

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

**UNIDAD DE EJECUCIÓN  
UE-10 CH "MEDRANAS"**

## Í N D I C E

<b>DOCUMENTO A: MEMORIA</b> .....	<b>1</b>
0.- ANTECEDENTES. ....	2
1.- CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA EXPROPIACIÓN. ....	2
2.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS A EXPROPIAR.....	3
2.1.- SITUACIÓN. parcelas afectadas. afección y SUPERFICIES. ....	3
2.2.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS. ....	4
2.3.- TERRENOS EDIFICADOS.....	4
3.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS. ....	5
3.A.- NORMATIVA APLICABLE. ....	5
3.B.- FECHA DE VALORACIÓN. ....	5
3.C.- CRITERIOS DE VALORACIÓN de los inmuebles. ....	6
3.D.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS QUE DEBEN ELIMINARSE O EXTINGUIRSE A CONSECUENCIA DE LA EXPROPIACIÓN. ....	6
4.- DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO. ....	7
5.- CONCLUSIÓN.....	7
<b>DOCUMENTO B: PARCELAS AFECTADAS, JUSTIPRECIO</b> .....	<b>8</b>
<b>DOCUMENTO C: RELACIÓN PROPIETARIOS E INTERESADOS. NATURALEZA Y CUANTÍA DE SUS DERECHOS</b> .....	<b>17</b>
1.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS. NATURALEZA DE SUS DERECHOS.....	18
<b>DOCUMENTO D: JUSTIPRECIO A PERCIBIR POR LOS AFECTADOS</b> .....	<b>19</b>
1.- JUSTIPRECIO A PERCIBIR POR LOS AFECTADOS.....	20
<b>DOCUMENTO E: CONSTRUCCIONES EXISTENTES</b> .....	<b>21</b>
<b>DOCUMENTO F: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA</b> .....	<b>22</b>
<b>ANEXO I: DETERMINACIÓN DEL VALOR DE PARCELAS EN SUELO URBANIZADO.</b> .....	<b>23</b>
1.- METODOLOGÍA. ....	24
2.- VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO. ....	24
2.A.- DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD, Ei. ....	24
2.B.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DE VRSi. ....	26
2.C.- DETERMINACIÓN DEL VALOR EN VENTA, VV.....	27
2.D.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN, VC.....	29
2.E.- DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE K. ....	31
2.F.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO.....	31
<b>ANEXO II: MAPA DE VALORES DE REFERENCIA</b> .....	<b>33</b>
<b>ANEXO III: CERTIFICACIONES REGISTRALES.</b> .....	<b>35</b>

**DOCUMENTO A:  
MEMORIA**

## **0.- ANTECEDENTES.**

OBJETO: EXPROPIACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN UE-10 CH "MEDRANAS".

SITUACIÓN: CL PASTELERÍA / TR PASTELERÍA / CL CUATRO ESQUINAS /  
CL NAVAS. CALAHORRA

Técnico Redactor: Jesús Ramos Martínez, Arquitecto.

Autor del Encargo: Excmo. Ayuntamiento de Calahorra.

PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN: PLAN GENERAL MUNICIPAL (PGM20).  
Aprobado definitivamente por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2020, BOR de 9 de marzo de 2021.

Con fecha 19 de abril de 2022, la Junta de Gobierno Local aprobó definitivamente la Delimitación de la Unidad de Ejecución U.E.-10-CH Medranas, BOR de 26 de Abril de 2022.

Como se verá se ha de tener también en consideración lo dispuesto en el anterior planeamiento general, Plan General Municipal (PGM06) aprobado definitivamente el 10 de noviembre de 2006, BOR 25 de enero de 2007.

## **1.- CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA EXPROPIACIÓN.**

Los terrenos se encuentran incluidos dentro de la Unidad de Ejecución UE-10 CH "MEDRANAS", para la que se señala como Sistema de Actuación la Expropiación, resultando procedente ésta en base a lo dispuesto en el art. 171.a de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).

Pudiendo, según el art.152.4 de la misma ley, optarse por realizar la expropiación de forma individualizada o por la aplicación del procedimiento de tasación conjunta, se opta por éste último procedimiento dado que la expropiación afecta a diversas propiedades, procedimiento dentro del cual se realiza el presente PROYECTO DE EXPROPIACIÓN.

## **2.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS A EXPROPIAR.**

### **2.1.- SITUACIÓN. PARCELAS AFECTADAS. AFECCIÓN Y SUPERFICIES.**

La situación de la Unidad de Ejecución se recoge en el plano I01 adjunto. En el plano I02 se recoge su delimitación, señalando las coordenadas UTM del límite de la unidad.

Se incluye el siguiente cuadro resumen de las parcelas afectadas, reseñando dirección, referencias catastral y registral, y superficie afectada por la expropiación.

En el documento B siguiente se recogen fichas individuales de cada parcela afectada.

Nº	DIRECCIÓN / REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRO M <sup>2</sup> S	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRO M <sup>2</sup> S	AFECCIÓN	SUPERFICIE EXPROPIACIÓN M <sup>2</sup> S
1	CL LAS NAVAS 13 5840519WM8854S	1.190,00			TOTAL	1.193,40
2	TR PASTELERÍA 18 5840501WM8854S	91,00			TOTAL	98,97
3	CL CUATRO ESQUINAS 8 5840502WM8854S	293,00			TOTAL	314,75
4	CL PASTELERÍA 21 5840508WM8854S	98,00	2.349	78,00	TOTAL	98,49
5	CL PASTELERÍA 19 5840509WM8854S	99,00			TOTAL	91,12
6	CL PASTELERÍA 17 5840510WM8854S	47,00	28.599 28.600 28.601	47,00	TOTAL	50,72
7	TR PASTELERÍA 4 5840520WM8854S	136,00			PARCIAL	39,55
8	TR PASTELERÍA 8 5840514WM8854S	79,00	11.078 BIS	35,25	TOTAL	58,37
9	TR PASTELERÍA 6 5840513WM8854S				PARCIAL	16,92
10	VIARIO PÚBLICO				PARCIAL	128,20
<b>TOTAL</b>						<b>2.090,13</b>

Las parcelas 1, 2, 3, 5, 7 y 10 son en la actualidad titularidad del Ayuntamiento de Calahorra, órgano expropiante, por lo que no procede su expropiación.

La parcela 9 consta en catastro y en su totalidad fuera de la Unidad de Ejecución, con sus límites norte y este ajustados al límite de la Unidad.

Sin embargo analizando en detalle el parcelario y la realidad construida, se observa como en esta parcela existe un cuerpo edificado, funcionalmente vinculado al resto de cuerpos edificados de la misma, que excede del límite catastral al norte, quedando en consecuencia en el interior de la Unidad de Ejecución, Unidad cuyo límite se ajustó al límite parcelario catastral.

La afección, parcial, de este cuerpo edificatorio por la expropiación supone de hecho una afección total a la finca, puesto que su disgregación supone la alteración funcional de toda la parcela, así como la afección estructural a todo el cuerpo edificatorio.

Por ello plantear la expropiación en la estricta sujeción al ámbito delimitado supondría en realidad afectar a la totalidad de la parcela -que debiera ser expropiada en su totalidad-, afección y expropiación que evidentemente no se plantearon en la delimitación de la Unidad de Ejecución.

Es por tanto que no se plantea la expropiación de esa porción de la parcela Travesía Pastelería nº 6 -para evitar como se ha dicho la expropiación total no planteada en la delimitación de la Unidad-, limitando el procedimiento expropiatorio al límite real de las parcelas, al que se da mayor validez que al catastral, aplicando por analogía lo señalado en el art. 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, RD 3288/1978.

El resto de parcelas, las 4, 6 y 8 resaltadas en amarillo en el anterior listado, son de titularidad privada, por lo que serán las parcelas objeto del presente proyecto.

En el plano I.04 adjunto se recoge el plano parcelario del ámbito a expropiar.

## **2.2.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.**

El vigente PGM20 señala las siguientes determinaciones generales para las fincas antes referenciadas.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO.
CATEGORÍA DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO.
CALIFICACIÓN DEL SUELO:	EQUIPAMIENTO PÚBLICO. VIARIO PÚBLICO
ÁMBITO:	Unidad de Ejecución UE-10 CH "MEDRANAS".
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:	0,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s

En el plano adjunto I.05 se reproduce el plano de ordenación urbanística de la zona.

## **2.3.- TERRENOS EDIFICADOS.**

Las parcelas objeto de expropiación no se encuentran edificadas.

### **3.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS.**

Para la definición de los derechos de los afectados se utilizarán las certificaciones registrales, la documentación catastral y las mediciones efectuadas sobre la cartografía municipal.

En lo referente a las superficies se dará prevalencia al resultado de estas mediciones de la realidad física sobre los títulos de propiedad o los datos catastrales, aplicando nuevamente por analogía lo señalado en el art. 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, RD 3288/1978.

#### **3.A.- *NORMATIVA APLICABLE.***

La principal normativa a considerar es la siguiente:

- 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, (RDLS).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, (RVLS).
- Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, (LOTUR).
- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa. (LEF).
- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa. (REF).

#### **3.B.- *FECHA DE VALORACIÓN.***

Según el art. 34.2.b del RDLS la valoración se entiende referida a la fecha de exposición al público del presente proyecto de expropiación.

La fecha de redacción de este proyecto es la de 20 de mayo de 2022. Se considera que su validez es de 6 meses si no acontecieran hechos que afectaran anormalmente a la situación del mercado inmobiliario.

### **3.C.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES.**

Los criterios de valoración serán los recogidos en el RDLS.

Para aplicar esas reglas es fundamental determinar si las parcelas se encuentran al momento de valoración en situación de SUELO URBANIZADO o en situación de SUELO RURAL, según se determina por el art. 21 del RDLS.

Para ello se precisa analizar el desarrollo urbanístico de las parcelas afectadas.

Se considera que las parcelas, están legalmente integradas en la malla urbana propia del núcleo de Calahorra, y tiene 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 en ellas, y que por tanto cumplen los requisitos exigidos en los apartados 3 y 3.b del art. 21 del RDLS:

*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:*

...

*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.*

Se puede por tanto considerar que las parcelas se encuentran en situación de SUELO URBANIZADO.

### **3.D.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS QUE DEBEN ELIMINARSE O EXTINGUIRSE A CONSECUENCIA DE LA EXPROPIACIÓN.**

Según los datos registrales los únicos derechos reales existentes sobre las parcelas a expropiar son los de propiedad.

Existen anotaciones preventivas a favor del Ayuntamiento de Calahorra, órgano expropiante, y afecciones fiscales, que no son objeto de valoración.

En todo caso, según los artículos octavos de la Ley de Expropiación Forzosa y de su Reglamento, la expropiación extinguirá todas las cargas y derechos anteriores sobre el bien expropiado, que se convierten en derechos sobre el justo precio, salvo en el caso

de arrendamientos, valorando el inmueble en su conjunto y consignando 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, según permite el art. 35.4 de la LS15.

NO se tiene constancia de arrendamientos de las parcelas afectadas por la expropiación.

NO existen en las parcelas edificaciones, plantaciones ni otros elementos a considerar.

#### **4.- DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO.**

Conforme a la legislación vigente el justiprecio se determinará como la suma del valor de los inmuebles y de los bienes y derechos afectados por la expropiación.

En el Anexo I se determinan los valores de las distintas parcelas -considerando su situación básica de Suelo Urbanizado-, valor al que se añade el 5% de premio de afección, por aplicación del art. 47 de la Ley de Expropiación Forzosa, resultando:

DIRECCIÓN / REFERENCIA CATASTRAL	VALOR	PREMIO AFECCIÓN	TOTAL
CL PASTELERÍA 21 5840508WM8854S	47.180,65 €	2.359,03 €	49.539,68 €
CL PASTELERÍA 17 5840510WM8854S	24.296,91 €	1.214,85 €	25.511,76 €
TR PASTELERÍA 8 5840514WM8854S	27.961,56 €	1.398,08 €	29.359,64 €
<b>TOTAL</b>	<b>99.439,12 €</b>	<b>4.971,96 €</b>	<b>104.411,08 €</b>

#### **5.- CONCLUSIÓN**

No existiendo otras circunstancias que contribuyan a explicar los acuerdos que se proponen, se concluye la presente memoria.

