



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN
DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS DE PROPIETARIOS NO
ADHERIDOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN
Nº 1 DEL SECTOR "LAS CABEZAS" DEL PGOU DE SALAMANCA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA U.A.1 DEL SECTOR "LAS CABEZAS".

ARQUITECTO: JOSE MANUEL MARTINEZ IRANZO.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN
DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS DE PROPIETARIOS NO
ADHERIDOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE
ACTUACIÓN Nº 1 DEL SECTOR "LAS CABEZAS" DEL PGOU DE
SALAMANCA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA U.A.1 DEL SECTOR "LAS CABEZAS"

ARQUITECTO: JOSE MANUEL MARTINEZ IRANZO.

INDICE

1.- OBJETO Y CONTENIDO DEL PROYECTO. JUSTIFICACIÓN.

- 1.1.- ENTIDAD QUE REALIZA EL ENCARGO.
- 1.2.- REDACTOR DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN.
- 1.3.- CONTENIDO DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN.

2.-ANTECEDENTES.

- 2.1.-PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
- 2.2.-GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
 - 2.2.1.-UNIDAD Y SISTEMA DE ACTUACIÓN
 - 2.2.2.-CONSTITUCIÓN DE JUNTA DE COMPENSACIÓN.

3.-NORMATIVA DE APLICACIÓN.

4.-PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN

- 4.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.
- 4.2.- FIJACIÓN DEL JUSTIPRECIO. PROCEDIMIENTO.

5.-RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS NO ADHERIDOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

- 5.1-DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.
 - 5.1.1.- FINCA I DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN.
 - 5.1.1.- FINCA II DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN.

6.-CRITERIOS DE VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

- 6.1.-CRITERIOS DE VALORACIÓN DE SUELO
 - 6.1.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN ESTIMADA DE LOS TERRENOS.
 - 6.1.2.- VALOR DEL SUELO RURAL
- 6.2.-VALORACIÓN DEL VUELO
- 6.3. VALORACIÓN DE OTROS BIENES O DERECHOS
- 6.4.-PREMIO DE AFECCION.

7.-HOJAS DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADAS

ANEXOS DOCUMENTALES.

- 8.1.- INFORME ESPECÍFICO DE VALORACIÓN DEL SUELO RURAL.
- 8.2.- ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS DE PROPIETARIOS NO ADHERIDOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 1 DEL SECTOR "LAS CABEZAS" DEL PGOU DE SALAMANCA

MEMORIA

1.- OBJETO Y CONTENIDO DEL PROYECTO. JUSTIFICACIÓN.

Este Proyecto de Expropiación se redacta para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 81.1-e de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante "LUCYL"), en el en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante, "TRLRSRU"); en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre (en adelante, "RVLS") y en el artículo 261.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado Decreto 22/2004, de 29 de enero (en adelante, RUCYL).

Asimismo, en lo que sea de aplicación en la materia, se estará a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa y sus posteriores modificaciones o adaptaciones (en adelante, LEF).

La Junta de Compensación de la Unidad de Actuación número 1 del Sector "Las Cabezas", del PGOU de Salamanca (en adelante la "Junta de Compensación") fue constituida el día 24 de junio de 2010 e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Castilla y León el día 30 de agosto de 2010 con el número de asiento 159, habiendo transcurrido el plazo establecido al efecto para la adhesión de todos los propietarios de terrenos incluidos en dicha Unidad de Actuación.

Del contenido de los Estatutos de la Junta de Compensación, artículo 4, en coherencia con el articulado de la normativa antes citada, se deduce la procedencia y necesidad de plantear el procedimiento expropiatorio, lo que está plenamente justificado en el presente caso, una vez que se han cumplido todos los trámites legales previstos en el artículo 81 de la LUCYL y en el 161 del RUCYL para que los propietarios afectados se incorporasen a la Junta de Compensación.

Se solicita expresamente la tramitación de esta expropiación forzosa mediante el procedimiento de tasación conjunta, de acuerdo con la posibilidad establecida en el artículo 43 del TRLRSRU y en el 89 de la LUCYL, conforme se justifica en el apartado 4 siguiente.

1.1.- ENTIDAD QUE REALIZA EL ENCARGO.

El presente documento se formula por encargo de la JUNTA DE COMPENSACIÓN "LAS CABEZAS", DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 1 DEL SECTOR "LAS CABEZAS" del PGOU de Salamanca, constituida el 24 de junio de 2010 e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Castilla y León

Dicha Entidad tiene su domicilio, a efectos de notificaciones en 37002 Salamanca, calle Prior, nº 2, 3º y está provista de C.I.F. nº [REDACTED]

La Junta de Compensación se inscribió con fecha 30 de agosto de 2010 en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Castilla y León con el número 159.

