRUTO (1+2+3)	1.357,77	22,96	58,68	100,00%	3.386,43	23,00	58,03	100,00%	
Costes									
4-TOTAL COSTES DIRECTOS	246,72	7,18	10,66	19,29%	896,87	3,50	15,37	28,58%	
Sembrillos y plantas	-	-	-	-	1,20	-	0,02	0,04%	
Fertilizantes	164,57	6,58	7,11	12,87%	263,22	5,65	4,51	8,39%	
Productos fitosanitarios	75,63	8,82	3,27	5,91%	149,02	24,17	2,55	4,75%	
Otros suministros	6,52	12,44	0,28	0,51%	-483,43	-2,80	8,38	15,41%	
5-MAQUINARIA	141,85	20,82	6,13	11,09%	272,17	32,52	4,66	8,67%	
Trabajos contratados	-48,73	-40,87	2,11	3,81%	75,96	52,41	1,30	2,42%	
Combustibles y lubricantes	57,36	1,70	2,48	4,48%	123,79	17,26	2,12	3,95%	
Repuestos y reparaciones	35,76	35,40	1,33	2,80%	72,42	44,91	1,24	2,31%	
6-MANO DE OBRA ASALARIADA	312,54	6,60	13,51	24,43%	721,81	-7,93	12,37	23,01%	
7-TOTAL COSTES INDIRECTOS PAGADOS	220,46	23,88	9,53	17,24%	439,80	20,94	7,54	14,02%	
Cargos Sociales	94,74	19,51	4,09	7,41%	220,56	4,97	3,78	7,03%	
Seguros de capitales propios	10,78	19,85	0,47	0,84%	22,28	4,54	0,38	0,71%	
Intereses y gastos financieros	2,12	-21,60	0,09	0,17%	2,53	25,66	0,04	0,08%	
Canon de arrendamiento	41,38	28,91	1,79	3,24%	90,53	146,87	1,55	2,89%	
Contribuciones e impuestos	13,57	23,88	0,59	1,06%	22,99	20,74	0,39	0,73%	
Conservación de edificios y mejoras	12,95	88,42	0,56	1,01%	14,62	-35,83	0,25	0,47%	
Otros gastos generales	44,92	21,10	1,94	3,51%	66,27	28,17	1,14	2,11%	
8-AMORTIZACIONES	76,85	11,77	3,22	6,01%	179,35	9,89	2,07	5,72%	
SUBTOTAL COSTES (4+5+6+7+8)	998,43	12,50	43,15	78,06%	2.510,00	5,34	43,01	80,00%	
9-TOTAL OTROS COSTES INDIRECTOS	280,70	6,24	12,13	21,94%	627,58	-17,11	10,75	20,00%	
Renta de la tierra	65,82	16,97	2,84	5,15%	359,67	-15,40	6,16	11,46%	
Intereses de otros capitales propios	40,91	22,09	1,98	3,39%	92,96	40,71	1,39	2,96%	
Mano de obra familiar	168,97	-0,81	7,30	13,21%	174,94	-34,22	3,00	5,58%	
COSTE DE PRODUCCIÓN COMPLETO	1.279,12	11,06	55,28	100,00%	3.137,58	-0,07	53,76	100,00%	
Resultados									
10-PRODUCTO BRUTO (1+2+3)	1.357,77	22,96	58,68	-	3.386,43	23,00	58,03	-	
11-MARGEN BRUTO ESTÁNDAR (10-4)	1.111,04	27,12	48,01	-	2.489,56	31,95	42,66	-	
12-MARGEN BRUTO (11-5-6)	656,65	41,69	28,38	-	1.495,57	66,67	25,43	-	
13-RENTA DISPONIBLE (12-7)	436,19	52,80	18,85	-	1.055,78	97,83	18,09	-	
14-MARGEN NETO (13-8)	359,34	65,82	15,53	-	876,43	136,57	15,02	-	
15-BENEFICIO DE LA ACTIVIDAD (14-9)	78,64	265,51	3,40	-	248,85	164,36	4,26	-	
16-AYUDAS DESACOPLADAS (**)	258,35	2,87	11,16	-	444,73	-21,02	7,62	-	
17-BENEFICIO AL PRODUCTOR (15+16)	336,99	65,50	14,56	-	693,58	293,06	11,88	-	

(*) Variación % sobre media en €/ha (2 años).

(**) Estas ayudas se reparten entre las diversas actividades de la explotación, proporcionalmente al volumen de ventas de cada actividad sobre las ventas totales de la explotación.

Gráficos de resultados (en €/ha)



Abreviaturas: P.B.: Producto Bruto / M.B.E.: Margen Bruto Estándar / M.B.: Margen Bruto / R.D.: Renta Disponible / M.N.: Margen Neto / B.: Beneficio / C.D.: Costes Directos / M+M.O.A.: Maquinaria + M.O. Asalariada / C.I.P.: Costes Indirectos Pagados / A.: Amortizaciones / O.C.I.: Otros Costes Indirectos