26 de mayo de 2022

Fdo: Jesús Ramos Martínez  
Arquitecto

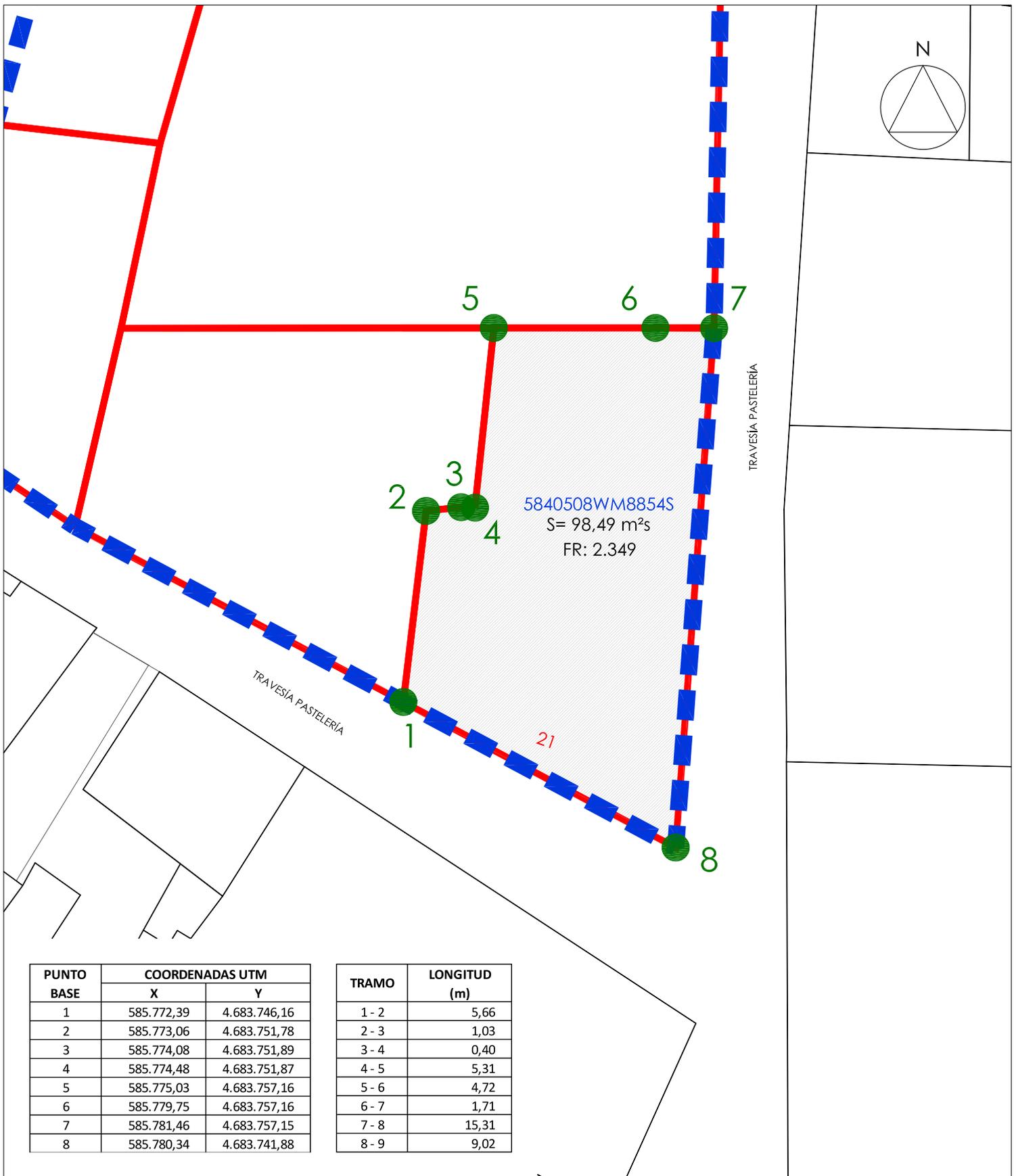
## **DOCUMENTO B: PARCELAS AFECTADAS, JUSTIPRECIO.**

Se incluyen a continuación fichas de las parcelas afectadas.

En el Anexo III se aportan certificados registrales de las mismas.

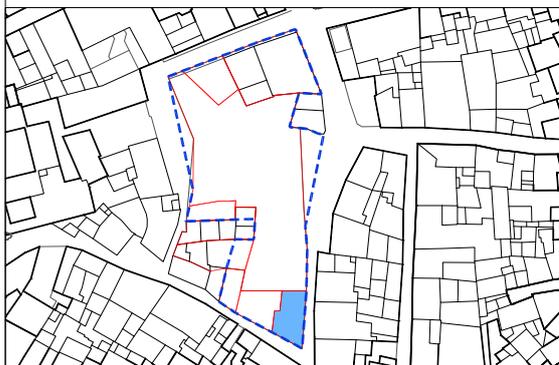
**PARCELA 4**

DIRECCIÓN	CL PASTELERÍA 21
REFERENCIA CATASTRAL	5840508WM8854S
FINCA REGISTRAL. REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAHORRA.	2.349
DESCRIPCIÓN	Parcela clasificada como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, integrada en la UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-10 CH "MEDRANAS". No existe en ella elementos construidos ni otros elementos a valorar.
LINDEROS	NORTE: Parcela referencia catastral 5840519WM8854S, CL LAS NAVAS 13. SUR: CL PASTELERÍA. ESTE: CL LAS NAVAS. OESTE: Parcelas referencia catastral 5840509WM8854S, CL PASTELERÍA 19.
CARGAS	Cancelada por caducidad la anotación incoación de expediente de ruina a favor del Ayuntamiento de Calahorra.
<b>SUPERFICIES AFECTADAS POR LA EXPROPIACIÓN</b>	
SUPERFICIE SUELO	98,49 m <sup>2</sup> , según medición.
SUPERFICIE CONSTRUIDA	-
VALOR DEL SUELO	47.180,65 €
VALOR EDIFICACIONES U OTROS ELEMENTOS	0,00 €
VALOR TOTAL	47.180,65 €
PREMIO DE AFECCIÓN	2.359,03 €
JUSTIPRECIO	49.539,68 €
TITULAR/PARTICIPACIÓN	HEREDEROS DE D <sup>a</sup> BONIFACIA ELISA ANTOÑANZAS ACHÚTEGUI. / 100%



PUNTO BASE	COORDENADAS UTM	
	X	Y
1	585.772,39	4.683.746,16
2	585.773,06	4.683.751,78
3	585.774,08	4.683.751,89
4	585.774,48	4.683.751,87
5	585.775,03	4.683.757,16
6	585.779,75	4.683.757,16
7	585.781,46	4.683.757,15
8	585.780,34	4.683.741,88

TRAMO	LONGITUD (m)
1 - 2	5,66
2 - 3	1,03
3 - 4	0,40
4 - 5	5,31
5 - 6	4,72
6 - 7	1,71
7 - 8	15,31
8 - 9	9,02



## EXPROPIACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-10 CH "MEDRANAS"

AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

MAYO 2022

Parcela 4

R.C. 5840508WM8854S

SUPERFICIE AFECTADA: 98,49m<sup>2</sup>

ESCALA

E: 1 / 150

E: 1 / 2000

**PARCELA 6-1**

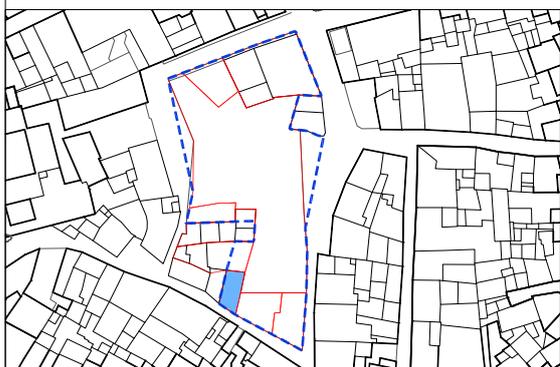
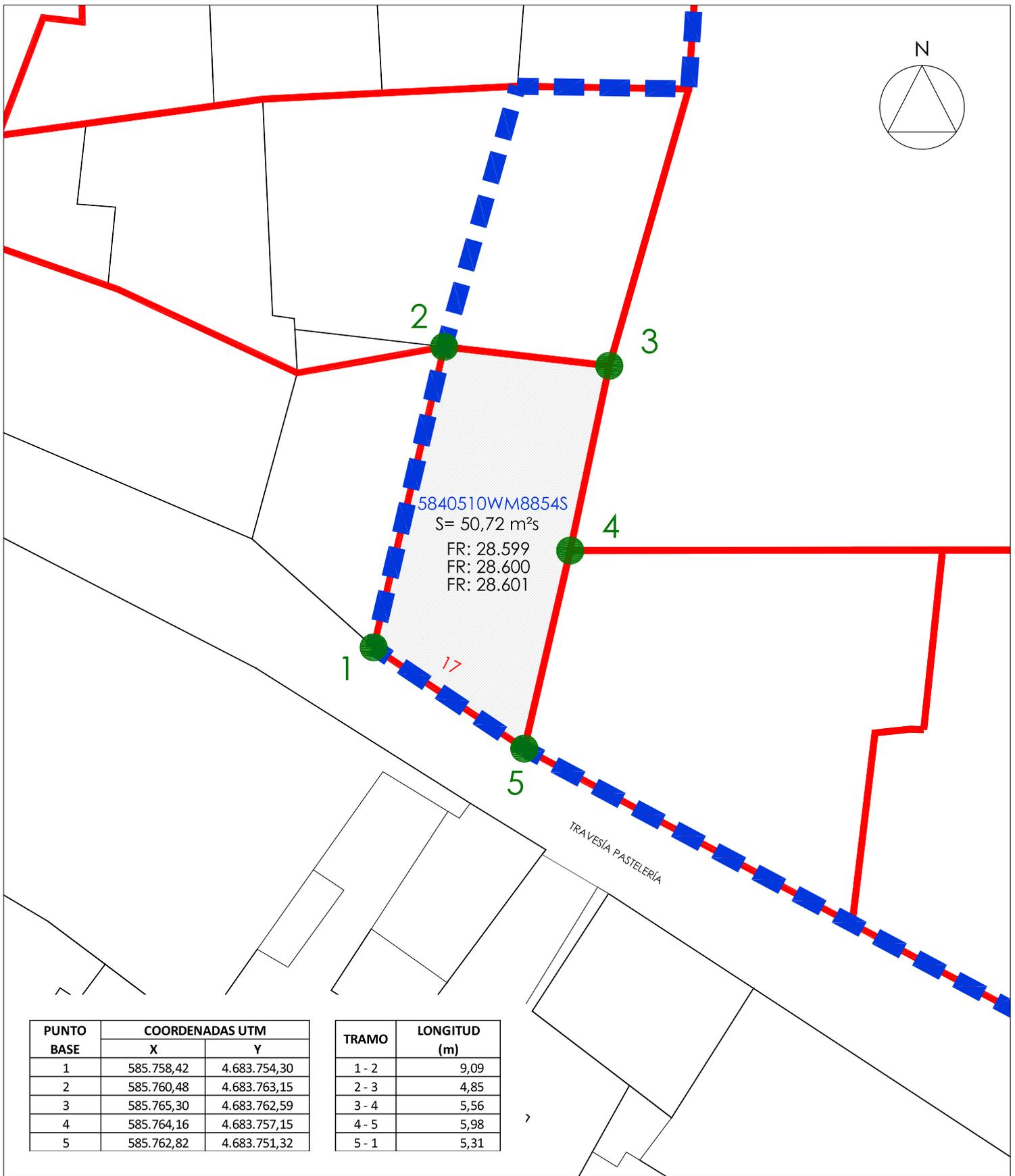
DIRECCIÓN	CL PASTELERÍA 17
REFERENCIA CATASTRAL	5840510WM8854S
FINCA REGISTRAL. REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAHORRA.	28.599
DESCRIPCIÓN	Parcela clasificada como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, integrada en la UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-10 CH "MEDRANAS". No existe en ella elementos contruidos ni otros elementos a valorar. En esta parcela existió un edificio con División de Propiedad Horizontal, de la que esta finca era el Local nº 1, con una cuota de participación del 25,00%
LINDEROS	NORTE: Parcela referencia catastral 5840520WM8854S, TR PASTELERÍA 4. SUR: CL PASTELERÍA. ESTE: Parcelas referencia catastral 5840519WM8854S, CL LAS NAVAS 13; y 5840509WM8854S, CL PASTELERÍA 19. OESTE: Parcelas referencia catastral 5840511WM8854S, CL PASTELERÍA 15.
CARGAS	AFECCIÓN FISCAL: Alegada no sujeción en la CCAA de Madrid al pago del impuesto, la finca de este número queda afecta al pago de la liquidación que, en su caso, pueda girarse por Impuesto sobre T.P. y A.J.D. durante el plazo de cinco años a contar de esta fecha. Calahorra, a dieciséis de septiembre de dos mil diecinueve.
<b>SUPERFICIES AFECTADAS POR LA EXPROPIACIÓN</b>	
SUPERFICIE SUELO	50,72 m <sup>2</sup> , según medición del total de la parcela.
SUPERFICIE CONSTRUIDA	-
VALOR DEL SUELO	24.296,91 * 0,25 = 6.074,23 €
VALOR EDIFICACIONES U OTROS ELEMENTOS	0,00 €
VALOR TOTAL	6.074,23 €
PREMIO DE AFECCIÓN	303,71 €
JUSTIPRECIO	6.377,94 €
TITULAR/PARTICIPACIÓN	GRAMINA HOMES, S.L. / 100%