1.2.- REDACTOR DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN.

Los autores de este Proyecto de Expropiación son D. José Manuel Martínez Iranzo, provisto de NIF [REDACTED], Arquitecto, colegiado nº 289 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León-Este y Agente de la Propiedad Inmobiliaria, colegiado nº 135 en el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valladolid y D. Andrés Pastor Sánchez, provisto de NIF [REDACTED], colegiado nº 259 en el mismo colegio profesional.

Interviene el primero en representación de la entidad Diámetro 6 SL, con domicilio en 47004 Valladolid, calle Gamazo, nº 1, 2º B, provista de CIF B [REDACTED], como firmante del encargo realizado por la Junta de Compensación para ejecutar el referido trabajo.

1.3.- CONTENIDO DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN.

Este Proyecto de Expropiación incluye todos los requisitos que al respecto se establece en los artículos 223 a 225 del RUCYL, así como en los criterios contenidos en los Estatutos de la Junta de Compensación, integrando los siguientes aspectos que son objeto de desarrollo en los siguientes apartados del presente documento:

- Memoria.
 - Con identificación de las fincas, titulares, datos registrales y catastrales.
- Valoración del suelo.
 - Atendiendo a los criterios establecidos al respecto en el RVLS.
- Hojas de justiprecio individualizadas para cada finca.
- Descripción gráfica de las fincas.
 - Planos de situación en el término municipal y en el ámbito próximo.
 - Plano topográfico.
- Certificaciones catastrales.
 - Consultas descriptivas y gráficas de las parcelas.
- Anexos.
 - Informe específico de valoración del suelo.
 - Estatutos de la Junta de Compensación.

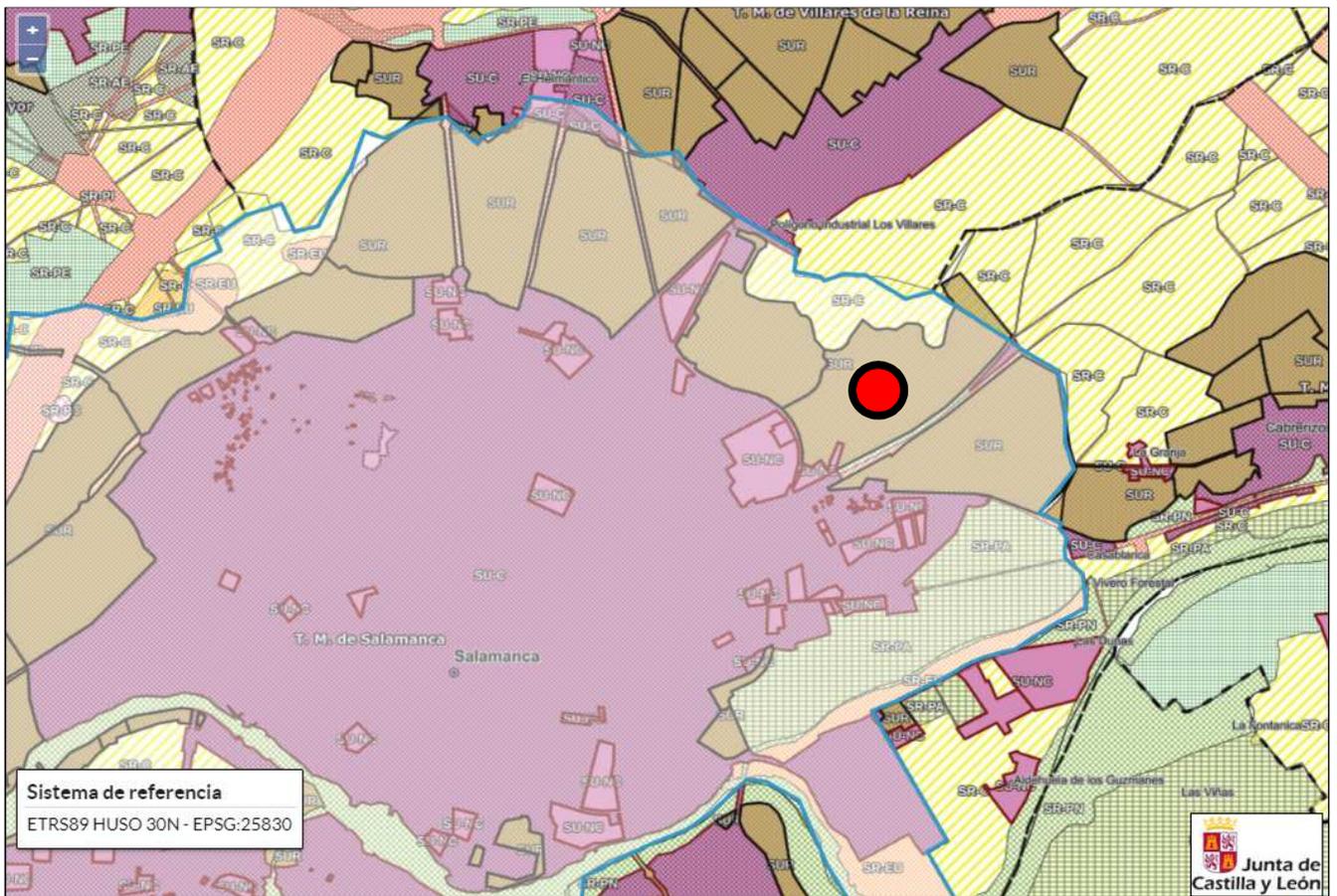
2.- ANTECEDENTES.