Resultados económicos de olivar y viñedo en R. Murcia. 2017

	Aceituna almazara seco				Uva vinificación seco			
	Nº explotaciones	Superficie media	Producción media		Nº explotaciones	Superficie media	Producción media	
	12	05,38 has	2.439,57 kg/ha		5	51,93 has	2.579,46 kg/ha	
	€/ha	Var. % (*)	€/100 kg	%	€/ha	Var. % (*)	€/100 kg	%
Producto Bruto								
1-INGRESOS DE PRODUCTOS	1.851,91	45,86	75,91	98,82%	754,92	213,14	29,27	100,00%
2-SUBVENCIONES	9,77	-69,60	0,40	0,52%	-	-	-	-
3-INDEMNIZACIONES Y OTROS	12,40	141,73	0,51	0,66%	-	-	-	-
PRODUCTO BRUTO (1+2+3)	1.874,08	43,40	76,82	100,00%	754,92	213,14	29,27	100,00%
Costes								
4-TOTAL COSTES DIRECTOS	306,53	23,65	12,57	16,03%	349,38	88,13	13,54	22,49%
Semillas y plantas	-	-	-	-	-	-	-	-
Fertilizantes	219,65	31,13	9,00	11,49%	264,39	101,36	10,25	17,02%
Productos fitosanitarios	81,46	11,55	3,34	4,26%	61,59	45,45	2,39	3,97%
Otros suministros	5,43	-26,33	0,22	0,28%	23,40	94,03	0,91	1,51%
5-MAQUINARIA	187,97	55,98	7,70	9,83%	140,66	95,21	5,45	9,05%
Trabajos contratados	24,81	-37,03	1,02	1,30%	6,49	553,33	0,33	0,55%
Combustibles y lubricantes	103,76	103,31	4,25	5,43%	96,77	86,56	3,75	6,23%
Reparaciones y repuestos	59,39	97,53	2,43	3,11%	35,39	87,44	1,37	2,28%
6-MANO DE OBRA ASALARIADA	526,09	63,94	21,56	27,51%	445,62	19,87	17,28	28,69%
7-TOTAL COSTES INDIRECTOS PAGADOS	369,30	90,85	15,97	20,37%	191,05	-13,58	7,41	12,30%
Cargas Sociales	150,21	63,33	6,16	7,86%	91,10	-0,69	3,53	5,86%
Seguros de capitales propios	16,04	58,71	0,66	0,84%	11,26	21,19	0,44	0,73%
Intereses y gastos financieros	2,43	57,28	0,10	0,13%	1,00	121,76	0,04	0,06%
Canon de arrendamiento	70,06	130,11	3,20	4,00%	35,01	103,03	1,36	2,25%
Contribuciones e impuestos	14,23	8,51	0,58	0,74%	5,12	32,84	0,20	0,33%
Conservación de edificios y mejoras	9,98	3,75	0,41	0,52%	3,69	-93,40	0,14	0,24%
Otros gastos generales	118,54	170,57	4,86	6,20%	43,86	3,16	1,70	2,82%
8-AMORTIZACIONES	104,96	52,58	4,30	5,49%	177,89	108,91	6,90	11,45%
SUBTOTAL COSTES (4+5+6+7+8)	1.515,04	57,46	62,10	79,23%	1.304,59	39,43	50,58	83,98%
9-TOTAL OTROS COSTES INDIRECTOS	397,14	44,79	16,28	20,77%	248,77	48,57	9,84	16,02%
Renta de la tierra	147,19	161,10	6,03	7,70%	173,09	71,66	6,71	11,14%
Intereses de otros capitales propios	38,58	-13,62	1,58	2,02%	19,40	24,68	0,75	1,25%
Mano de obra familiar	211,37	21,99	8,66	11,05%	56,29	10,24	2,18	3,62%
COSTE DE PRODUCCIÓN COMPLETO	1.912,18	54,65	78,38	100,00%	1.553,36	40,82	60,22	100,00%
Resultados								
10-PRODUCTO BRUTO (1+2+3)	1.874,08	43,40	76,82	-	754,92	213,14	29,27	-
11-MARGEN BRUTO ESTÁNDAR (10-4)	1.567,55	48,02	64,26	-	405,55	632,39	15,72	-
12-MARGEN BRUTO (11-5-6)	853,50	38,19	34,99	-	-180,73	53,47	-7,01	-
13-RENTA DISPONIBLE (12-7)	464,00	12,20	19,02	-	-371,78	39,00	-14,41	-
14-MARGEN NETO (13-8)	359,04	4,15	14,72	-	-549,67	20,87	-21,31	-
15-BENEFICIO DE LA ACTIVIDAD (14-9)	-38,10	-154,08	-1,56	-	-798,44	7,38	-30,95	-
16-AYUDAS DESACOPADAS (**)	374,36	37,33	15,35	-	100,91	377,17	4,76	-
17-BENEFICIO AL PRODUCTOR (15+16)	336,26	-1,98	13,78	-	-688,53	17,91	-26,69	-

(*)Variación % sobre media en €/ha (2 años).

(**) Estas ayudas se reparten entre las diversas actividades de la explotación, proporcionalmente al volumen de ventas de cada actividad sobre las ventas totales de la explotación.

Gráficos de resultados (en €/ha)



Abreviaturas: P.B.: Producto Bruto / M.B.E.: Margen Bruto Estándar / M.B.: Margen Bruto / R.D.: Renta Disponible / M.N.: Margen Neto / B.: Beneficio / C.D.: Coste
Directos / M+M.O.A.: Maquinaria + M.O. Asalariada / C.I.P.: Costes Indirectos Pagados / A.: Amortizaciones / O.C.I.: Otros Costes Indirectos

Informe de valoración de suelo rural de fincas no adheridas a la Junta de Compensación "PERI La Boticaria" para la transformación urbanística con el Plan Especial del sector PER-ER2 "El Romeral 2", del PGMO de Molina de Segura (Murcia)