**PARCELA 6-2**

DIRECCIÓN	CL PASTELERÍA 17
REFERENCIA CATASTRAL	5840510WM8854S
FINCA REGISTRAL. REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAHORRA.	28.600
DESCRIPCIÓN	Parcela clasificada como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, integrada en la UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-10 CH "MEDRANAS". No existe en ella elementos contruidos ni otros elementos a valorar. En esta parcela existió un edificio con División de Propiedad Horizontal, de la que esta finca era el Local nº 2, con una cuota de participación del 30,00%
LINDEROS	NORTE: Parcela referencia catastral 5840520WM8854S, TR PASTELERÍA 4. SUR: CL PASTELERÍA. ESTE: Parcelas referencia catastral 5840519WM8854S, CL LAS NAVAS 13; y 5840509WM8854S, CL PASTELERÍA 19. OESTE: Parcelas referencia catastral 5840511WM8854S, CL PASTELERÍA 15.
CARGAS	AFECCIÓN FISCAL: Alegada no sujeción en la CCAA de Madrid al pago del impuesto, la finca de este número queda afecta al pago de la liquidación que, en su caso, pueda girarse por Impuesto sobre T.P. y A.J.D. durante el plazo de cinco años a contar de esta fecha. Calahorra, a dieciséis de septiembre de dos mil diecinueve.
<b>SUPERFICIES AFECTADAS POR LA EXPROPIACIÓN</b>	
SUPERFICIE SUELO	50,72 m <sup>2</sup> , según medición del total de la parcela.
SUPERFICIE CONSTRUIDA	-
VALOR DEL SUELO	24.296,91 * 0,30 = 7.289,07 €
VALOR EDIFICACIONES U OTROS ELEMENTOS	0,00 €
VALOR TOTAL	7.289,07 €
PREMIO DE AFECCIÓN	364,45 €
JUSTIPRECIO	7.653,52 €
TITULAR/PARTICIPACIÓN	GRAMINA HOMES, S.L. / 100%

**PARCELA 6-3**

DIRECCIÓN	CL PASTELERÍA 17
REFERENCIA CATASTRAL	5840510WM8854S
FINCA REGISTRAL. REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAHORRA.	28.601
DESCRIPCIÓN	Parcela clasificada como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, integrada en la UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-10 CH "MEDRANAS". No existe en ella elementos contruidos ni otros elementos a valorar. En esta parcela existió un edificio con División de Propiedad Horizontal, de la que esta finca era el Local nº 3, con una cuota de participación del 45,00%
LINDEROS	NORTE: Parcela referencia catastral 5840520WM8854S, TR PASTELERÍA 4. SUR: CL PASTELERÍA. ESTE: Parcelas referencia catastral 5840519WM8854S, CL LAS NAVAS 13; y 5840509WM8854S, CL PASTELERÍA 19. OESTE: Parcelas referencia catastral 5840511WM8854S, CL PASTELERÍA 15.
CARGAS	Cancelada por caducidad la anotación incoación de expediente de ruina a favor del Ayuntamiento de Calahorra. AFECCIÓN FISCAL del impuesto de T.P. y A.J.D, de la finca 28601 por la inscripción 6ª, inscrita en el folio 2 habiendo satisfecho la cantidad de 302,18 euros, queda afecta durante el plazo de 5 años al pago de las liquidaciones complementarias que, en su caso, procedan. Calahorra, a 2 de agosto de 2017.
<b>SUPERFICIES AFECTADAS POR LA EXPROPIACIÓN</b>	
SUPERFICIE SUELO	50,72 m², según medición del total de la parcela.
SUPERFICIE CONSTRUIDA	-
VALOR DEL SUELO	24.296,91 * 0,45 = 10.933,61 €
VALOR EDIFICACIONES U OTROS ELEMENTOS	0,00 €
VALOR TOTAL	10.933,61 €
PREMIO DE AFECCIÓN	546,68 €
JUSTIPRECIO	11.480,29 €
TITULAR/PARTICIPACIÓN	SPV REOCO 27 SLU. / 100%



## EXPROPIACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-10 CH "MEDRANAS"

AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

MAYO 2022

Parcela 6

R.C. 5840510WM8854S

SUPERFICIE AFECTADA: 50,72m<sup>2</sup>

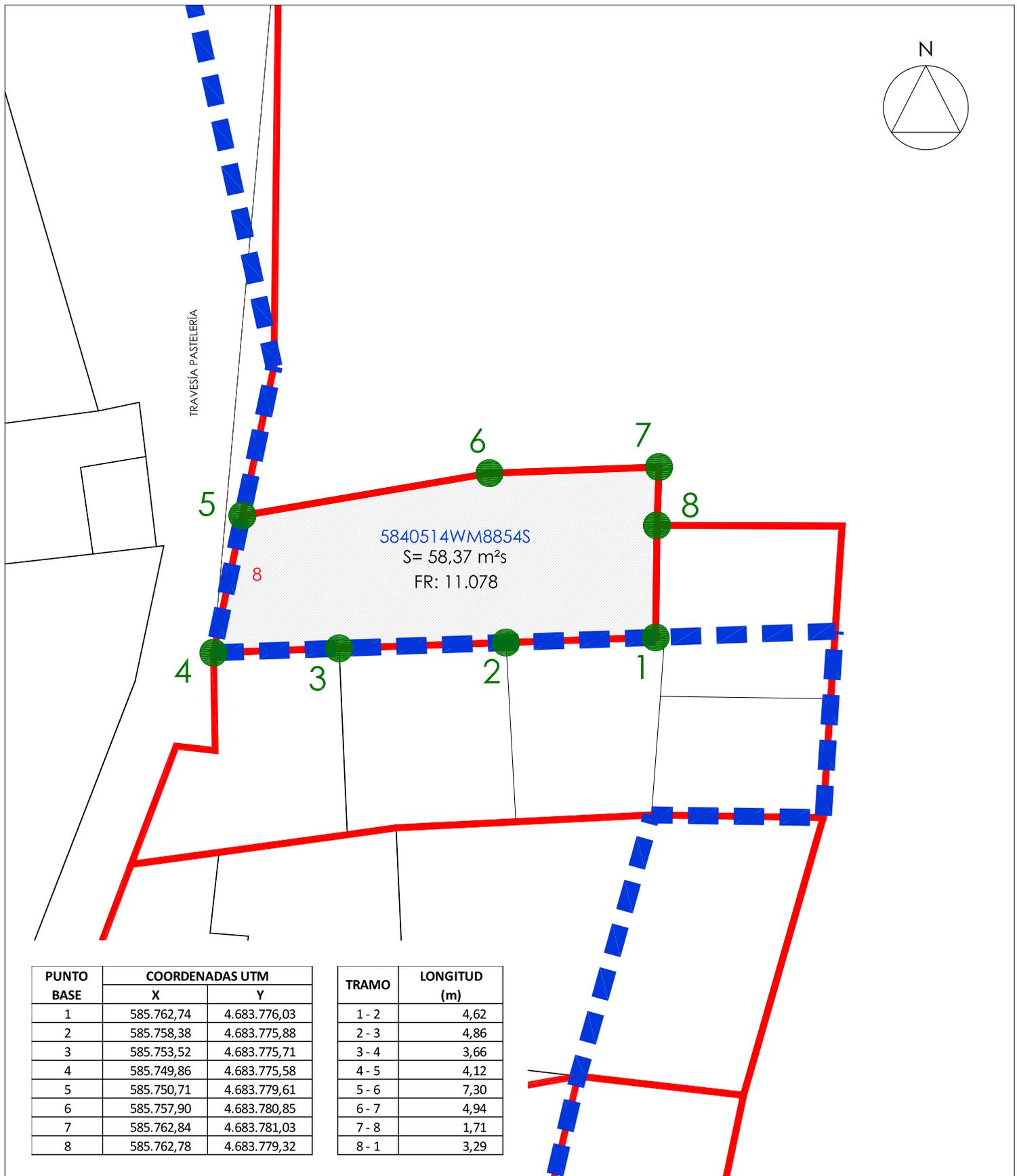
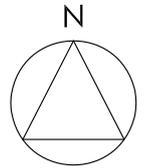
ESCALA

E: 1 / 150

E: 1 / 2000

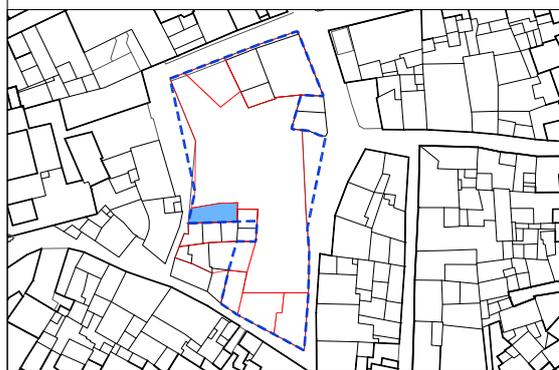
**PARCELA 8**

DIRECCIÓN	TR PASTELERÍA 8
REFERENCIA CATASTRAL	5840514WM8854S
FINCA REGISTRAL. REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAHORRA.	11.078 BIS
DESCRIPCIÓN	Parcela clasificada como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, integrada en la UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-10 CH "MEDRANAS". No existe en ella elementos contruidos ni otros elementos a valorar.
LINDEROS	NORTE: Parcela referencia catastral 5840519WM8854S, CL LAS NAVAS 13. SUR: Parcela referencia catastral 5840513WM8854S, TR PASTELERÍA 6. ESTE: Parcela referencia catastral 5840519WM8854S, CL LAS NAVAS 13 y Parcela referencia catastral 5840513WM8854S, TR PASTELERÍA 6. OESTE: TR PASTELERÍA.
CARGAS	LIBRE DE CARGAS.
SUPERFICIES AFECTADAS POR LA EXPROPIACIÓN	
SUPERFICIE SUELO	58,37 m <sup>2</sup> , según medición.
SUPERFICIE CONSTRUIDA	-
VALOR DEL SUELO	27.961,56 €
VALOR EDIFICACIONES U OTROS ELEMENTOS	0,00 €
VALOR TOTAL	27.961,56 €
PREMIO DE AFECCIÓN	1.398,08 €
JUSTIPRECIO	29.359,64 €
TITULAR/PARTICIPACIÓN	HEREDEROS DE D <sup>a</sup> MARÍA ENCARNACIÓN MARTÍNEZ ARANA. / 100%



PUNTO BASE	COORDENADAS UTM	
	X	Y
1	585.762,74	4.683.776,03
2	585.758,38	4.683.775,88
3	585.753,52	4.683.775,71
4	585.749,86	4.683.775,58
5	585.750,71	4.683.779,61
6	585.757,90	4.683.780,85
7	585.762,84	4.683.781,03
8	585.762,78	4.683.779,32

TRAMO	LONGITUD (m)
1 - 2	4,62
2 - 3	4,86
3 - 4	3,66
4 - 5	4,12
5 - 6	7,30
6 - 7	4,94
7 - 8	1,71
8 - 1	3,29



## EXPROPIACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-10 CH "MEDRANAS"

AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

MAYO 2022

Parcela 8

R.C. 5840514WM8854S

SUPERFICIE AFECTADA: 58,37m<sup>2</sup>

ESCALA

E: 1 / 150

E: 1 / 2000

**DOCUMENTO C:  
RELACIÓN PROPIETARIOS E INTERESADOS.  
NATURALEZA Y CUANTÍA DE SUS DERECHOS**

**1.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS. NATURALEZA DE SUS DERECHOS**

Se han recabado las inscripciones registrales de los distintos inmuebles.

Los titulares los son en Pleno Dominio (PR).

En los listados siguientes se incluye la relación de propietarios, con sus domicilios a efectos de notificaciones.