En los apartados siguientes se describen los aspectos de interés que se han producido en el desarrollo urbanístico de los terrenos que conforman el Sector y que han motivado la formulación del presente Proyecto de Expropiación.

2.1.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

La ordenación urbanística del término municipal de Salamanca se encuentra regulada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca (documento de Revisión), aprobado mediante ORDEN FOM/59/2007, de 22 de enero y publicado en el BOCYL de 23 de enero de 2007.

Las fincas objeto de valoración se encuentran situadas en el extremo nor-este del término municipal y están integradas en el ámbito del Sector "Las Cabezas", del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, clasificado como sector de suelo urbanizable y ha sido desarrollado mediante el correspondiente Plan Parcial de ordenación, aprobado en Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 3 de diciembre de 2009, relativo a la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector «Las Cabezas» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca y publicado en el BOCYL de 14 de enero de 2010.

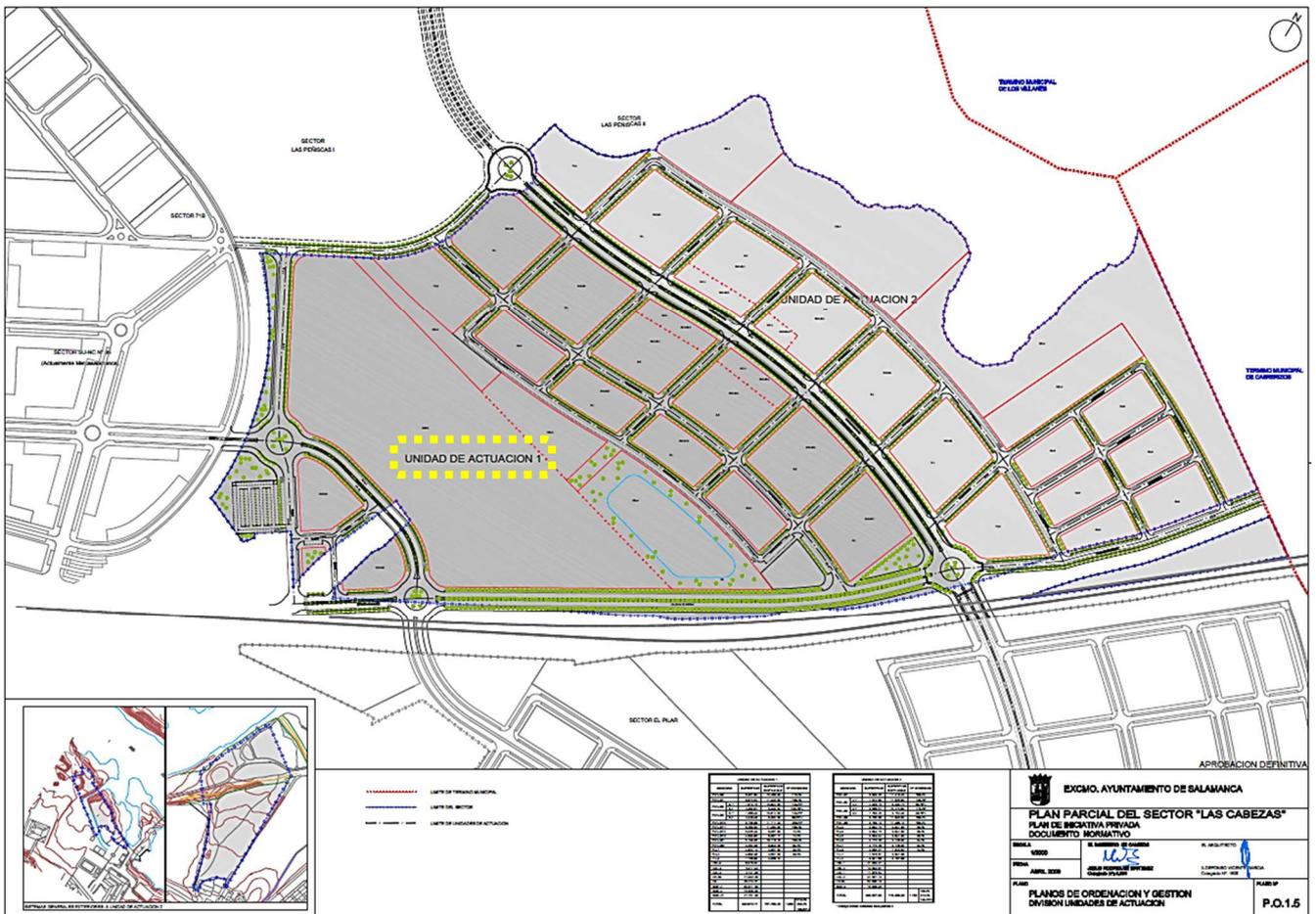


2.2.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

2.2.1.- UNIDAD Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El Plan Parcial de ordenación “Las Cabezas” estableció, para el desarrollo del sector, que se extiende hasta el límite del término municipal, la previsión de dos Unidades de Actuación, encontrándose las dos fincas objeto de expropiación en la UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 1.

Esta Unidad de Actuación nº 1 tiene una superficie, según el referido Plan Parcial, de 332.672,17 m², habiéndosele asignado una edificabilidad de 151.753,30 m², con un número de viviendas de 1.660 unidades; todo ello puede deducirse de la consulta del plano de ordenación y gestión PO.1.5: División Unidades de Actuación.



De acuerdo con lo establecido en el RUCyL la gestión urbanística de las actuaciones integradas se realizará a través del Proyecto de Actuación.