	PARCELA	TITULAR	%	TIPO
4	CL PASTELERÍA 21 5840508WM8854S	HEREDEROS DE D <sup>a</sup> BONIFACIA ELISA ANTOÑANZAS ACHÚTEGUI	100,00	PR
6	CL PASTELERÍA 17 5840510WM8854S	GRAMINA HOMES, S.L.	25,00	PR
		GRAMINA HOMES, S.L.	30,00	PR
		SPV REOCO 27 S.L.U.	45,00	PR
8	TR PASTELERÍA 8 5840514WM8854S	HEREDEROS DE D <sup>a</sup> MARÍA ENCARNACIÓN MARTÍNEZ ARANA.	100,00	PR

TITULAR DNI/CIF	DOMICILIO
HEREDEROS DE D <sup>a</sup> BONIFACIA ELISA ANTOÑANZAS ACHÚTEGUI. 16347245H	Avda Constitución nº11, 41309 La Rinconada, Sevilla.
GRAMINA HOMES, S.L. B88367727	Avda. Burgos nº12, 28036 Madrid.
SPV REOCO 27 S.L.U. B87682282	Calle Serrano nº41, 4º, 28001 Madrid.
HEREDEROS DE D <sup>a</sup> MARÍA ENCARNACIÓN MARTÍNEZ ARANA. 72625485H	Calle Mayor nº43 entr. 1º, 31001 Pamplona, Navarra

No se ha detectado la existencia de otros interesados en el procedimiento.

**DOCUMENTO D:  
JUSTIPRECIO A PERCIBIR POR LOS  
AFECTADOS**

**1.- JUSTIPRECIO A PERCIBIR POR LOS AFECTADOS.**

Obtenido el justiprecio total de los bienes expropiados, éste se ha de repartir entre los titulares de los inmuebles. Este reparto se realiza proporcionalmente a las cuotas de participación recogidas en los títulos, resultando los siguientes importes, que incluyen el 5% de premio de afección:

Se incluyen los titulares de cada elemento.

Parc	TITULAR	%	TIPO	VALOR PARCELA	PREMIO DE AFECCIÓN	JUSTIPRECIO A PERCIBIR
4	HEREDEROS DE D <sup>a</sup> BONIFACIA ELISA ANTOÑANZAS ACHÚTEGUI	100,00	PR	47.180,65 €	2.359,03 €	<b>49.539,68 €</b>
6	GRAMINA HOMES, S.L.	25,00	PR	6.074,23 €	303,71 €	<b>6.377,94 €</b>
	GRAMINA HOMES, S.L.	30,00	PR	7.289,07 €	364,45 €	<b>7.653,52 €</b>
	SPV REOCO 27 S.L.U.	45,00	PR	10.933,61 €	546,68 €	<b>11.480,29 €</b>
8	HEREDEROS DE D <sup>a</sup> MARÍA ENCARNACIÓN MARTÍNEZ ARANA	100,00	PR	27.961,56 €	1.398,08 €	<b>29.359,64 €</b>
<b>TOTAL</b>				<b>99.439,12 €</b>	<b>4.971,95 €</b>	<b>104.411,07 €</b>

Como se ha expuesto en la memoria, según los artículos octavos de la Ley de Expropiación Forzosa y de su Reglamento, la expropiación extinguirá todas las cargas y derechos anteriores sobre el bien expropiado, que se convierten en derechos sobre el justo precio.

Las anotaciones preventivas lo son a favor del Ayuntamiento de Calahorra, que es el órgano expropiante.

## **DOCUMENTO E: CONSTRUCCIONES EXISTENTES**

Como se ha expuesto no existen construcciones en las parcelas a expropiar.

# DOCUMENTO F: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

## **LISTA DE PLANOS:**

- I.01.-SITUACIÓN Y RELACIÓN CON LA CIUDAD.
- I.02.-DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ACTUACIÓN.
- I.03.-IMAGEN AÉREA DE LA ZONA DE ACTUACIÓN.
- I.04.-PARCELAS AFECTADAS.
- I.05. ORDENACIÓN SEGÚN PLAN GENERAL MUNICIPAL.



CALAHORRA

ESCALA: 1/10000



EXPROPIACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-10 CH "MEDRANAS". CALAHORRA. LA RIOJA AP. INICIAL

PROMOTOR:  
Ayuntamiento de Calahorra

SITUACIÓN Y RELACIÓN CON LA CIUDAD

ARQUITECTO:

jesús ramos-arquitectura, s.l.p.

PLANO Nº

**1.01**

Escala:

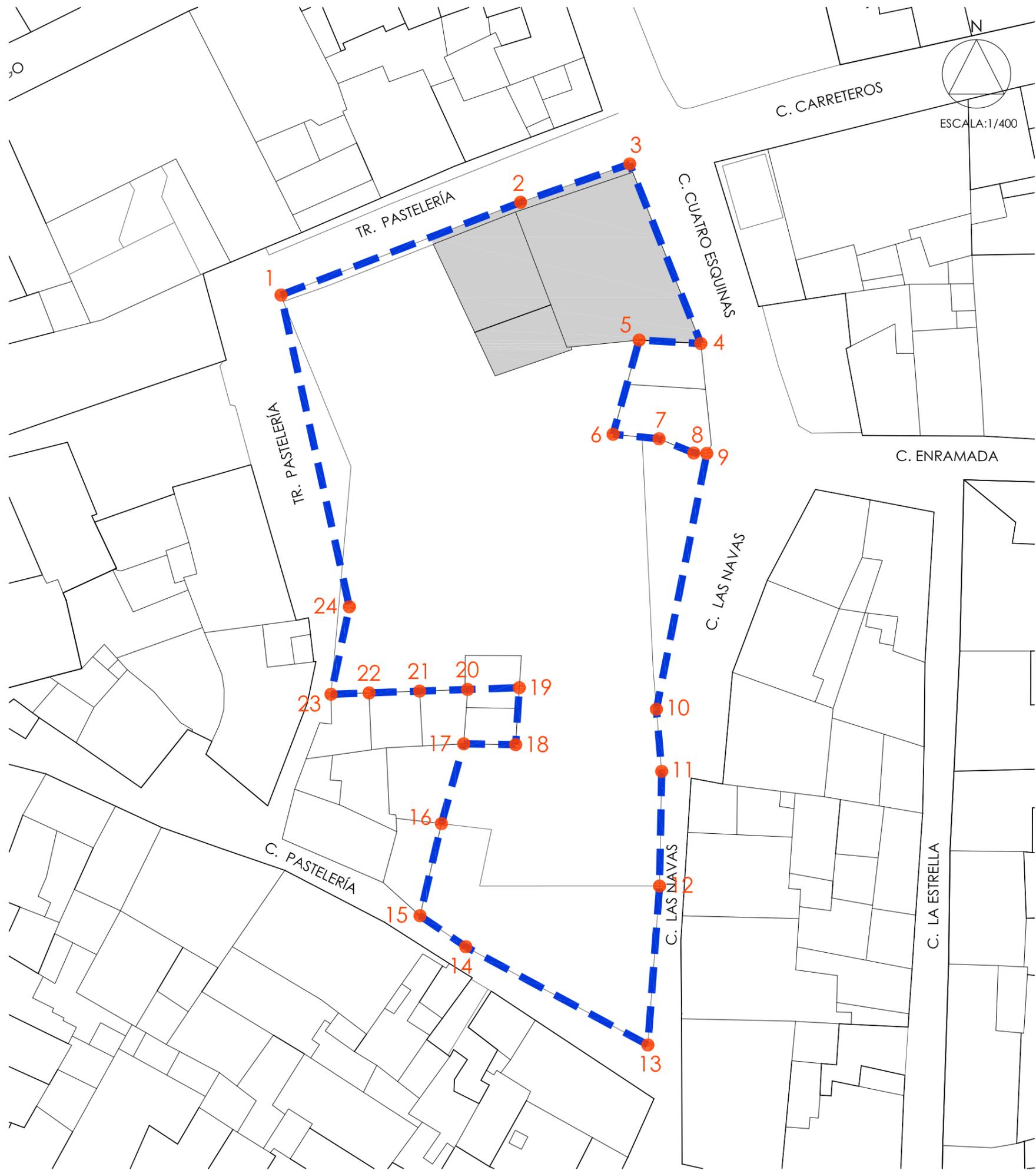
1/5.000

MAYO 2022

JESÚS RAMOS MARTÍNEZ

PUNTO BASE	COORDENADAS UTM	
	X	Y
1	585.745,05	4.683.813,94
2	585.768,09	4.683.822,85
3	585.778,59	4.683.826,54
4	585.785,43	4.683.809,28
5	585.779,50	4.683.809,61
6	585.776,99	4.683.800,56
7	585.781,41	4.683.800,13
8	585.784,75	4.683.798,76
9	585.786,00	4.683.798,72
10	585.781,16	4.683.774,14
11	585.781,67	4.683.768,17
12	585.781,46	4.683.757,15
13	585.780,34	4.683.741,88
14	585.762,82	4.683.751,32
15	585.758,42	4.683.754,30
16	585.760,48	4.683.763,15
17	585.762,62	4.683.770,82
18	585.767,62	4.683.770,74
19	585.767,97	4.683.776,21
20	585.763,00	4.683.776,04
21	585.758,38	4.683.775,88
22	585.753,52	4.683.775,71
23	585.749,86	4.683.775,58
24	585.751,62	4.683.783,99

TRAMO	LONGITUD (m)
1 - 2	24,70
2 - 3	11,13
3 - 4	18,57
4 - 5	5,94
5 - 6	9,39
6 - 7	4,44
7 - 8	3,61
8 - 9	1,25
9 - 10	25,05
10 - 11	6,00
11 - 12	11,02
12 - 13	15,31
13 - 14	19,90
14 - 15	5,31
15 - 16	9,09
16 - 17	7,96
17 - 18	5,00
18 - 19	5,48
19 - 20	4,97
20 - 21	4,62
21 - 22	4,86
22 - 23	3,66
23 - 24	8,59
24 - 1	30,67



EXPROPIACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-10 CH "MEDRANAS". CALAHORRA. LA RIOJA

AP. INICIAL

ARQUITECTO:  
  
 JESÚS RAMOS MARTÍNEZ

PLANO Nº  
**1.02**  
 Escala: 1/400

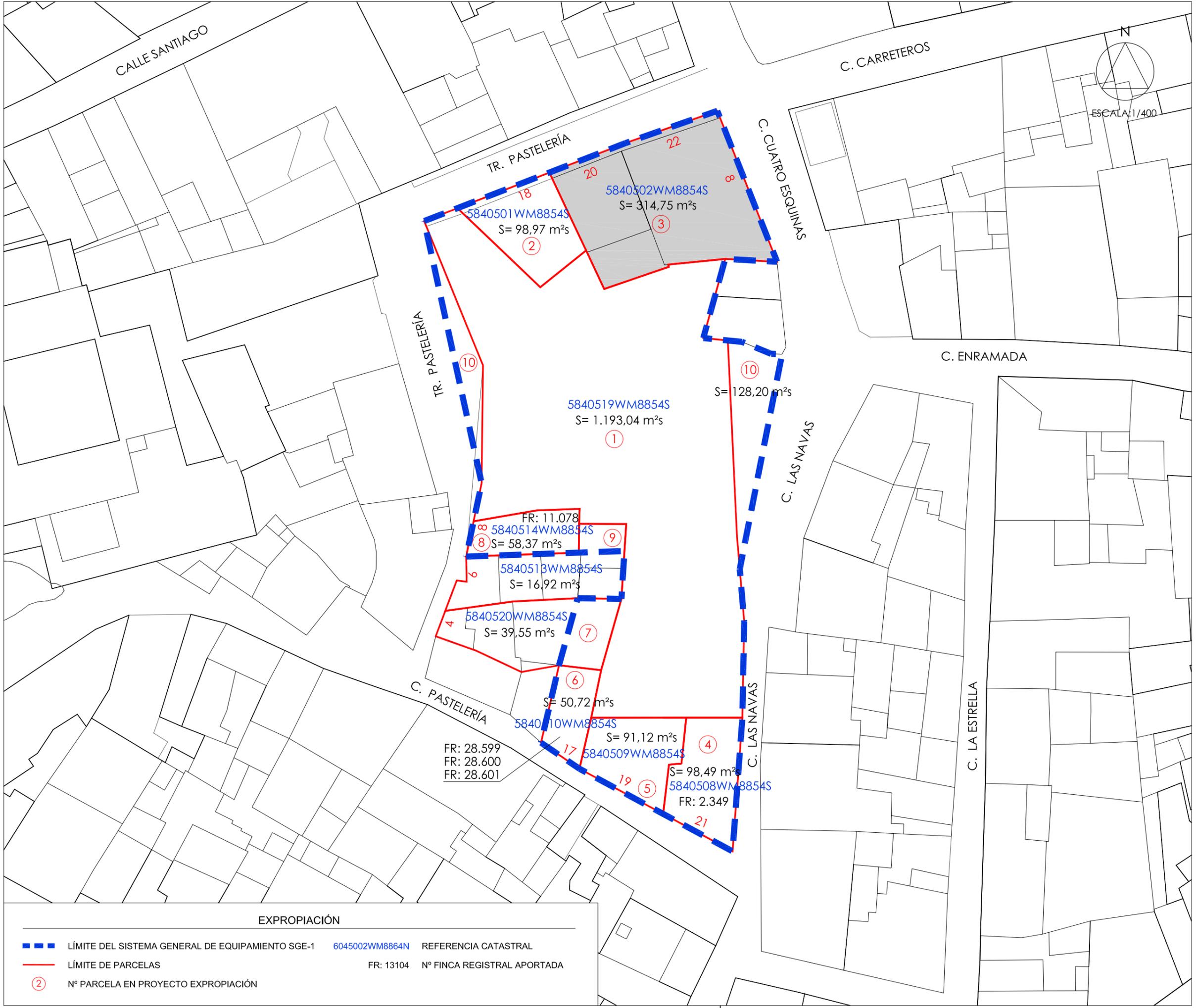
DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ACTUACIÓN

PROMOTOR:  
 Ayuntamiento de Calahorra  
 MAYO 2022

jesús ramos-arquitectura. s.l.p.