El Plan Parcial del sector contemplaba como sistema gestión preferente el de COMPENSACIÓN.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial de ordenación del sector, el sistema de actuación acordado por los propietarios mayoritarios de los terrenos encuadrados dentro del sector “Las Cabezas” fue el de COMPENSACIÓN.

2.2.2.-CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Por Resolución de la Alcaldía de 28/04/2010 se acordó aprobar definitivamente los estatutos presentados por la Comunidad de Bienes «Las Cabezas C.B.» para la constitución de la Junta de Compensación “Las Cabezas”, Unidad de Actuación nº 1 del Sector Las Cabezas del PGOU de Salamanca, procediéndose, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 67.2.b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 193.1.d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León a la publicación de sus estatutos (BOCYL de 3 de junio de 2010).

Posteriormente mediante escritura pública otorgada con fecha 24 de junio de 2010, se constituyó la Junta de Compensación, a la cual, más adelante y conforme a lo previsto en los Estatutos, se adhirieron otros propietarios de la Unidad.

La Junta de Compensación se inscribió con fecha 30 de agosto de 2010 en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Castilla y León con el número de asiento 159, ocupando los folios nueve, diez y once.

La Junta de compensación inició los trámites de expropiación de las fincas objeto del presente documento mediante acuerdo en la Asamblea de 14 de diciembre de 2021, ratificado posteriormente en la Asamblea de 30 de noviembre de 2022, en la que, además se aprobó la presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de

Actuación de la Unidad de Actuación nº 1 del Sector "Las Cabezas" del PGOU de Salamanca, encontrándose dicho documento en fase de aprobación por dicha Administración.

El procedimiento de incorporación de los propietarios incluidos en un determinado sector a su Junta de Compensación está previsto en el artículo 261 del RUCYL, que remite a las condiciones establecidas al respecto en los Estatutos, conforme al siguiente criterio:

Artículo 4 de los Estatutos de la Junta de Compensación.

Requisitos para la incorporación a la Junta.

Serán miembros de la Junta de Compensación los propietarios de terrenos que se hayan incorporado a la misma, sean o no promotores de ésta.