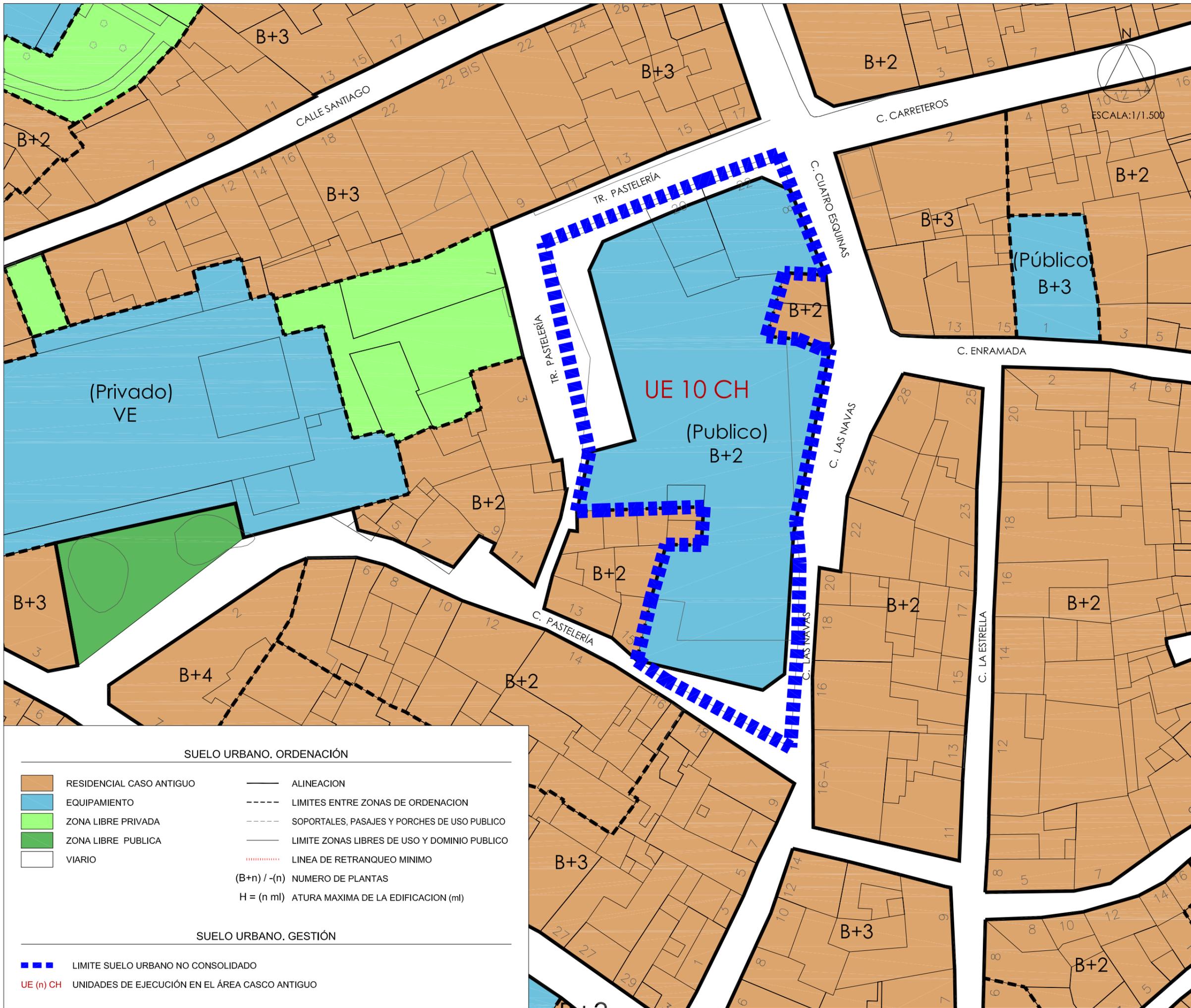
<b>EXPROPIACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-10 CH "MEDRANAS".</b>	<b>CALAHORRA. LA RIOJA</b>	<b>AP. INICIAL</b>
<b>PROMOTOR:</b> Ayuntamiento de Calahorra	<b>ARQUITECTO:</b> 	jesús ramos-arquitectura, s.l.p.
MAYO 2022	<b>IMAGEN AÉREA DE LA ZONA DE ACTUACIÓN</b>	<b>PLANO Nº</b> <b>1.03</b>
		<b>Escala:</b> 1/500



**EXPROPIACIÓN**

- ▬▬▬ LÍMITE DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO SGE-1    6045002WM8864N    REFERENCIA CATASTRAL
- ▬▬▬ LÍMITE DE PARCELAS    FR: 13104    Nº FINCA REGISTRAL APORTADA
- 2 Nº PARCELA EN PROYECTO EXPROPIACIÓN

<p><b>EXPROPIACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-10 CH "MEDRANAS". CALAHORRA. LA RIOJA</b></p>	<p><b>AP. INICIAL</b></p> <p>PLANO Nº <b>1.04</b> Escala: 1/400</p> <p>jesús ramos-arquitectura. s.l.p.</p>
<p>PROMOTOR: Ayuntamiento de Calahorra</p> <p>MAYO 2022</p>	<p>ARQUITECTO:</p> <p style="text-align: center;"><i>Jesús Ramos Martínez</i></p> <p>JESÚS RAMOS MARTÍNEZ</p>
<p><b>PARCELAS AFECTADAS</b></p>	



SUELO URBANO. ORDENACIÓN

- |  |                          |  |  |
|--|--------------------------|--|--|
|  | RESIDENCIAL CASO ANTIGUO |  | ALINEACION                                     |
|  | EQUIPAMIENTO             |  | LIMITES ENTRE ZONAS DE ORDENACION              |
|  | ZONA LIBRE PRIVADA       |  | SOPORTALES, PASAJES Y PORCHES DE USO PUBLICO   |
|  | ZONA LIBRE PUBLICA       |  | LIMITE ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO   |
|  | VIARIO                   |  | LINEA DE RETRANQUEO MINIMO                     |
|  |                          |  | (B+n) / -(n) NUMERO DE PLANTAS                 |
|  |                          |  | H = (n ml) ATURA MAXIMA DE LA EDIFICACION (ml) |

SUELO URBANO. GESTIÓN

- |  |  |
|--|--|
|  | LIMITE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO                       |
|  | UE (n) CH UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL ÁREA CASCO ANTIGUO |

EXPROPIACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-10 CH "MEDRANAS". CALAHORRA. LA RIOJA

AP. INICIAL

jesús ramos-arquitectura, s.l.p.

ARQUITECTO:

JESÚS RAMOS MARTÍNEZ

ORDENACIÓN SEGÚN PLAN GENERAL

PROMOTOR:  
Ayuntamiento de Calahorra

MAYO 2022

PLANO Nº  
**1.05**

Escala:  
1/1.500

ESCALA: 1/1.500



**ANEXO I:  
DETERMINACIÓN DEL VALOR DE PARCELAS  
EN SUELO URBANIZADO.**

## **1.- METODOLOGÍA.**

La determinación del valor de los inmuebles, dado que se considera se sitúan en suelo urbanizado, se realizará según lo dispuesto en el Capítulo IV del RVLS.

Como se ha expuesto, las parcelas a expropiar se encuentran sin edificar, por lo que resulta de aplicación el art. 22 del RVLS: *Valoración en situación del suelo urbanizado no edificado.*

## **2.- VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO.**

Concretamente se ha de valorar el suelo aplicando lo dispuesto en el art. 22.1 del RVLS:

*El valor en situación de **suelo urbanizado no edificado**, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VS = \sum Ei * VRSi$$

*Siendo:*

*VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.*

*Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.*

*VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.*

### **2.A.- DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD, Ei.**

Se considera que las parcelas son objeto de una operación de reforma, puesto que las determinaciones actuales han modificado el planeamiento previo para incrementar el Equipamiento Público en un Suelo Urbano.

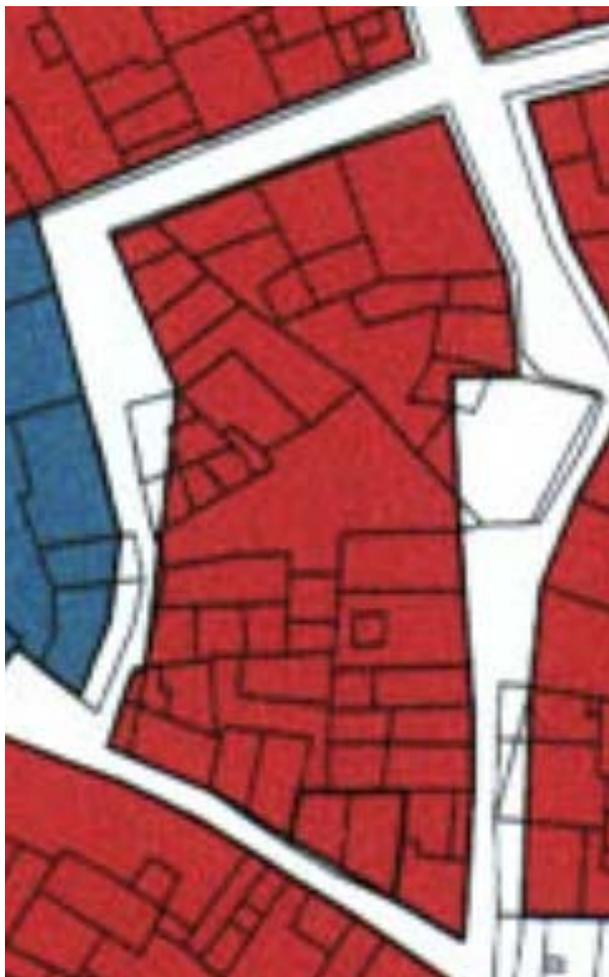
Por tanto para determinar el valor de Ei se estima de aplicación lo dispuesto a este respecto en el art. 25 del RVLS, concordante con el art. 37.3 del RDLS:

*El valor del suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se determinará de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de este Reglamento si el suelo no se encuentra edificado o si la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física, y de acuerdo con el artículo 23 de este Reglamento si el suelo se encuentra edificado o en curso de edificación. En este sentido, el método residual a que se refieren los artículos citados, **considerará exclusivamente los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen**, tal como se define en el apartado 2 del artículo 20 de este Reglamento*

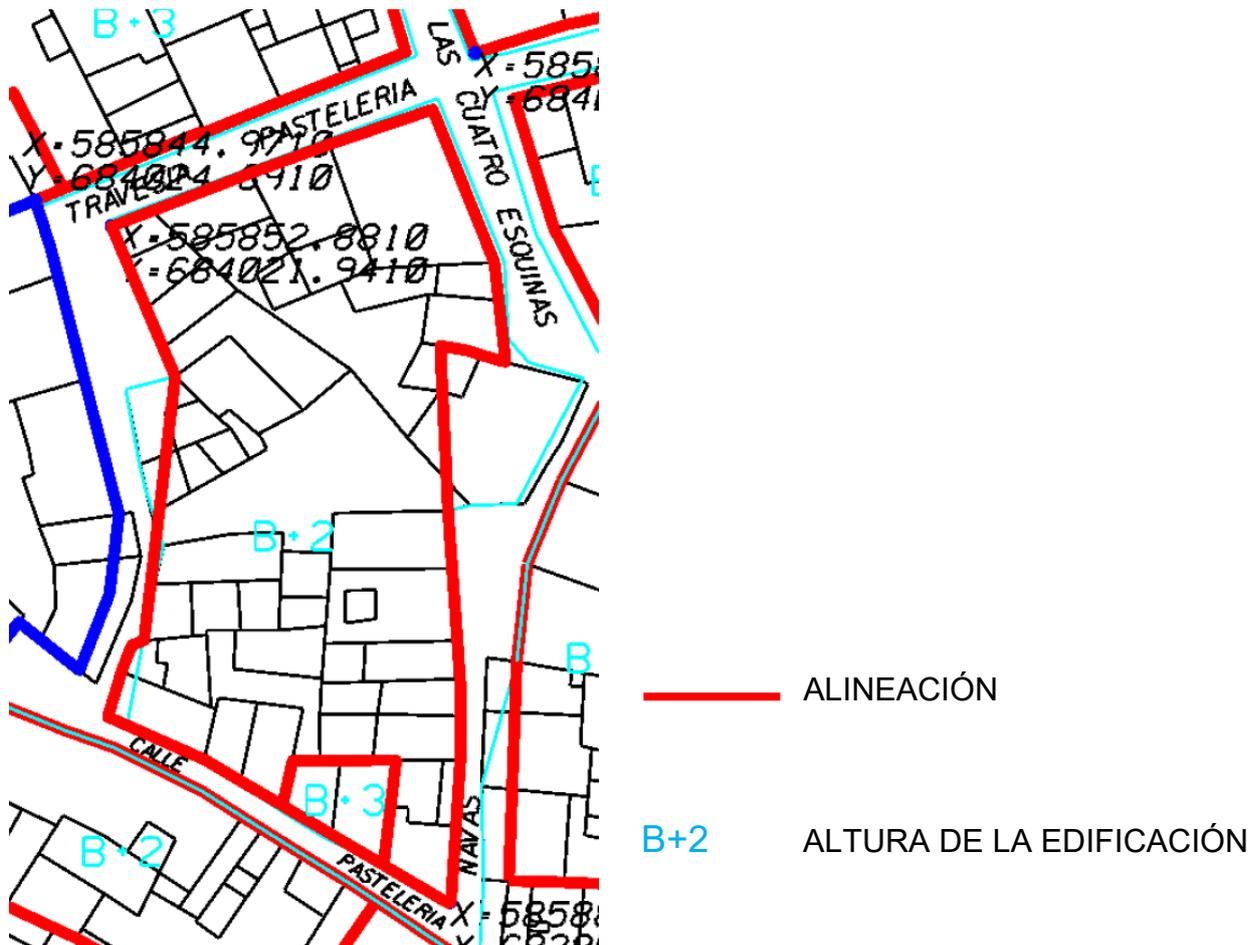
Se ha de determinar por tanto el uso y la edificabilidad derivados de la situación anterior a la revisión del Plan General Municipal, es decir en el documento PGM06, según se detalla a continuación, de forma común a todas las parcelas a expropiar:

CALIFICACIÓN DEL SUELO: ..... VIVIENDA COLECTIVA.  
OCUPACIÓN: ..... 100%  
ALTURA MÁXIMA: ..... B + 2.  
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (E)<sup>1</sup>: ..... 3,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Se reproducen a continuación, parcialmente, los planos O-1.4 y O-3.4 del PGM06.



<sup>1</sup> Derivado de los parámetros anteriores.



## 2.B.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DE VRSi.

VRSi se ha de calcular aplicando lo dispuesto en el art. 22.2 del RVLS, considerando el uso Vivienda Colectiva:

*Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

Siendo:

*VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.*

*Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.*

*K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.*

*Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:*

*a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*

*b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.*

*Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.*

*Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.*

## **2.C.- DETERMINACIÓN DEL VALOR EN VENTA, VV.**

Para la determinación del Valor en Venta se debe utilizar el método de comparación, siguiendo la metodología recogida en el art. 24 del RVLS.

Sin embargo en este caso ha sido imposible la realización de un estudio de mercado, para determinar ese valor para el producto inmobiliario de referencia, la vivienda colectiva, dada la inexistencia de muestras comparables que cumplieran las condiciones del apartado 1 de ese artículo o a las que en su defecto pudieran aplicarse técnicas de homogeneización como determina el apartado 2 del mismo.

Es por ello que se ha recurrido a los denominados Valores de Referencia, fijados según la Resolución de 10 de noviembre de 2021, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2022.

Estos valores se determinan en cumplimiento de la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y se obtienen a partir de los datos obrantes en el Catastro y de los módulos de valor medio asignados a los productos inmobiliarios representativos en los mapas de valores correspondientes al Informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y garaje-aparcamiento, elaborado por la Dirección General del Catastro. Estos mapas se publican en la Sede Electrónica de la

Dirección General del Catastro ([www.sedecatastro.gob.es](http://www.sedecatastro.gob.es)). Estos valores difieren de los valores catastrales y se toman como referencia en las transacciones inmobiliarias.

Se reproduce en el Anexo II ese mapa en la zona que incluye el ámbito de la expropiación.

En él se señala como Valor en Venta del Uso Residencial en la zona un valor medio de 230,00 €/m<sup>2</sup> construido, para un inmueble de calidad sencilla, con 120 años de antigüedad y estado de conservación normal.

Con este dato se ha de realizar la homogeneización por antigüedad, para lo que el art. 24 del RVLS determina el siguiente procedimiento:

*Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$Vv' = Vv \frac{1 - \beta * F}{1 - \beta i * F}$$

*Siendo:*

*Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.*

*Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.*

*F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.*

*β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.*

*βi = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.*

*A los efectos de la determinación del coeficiente β, se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.*

Este apartado determina que:

*El coeficiente corrector β, por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:*

$$\beta = 1 - \left[ 1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] * C$$

*Siendo:*

*a = Antigüedad.*

*C = Coeficiente corrector según estado de conservación.*

*Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.*

En nuestro caso se considera:

- F igual a 0,80, que se considera el mayor valor posible y el que supone un mayor valor para el Vv a obtener.
- $\beta$  del inmueble objeto de valoración 0, al ser de nueva construcción ( $a=0$ ).
- $\beta_i$  de la muestra 1, al haber superado su vida útil ( $a=1$ ).
- C igual a 1 al considerar en buen estado tanto en el inmueble para objeto de valoración como en la muestra.

Con ello resulta:

VALOR €/M <sup>2</sup> T	AÑO CONST	VIDA ÚTIL TRANS.	VIDA ÚTIL MAX.	a	C	$\beta_i$	F	$\beta$	CH ANT/C	VALOR €/M <sup>2</sup> T
230,00	1902	120	100	100,00%	1	1,00	0,80	0,00	5,00	<b>1.150,00</b>

Se considera por tanto este Valor de 1.150,00 €/m<sup>2</sup>t como el Valor en Venta para determinar el justiprecio del suelo.

## **2.D.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN, VC.**

Para determinar este valor se obtendrá inicialmente el coste de ejecución material (PEM), a partir del sistema de módulos del COAR, según se detalla a continuación, resultando un valor unitario de 504,00 €/m<sup>2</sup>t para un edificio de vivienda colectiva.

### DETERMINACIÓN DE COSTE EJECUCIÓN MATERIAL.

- GRUPO 1 VIVIENDAS, OFICINAS Y EDIFICIOS COMERCIALES

El coste de ejecución material de Viviendas, Oficinas o edificios comerciales se determina con la siguiente formulación:

$$PEM = m^2 \times (1+0,1a+0,2b) \times M$$

Siendo:

M: Valor Módulo M en el año 2022 = 315,00 €/M<sup>2</sup>T

a: Determinado en el cuadro siguiente.

b: No se considera vivienda unifamiliar ni apartamentos (vivienda con sup. útil máxima de 50 m<sup>2</sup>) en número superior a 1/3 del total de viviendas, por lo que este factor es igual a 0.

SUBGRUPO A Indicar con una cruz las contestaciones afirmativas. (1) viviendas. (2) oficinas y edificios comerciales	1	2
1.-¿El edificio es de promoción libre? (carece de protección oficial VPO/VPA)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.-¿En caso de edificio plurifamiliar, de oficinas o comercial, ¿es exento o en esquina?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.-¿Es menor o igual a tres plantas? (cuentan sótanos y áticos, pero no entrecubiertas)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.-¿Tiene más de diez plantas? (cuentan sótanos y áticos, pero no entrecubiertas)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.-¿La superficie total de los servicios es superior, por vivienda, a:		
20 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/>	
(Se consideran como servicios los aseos, cuartos de baño, cocina, oficio,		
25 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/>	
lavadero cerrado y cuarto de plancha) (las respuestas son acumulativas)		
30 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/>	
6.-¿El número de cuartos de baño o aseos por vivienda es:		
2?	<input type="checkbox"/>	
(las respuestas son acumulativas)		
3?	<input type="checkbox"/>	
>3?	<input type="checkbox"/>	
7.-¿Tiene cimentaciones especiales, tales como pilotaje o muros pantalla?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.-¿El forjado es reticular, losa de hormigón o perfiles de acero laminado?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.-¿Dispone de cerramientos o revestimientos de coste elevado en más de un 30% de su fachada?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(No lo son los enfoscados, revocos, bloques prefabricados, fibrocemento o aparejo normal de ladrillo a cara vista)		
¿El cerramiento o revestimiento es mediante fachada ventilada o muro cortina?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.-¿Dispone de solados de tarima, mármol, granito u otras piedras naturales?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.-¿Dispone de carpintería exterior de madera para barnizar, acero inoxidable, PVC o con rotura de puente térmico?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.-¿Tiene aparatos elevadores?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.-¿Tiene instalación de calefacción? (no se considerará esta respuesta en caso de calefacción eléctrica)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.-¿Dispone de instalación de aire acondicionado?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.-¿Tiene escaleras mecánicas?		<input type="checkbox"/>
16.-¿Dispone de instalaciones especiales de seguridad, iluminación, sonido o visión?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.-¿Tiene instalación automática de detección y protección de incendios?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>TOTAL (a)</b>	<b>6</b>	

Con ello resulta:

$$PEM = m^2 * (1+0,1a+0,2b) * M = 1 * (1 + 0,1 * 6 + 0,2 * 0) * 315 = 504,00 \text{ €/M}^2\text{t}$$

Seguendo lo preceptuado por el art. 22 del RVLS, a este coste se añaden:

- CONCEPTO	€/M <sup>2</sup> T
- Gastos Generales del Constructor <sup>(a)</sup> : 13,00% del PEM	65,52 €
- Beneficio Industrial del Constructor <sup>(b)</sup> : 6,00% del PEM	30,24 €
- Honorarios Técnicos <sup>(c)</sup> : 10,00 % del PEM	50,40 €
- Estudios Geotécnicos e Inspección Técnica <sup>(d)</sup> : 1,00% del PEM	5,04 €
- I.C.I.O. y Tasas de construcción <sup>(d)</sup> : 0,30 % del PEM	1,51 €
- Otros impuestos no recuperables <sup>(d)</sup> : 1,00% del PEM	5,04 €
TOTAL	157,75 €

(a) Se determinan en el artículo 131.1.a del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, fijándolos en un mínimo del 13% sobre la ejecución material. Se adopta este mínimo, poniendo de manifiesto que es la opción que conlleva un mayor valor de expropiación.

(b) Fijado en el apartado b del mismo artículo.

(c) Según baremos orientativos del COAR para una edificación de las características de referencia.

(d) Estimado.

Con todo ello resulta un Coste total de construcción de

$$V_c = 504,00 + 157,75 = 661,75 \text{ €/m}^2\text{t.}$$

## 2.E.- DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE K.

En el apartado 3 anterior se incluyó la definición de este coeficiente tal como la recoge el art. 22 del RVLS, en el que con carácter general se le atribuye un valor de 1,40, pudiendo reducirse hasta 1,20 o incrementarse hasta 1,50.

En el supuesto analizado no se observan circunstancias que permitan modificar el valor general de este parámetro, por lo que se considera  $K = 1,40$ .

## 2.F.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO.

Determinados los parámetros, no resta sino aplicar la formulación contenida en el art. 22.2 del RVLS:

$$VRS = \frac{V_V}{K} - V_c$$

Con la cual resulta:

$$VRS = \frac{1.150,00}{1,40} - 661,75 = 159,68 \text{ €/m}^2 \text{ t}$$

Con ello aplicando la formulación del art. 22.1 del RVLS el Valor unitario del suelo (VU) resulta:

$$VS = \sum Ei * VRSi$$

$$VS = 3 * 159,68 = 479,04 \text{ €/m}^2\text{s}.$$

Este valor se considera adecuado al mercado inmobiliario a la fecha de la valoración, para un suelo calificado como Vivienda Colectiva de las características del de referencia.

Con ese valor unitario, el valor total del suelo resulta para cada parcela:

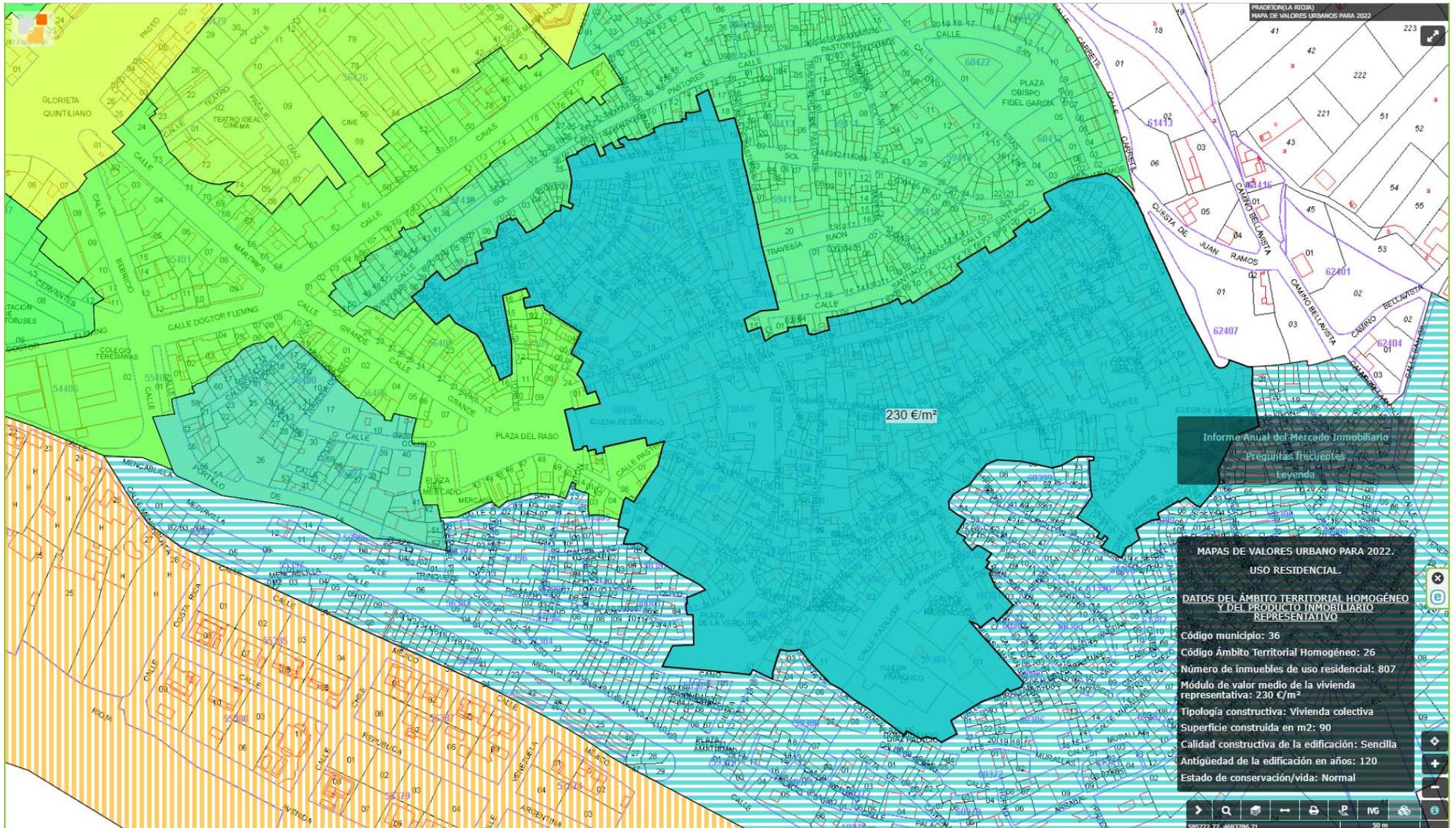
		SUPERFICIE SUELO URBANIZADO M <sup>2</sup>	VALOR UNITARIO €/M <sup>2</sup> T	VALOR €
<b>4</b>	<b>CL PASTELERÍA 21 -- 5840508WM8854S</b>	<b>98,49</b>	<b>479,04</b>	<b>47.180,65</b>
<b>6</b>	<b>CL PASTELERÍA 17 -- 5840510WM8854S</b>	<b>50,72</b>	<b>479,04</b>	<b>24.296,91</b>
<b>8</b>	<b>TR PASTELERÍA 8 -- 5840514WM8854S</b>	<b>58,37</b>	<b>479,04</b>	<b>27.961,56</b>

**ANEXO II:  
MAPA DE VALORES DE REFERENCIA**

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN. UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-10 CH "MEDRANAS".

CALAHORRA.

MAYO 2022



**ANEXO III:  
CERTIFICACIONES REGISTRALES.**



# CERTIFICACIÓN



**Doña María del Pilar Oliva Brañas, registradora de la propiedad de Calahorra y su distrito hipotecario, Comunidad Autónoma de La Rioja y de su Tribunal Superior de Justicia.**

## **CERTIFICO**

Que, visto el precedente oficio con CSV: 14156347443275142644 que motivó el asiento 449 del Diario 95 de este Registro, de fecha dos de mayo de dos mil veintidós solicitado por el **AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA con C.I.F.: P-2603600-D** y ateniéndome a lo solicitado en ella y, teniendo presente la finalidad manifestada en los mismos, he examinado los libros del archivo a mi cargo, omitidos datos protegidos

## **RESULTA:**

**PRIMERO:** Que la **Finca Nº: 2349** (IDUFIR 26003000475494) al folio 169 del Libro 116 de Calahorra, Tomo 204 del Archivo, en su inscripción 8ª se describe con la descripción que sigue:

**URBANA.** Casa en **calle de Pastelería número veintiuno**, de Calahorra. Ocupa un solar de **setenta y ocho metros cuadrados**. Linda, Derecha saliendo, Pablo Martínez; Izquierda, calle de las Navas; y espalda, herederos de Francisco Mancebo. La finca no se encuentra coordinada gráficamente con catastro a fecha actual.

**SEGUNDO: TITULAR REGISTRAL Y TITULO DE ADQUISICIÓN de los últimos cinco años:**

El titular que figura en la inscripción 7ª:

**DOÑA BONIFACIA ELISA ANTOÑANZAS ACHUTEGUI**, sin que conste su N.I.F., a quien pertenece el pleno dominio, con carácter privativo, en cuanto a una mitad indivisa por título de herencia de don Manuel Antoñanzas Saenz, en virtud de escritura autorizada el seis de julio de mil novecientos treinta y cinco por el notario de Calahorra don Juan Francisco Royo Zurita, según la inscripción 7ª de fecha veintiocho de agosto de mil novecientos treinta y cinco, al tomo 204 del archivo, libro 116 de Calahorra, folio 169.

El titular que figura en la inscripción 8ª:

**DOÑA BONIFACIA ELISA ANTOÑANZAS ACHUTEGUI**, sin que conste su N.I.F., a quien pertenece el pleno dominio con carácter privativo, en cuanto a la mitad indivisa restante por título de herencia de doña Antonia Antoñanzas Achútegui en virtud de escritura autorizada por el notario de Sevilla don Vicente Piñeiro Carrión el veintinueve de octubre de mil novecientos ochenta, según la inscripción 8ª de fecha doce de julio de mil novecientos ochenta.

**La titular VIGENTE de la finca es:**

**DOÑA BONIFACIA ELISA ANTOÑANZAS ACHUTEGUI**, sin que conste su N.I.F., a quien pertenece el pleno dominio con carácter privativo por los títulos antes expresados.

**TERCERO.-CARGAS DE LA FINCA:**

**Se ha cancelado por caducidad la anotación de incoación de expediente de ruina letra A a favor del Ayuntamiento de Calahorra de conformidad con el artículo 353.3 RH.**

**No motivando la expedición de esta certificación nota marginal alguna.**



Así resulta del Registro y, no existiendo ningún otro asiento vigente que se refiere a la finca de la que se certifica en los Libros de Inscripciones ni en el Libro Diario, expido la presente en este **folio -n°C18A16495557-** del Colegio Oficial de Registradores, que firmo electrónicamente y sello en Calahorra a diez de mayo de dos mil veintidós.-

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

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

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

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

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

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

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por **MARÍA DEL PILAR OLIVA BRAÑAS** registrador/a de **REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAHORRA** a día diez de mayo de dos mil veintidós.

(\*) C.S.V. : 22600399EF4FE7BE044E412FBD49632AFD58A94B



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

(\*) Código Seguro de Verificación: este código 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.



# CERTIFICACIÓN



**Doña María del Pilar Oliva Brañas, registradora de la propiedad de Calahorra y su distrito hipotecario, Comunidad Autónoma de La Rioja y de su Tribunal Superior de Justicia.**

## **CERTIFICO**

Que, visto el precedente oficio con CSV: 14156347443275142644 que motivó el asiento 449 del Diario 95 de este Registro, de fecha dos de mayo de dos mil veintidós solicitado por el **AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA con C.I.F.: P-2603600-D** y ateniéndome a lo solicitado en ella y, teniendo presente la finalidad manifestada en los mismos, he examinado los libros del archivo a mi cargo, omitidos datos protegidos

## **RESULTA:**

**PRIMERO:** Que la **Finca Nº: 28599 y CODIGO REGISTRAL UNICO 26003000114805** en sus inscripciones 1ª, 4ª y 5ª a los folios 62 y 62 del Libro 320 de Calahorra, tomo 531 del archivo, se describe como sigue:-----

**URBANA. LOCAL UNO.** Local comercial en planta baja del edificio situado en **calle Pastelería nº17** de la jurisdicción de Calahorra, con una **superficie de cuarenta y siete metros cuadrados** y sus linderos son: Derecha, Agustín Iriarte; Izquierda, entrando portal y arranque de escaleras y, Espalda, Francisco Mancebo. Su **cuota de participación** es de veinticinco enteros por ciento. Se forma por división horizontal de la finca matriz 12.789 inscrita al folio 124 del Libro 157 de Calahorra, tomo 259 del archivo. No se encuentra inscrita la Referencia Catastral de esta finca. La finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro a fecha actual-----

**SEGUNDO: TITULAR REGISTRAL Y TITULO DE ADQUISICIÓN de los últimos cinco años:**-----

El titular que figura en la inscripción 7ª:-----

**La entidad "BANKIA S.A.U." con C.I.F. A-14010342**, a quien pertenece el pleno dominio de esta finca, por título de adjudicación en virtud de Decreto firme de fecha diecisiete de febrero de dos mil once del Juzgado de Primera Instancia número TRES de Calahorra, que causó la inscripción 7ª de fecha veintiséis de septiembre de dos mil once, al tomo 531 del archivo, libro 320 de Calahorra, folio 66.-----

**Los titulares VIGENTES de la finca son:**-----

\* Se halla inscrita a favor de **"GRAMINA HOMES, S.L." con C.I.F.: B88367727**, a quien pertenece el **pleno dominio, por título de aportación social**, en **escritura** autorizada por D. Antonio Morenés Giles, notario de Madrid, número de protocolo 2303/2019, de fecha cuatro de junio de dos mil diecinueve que causó la **Inscripción 8ª** al folio 63, Libro 320 de Calahorra, Tomo 531 del archivo de fecha dieciséis de septiembre de dos mil diecinueve.-----

**TERCERO.-CARGAS DE LA FINCA:**-----

**AFECCION FISCAL:** Alegada no sujeción en la CCAA de Madrid al pago del impuesto, la finca de este número queda afecta al pago de la liquidación que, en su caso, pueda girarse por Impuesto sobre T.P. y A.J.D. durante el plazo de cinco años a contar de esta fecha. Calahorra, a dieciséis de septiembre de dos mil diecinueve.-----

**No motivando la expedición de certificación nota marginal alguna.**-----

Así resulta del Registro y, no existiendo ningún otro asiento vigente que se refiere a la finca de la que se certifica en los Libros de Inscripciones ni en el Libro Diano, expido la presente en este **folio -nºC18A16495555-** del Colegio Oficial de Registradores, que

firma electrónicamente y sello en Calahorra a diez de mayo de dos mil veintidós.-

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

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

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

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

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

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

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por **MARÍA DEL PILAR OLIVA BRAÑAS** registrador/a de **REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAHORRA** a día diez de mayo de dos mil veintidós.

(\*) C.S.V. :226003992FF85B21FADB4E80924DC8B7F13F197E



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

(\*) Código Seguro de Verificación: este código 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.



# CERTIFICACIÓN



**Doña María del Pilar Oliva Brañas, registradora de la propiedad de Calahorra y su distrito hipotecario, Comunidad Autónoma de La Rioja y de su Tribunal Superior de Justicia.**

## **CERTIFICACIÓN**

Que, visto el precedente oficio con CSV: 14156347647767711074, cotejado que motivó el asiento 607 del Diario 95 de este Registro, de fecha veintitrés de mayo de dos mil veintidós solicitado por EL AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA con C.I.F.: P2603600D que se acompaña y, teniendo presente la finalidad manifestada en los mismos, he examinado los libros del archivo a mi cargo, omitidos datos protegidos

### **RESULTA:**

**PRIMERO:** Que la **Finca N°: 28600 y CODIGO REGISTRAL UNICO 26003000552645** en sus inscripciones 1ª y 4ª al folio 64 del Libro 320 de Calahorra, tomo 531 del archivo, se describe como sigue:

**URBANA. VIVIENDA DOS.** Vivienda en primera planta del edificio situado en **calle Pastelería nº23** de la jurisdicción de Calahorra, con una **superficie de cuarenta y siete metros cuadrados** y, sus linderos son: Derecha, Agustín Iriarte; Izquierda, Agustina Reinares y, Espalda, Francisco Mancebo. Su **cuota** de participación es de treinta enteros por ciento. Se forma por división horizontal de la finca matriz 12.789 inscrita al folio 124, del libro 157 de Calahorra, tomo 259 del archivo. No consta inscrita su Referencia Catastral. La finca no se encuentra coordinada gráficamente con catastro a fecha actual.

### **SEGUNDO: TITULAR REGISTRAL Y TITULO DE ADQUISICIÓN de los últimos cinco años:**

El titular que figura en la inscripción 8ª que es la última y vigente, es la mercantil **"GRAMINA HOMES, S.L." con C.I.F.: B88367727** a quien pertenece el pleno dominio, y por título de aportación social, en virtud de **escritura** autorizada por D. Antonio Morenés Giles, notario de Madrid, número de protocolo 2303/2019, de fecha cuatro de junio de dos mil diecinueve, que causó la **Inscripción 8ª** al folio 163, Libro 562 de Calahorra, Tomo 913 del archivo de fecha dieciséis de septiembre de dos mil diecinueve.

### **TERCERO.-CARGAS DE LA FINCA:**

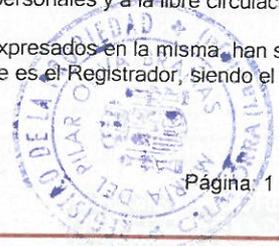
3.1) **AFECCION FISCAL:** Alegada no sujeción en la CCAA de Madrid al pago del impuesto, la finca de este número queda afecta al pago de la liquidación que, en su caso, pueda girarse por Impuesto sobre T.P. y A.J.D. durante el plazo de cinco años a contar de esta fecha. Calahorra, a dieciséis de septiembre de dos mil diecinueve.

**CUARTO.- No se ha hecho constar la expedición de la presente certificación por nota marginal alguna**

Así resulta del Registro y, no existiendo ningún otro asiento vigente que se refiere a la finca de la que se certifica en los Libros de Inscripciones ni en el Libro Diario, expido la presente en este **folio -nº C18A16495570** del Colegio Oficial de Registradores, que firmo electrónicamente y sello en Calahorra a veintiseis de mayo de dos mil veintidos.

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

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma, han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y



fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

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

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

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

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

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por **MARÍA DEL PILAR OLIVA BRAÑAS**

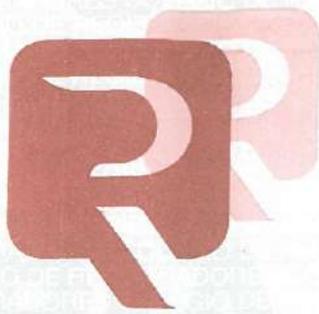
registrador/a de **REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAHORRA** a día veintiséis de mayo de dos mil veintidós.

(\*) C.S.V. : 226003998A5D06D821FD4039AB044093962A3335



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

(\*) Código Seguro de Verificación: este código 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.



# CERTIFICACIÓN



**Doña María del Pilar Oliva Brañas, registradora de la propiedad de Calahorra y su distrito hipotecario, Comunidad Autónoma de La Rioja y de su Tribunal Superior de Justicia.**

**CERTIFICO**-----

Que, visto el precedente oficio con CSV: 14156347443275142644 que motivó el asiento 449 del Diario 95 de este Registro, de fecha dos de mayo de dos mil veintidós solicitado por el **AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA con C.I.F.: P-2603600-D** y ateniéndome a lo solicitado en ella y, teniendo presente la finalidad manifestada en los mismos, he examinado los libros del archivo a mi cargo, omitidos datos protegidos

**RESULTA:**-----

**PRIMERO:** Que la Finca Nº: **28.601 (IDUFIR número 26003000506464)** al folio 66 del Libro 320 de Calahorra, Tomo 531 del Archivo, inscripción 1ª se describe así:-----

**URBANA. TRES.** Vivienda en segunda planta alta de la casa en **calle Pastelería, número diecisiete**, de Calahorra, con una **superficie de cuarenta y siete metros cuadrados construidos**. Consta de varios departamentos, situados a derecha e izquierda del hueco de la escalera. **Linda**, derecha, Agustín Iriarte; izquierda, Agustina Reinares y espalda, Francisco Mancebo. Tiene como anejo o dependencia en la planta de ático o buhardilla, un local destinado a trastero y otros menesteres, con una superficie de veintiséis metros y cincuenta decímetros cuadrados, situados en la parte trasera del inmueble. Linda, al Frente, con la cubierta de la casa; derecha, Agustín Iriarte; izquierda, Agustina Reinares; y fondo, Francisca Mancebo. Cuota de participación en el edificio: cuarenta y cinco enteros por ciento. **Referencia catastral: 5840510WM8854S0003BJ.** El edificio del que forma parte esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con catastro a fecha actual.-----

**SEGUNDO: TITULAR REGISTRAL Y TITULO DE ADQUISICIÓN de los últimos cinco años:**-----

El titular que figura en la inscripción 5ª:-----

La entidad "**CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID**", con C.I.F.50267459Q, por título de adjudicación judicial en virtud de Auto firme dictado el veintitrés de noviembre de dos mil diez por la Juez del Juzgado de Primera Instancia número Dos de Calahorra Doña María del Mar Puyuelo Omeñaca, en procedimiento de ejecución Hipotecaria 172/2010, que causó la inscripción 5ª de fecha uno de febrero de dos mil once, al tomo 531 del archivo, libro 320 de Calahorra, folio 67.-----

**El titular VIGENTE de la finca es:**-----

La mercantil "**SPV REOCO 27 SLU**" con C.I.F.: **B-87682282**, a quien pertenece el pleno dominio por título de compraventa en virtud de escritura autorizada por don Carlos Pérez Ramos, Notario de Madrid, de fecha siete de junio de dos mil diecisiete, número de protocolo 1465/2017, al Tomo 966, Libro 593 Folio 2 Inscripción 6ª de fecha dos de agosto de dos mil diecisiete.----

**TERCERO.-CARGAS DE LA FINCA:**-----

**Afección Fiscal** del impuesto de T.P. y A.J.D, por la inscripción 6ª, inscrita en el folio 2 habiendo satisfecho la cantidad de 302,18 euros, queda afecta durante el plazo de 5 años al pago de las liquidaciones complementarias que, en su caso, procedan. Calahorra, a 2 de agosto de 2017.-----



Página: 1 de 2

**Se ha cancelado por caducidad la anotación de incoación de expediente de ruina letra A a favor del Ayuntamiento de Calahorra de conformidad con el artículo 353.3 RH.**-----

**No motivando la expedición de esta certificación nota marginal alguna.**-----

Así resulta del Registro y, no existiendo ningún otro asiento vigente que se refiere a la finca de la que se certifica en los Libros de Inscripciones ni en el Libro Diario, expido la presente en este **folio -n°C18A16495556-** del Colegio Oficial de Registradores, que firmo electrónicamente y sello en Calahorra a diez de mayo de dos mil veintidós.-

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

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

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

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

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

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

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por **MARÍA DEL PILAR OLIVA BRAÑAS**

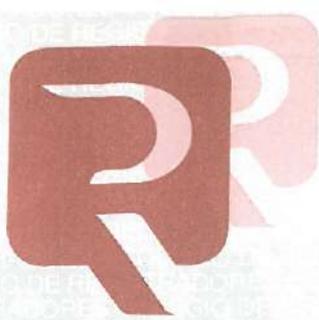
registrador/a de **REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAHORRA** a día diez de mayo de dos mil veintidós.

(\*) C.S.V. :22600399DAB61AA972044495A0DDC41D509F3DB8



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

(\*) Código Seguro de Verificación: este código 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.



# CERTIFICACIÓN



**Doña María del Pilar Oliva Brañas, registradora de la propiedad de Calahorra y su distrito hipotecario, Comunidad Autónoma de La Rioja y de su Tribunal Superior de Justicia.**

## **CERTIFICO**

Que, visto el precedente oficio con CSV: 14156347443275142644 que motivó el asiento 449 del Diario 95 de este Registro, de fecha dos de mayo de dos mil veintidós solicitado por el **AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA con C.I.F.: P-2603600-D** y ateniéndome a lo solicitado en ella y, teniendo presente la finalidad manifestada en los mismos, he examinado los libros del archivo a mi cargo, omitidos datos protegidos

### **RESULTA:**

**PRIMERO:** Que la **Finca N°: 11078 BIS** (IDUFIR 26003000030235) al folio 43 del Libro 131 de Calahorra, Tomo 224 del Archivo, en su inscripción 5ª se describe con la descripción que sigue:

**URBANA.** Casa en **calle de Pastelería número veintiuno** de Calahorra. Mide cuatro metros ocho centímetros de frente, por ocho metros sesenta y cuatro centímetros de fondo. **Linda**, derecha entrando, izquierda y espalda, herederos de Francisco Mancebo, y frente, calle de su situación. La finca no se encuentra coordinada gráficamente con catastro a fecha actual.

**SEGUNDO: TITULAR REGISTRAL Y TITULO DE ADQUISICIÓN de los últimos cinco años:**

El titular que figura en la inscripción 7ª:

**DOÑA MARIA ENCARNACION MARTINEZ ARANA**, sin que conste su N.I.F., vecina de Pamplona a quien pertenece el pleno dominio de esta finca con carácter privativo por confesión, por título de **compraventa**, en virtud de escritura autorizada por don Luis Durán y Rico, notario de Alfaro, sustituto de la notaría de Calahorra por vacante y para su protocolo, que causó la **inscripción 7ª** de fecha ocho de octubre de mil novecientos setenta y tres, al Tomo 224, Libro 131 Folio 47. Inscripción 7ª.

La titular VIGENTE de la finca es:

**DOÑA MARIA ENCARNACION MARTINEZ ARANA**, a quien pertenece el pleno dominio en virtud de la inscripción 7ª no existiendo inscripciones posteriores.

**TERCERO.-CARGAS DE LA FINCA:**

**SIN CARGAS.**

**No motivando la expedición de certificación nota marginal alguna.**

Así resulta del Registro y, no existiendo ningún otro asiento vigente que se refiere a la finca de la que se certifica en los Libros de Inscripciones ni en el Libro Diario, expido la presente en este **folio -n°C18A16495554-** del Colegio Oficial de Registradores, que firmo electrónicamente y sello en Calahorra a diez de mayo de dos mil veintidós.-

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

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

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de



Página: 1 de 2

los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

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

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

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

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por **MARÍA DEL PILAR OLIVA BRAÑAS** registrador/a de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAHORRA a día diez de mayo de dos mil veintidós.

(\*) C.S.V. :22600399080B44CF0F6F4D1DBF3C98CE1CB7ECBE



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

(\*) Código Seguro de Verificación: este código 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.