Se reconoce expresamente el derecho de los propietarios afectados por la actuación urbanística a la que esté vinculada esta entidad, a incorporarse a la misma con idénticos derechos y en análogas condiciones que los miembros fundadores.

Los propietarios no promotores de la Junta pueden incorporarse en el período de información pública o durante el mes siguiente a la notificación que efectuara el Ayuntamiento de Salamanca en este sentido.

Para el caso de que los propietarios notificados no hicieran ejercicio de su derecho de incorporación en los plazos referidos, el artículo 261.2 del RUCYL determina lo siguiente:

Los propietarios que no deseen integrarse en la Junta pueden, a partir de la publicación del acuerdo de aprobación de sus estatutos, solicitar del Ayuntamiento la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la Junta, quedando inmediatamente excluidos de la obligación de integrarse en la misma. Asimismo el Ayuntamiento, a instancia de la Junta, debe expropiar los bienes y derechos de los propietarios que incumplan su obligación de integrarse en la misma. El Ayuntamiento debe iniciar el expediente de expropiación antes de seis meses desde la solicitud, pudiendo tramitarse mientras tanto el Proyecto de Actuación. Aprobado definitivamente el instrumento que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación, las parcelas resultantes que correspondan por subrogación real a las fincas expropiadas deben inscribirse a favor de la Junta de Compensación, en concepto de beneficiaria de la expropiación.

En consecuencia, el presente Proyecto de Expropiación tiene por objeto la correcta determinación, identificación y valoración de los bienes y derechos de aquellos propietarios que no desearon incorporarse a la Junta de Compensación.

En este caso, las dos fincas objeto de expropiación pertenecen a los mismos propietarios y los datos de titularidad registral y catastral se detallan en los siguientes apartados de este documento.

3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Resulta de aplicación la normativa que se relaciona en el presente epígrafe, así como sus modificaciones o actualizaciones posteriores y se toma en consideración, junto con los Estatutos de la Junta de Compensación, tanto en el procedimiento expropiatorio como en la determinación de los criterios de valoración:

- 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 del Suelo.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa.
- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.
- 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.

- Legislación fiscal aplicable y demás normas legales y reglamentarias que le sean de aplicación.

Conforme a lo dispuesto en el Título VI del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la legislación urbanística podrá definir o concretar los supuestos en que resulta aplicable la institución de la expropiación a las finalidades previstas en ella. Estos supuestos están desarrollados en la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

4.- PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN.

4.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.

Conforme a lo dispuesto en el Título VI del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre) la legislación urbanística y, en este caso, la Ley de Urbanismo de Castilla y León, podrá definir o concretar los supuestos en que resulta aplicable la institución de la expropiación a las finalidades previstas en ella.

En ejercicio de la competencia autonómica en materia de urbanismo, el artículo 81.1 e) LUCYL y el 261.2 de su Reglamento de desarrollo, RUCYL, definen como causa de expropiación la no incorporación, por parte de los propietarios de terrenos, a la Juntas de compensación; exigiendo, a su vez, a estas entidades el impulso o solicitud del inicio del expediente expropiatorio de forma preceptiva y a la autoridad municipal su tramitación y resolución obligatoria.

Igualmente, el Estado, en ejercicio de su competencia reservada en materia expropiatoria, dispone en el artículo 43 del mencionado Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la habilitación para la aplicación a las expropiaciones, bien de expediente individualizado bien de procedimiento de tasación conjunta, lo cual será concretado por la administración expropiante conforme a lo que disponga la legislación autonómica en materia urbanística.

Esta misma facultad viene recogida por el artículo 223.2 RUCYL, tras establecer la aplicación de la expropiación forzosa a los propietarios que incumplan sus deberes urbanísticos, luego a los no incorporados del mencionado artículo 261.2, que además, en desarrollo de la legislación estatal, concreta que la tramitación del procedimiento de tasación conjunta será la propia establecida por el mismo RUCYL.

El órgano expropiante será el Excmo. Ayuntamiento de SALAMANCA, actuando como entidad promotora y beneficiaria la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación número 1 del Sector "Las Cabezas" del PGOU de Salamanca, sometiendo los criterios de valoración a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y al Reglamento de la Ley de Suelo que se razonan en apartados posteriores y elaborando la correspondiente Hoja de Aprecio de los bienes y derechos afectados por el procedimiento de expropiación.

Al efecto de facilitar la gestión de la unidad de actuación, cuyo objeto es el desarrollo urbanístico de los terrenos, haciendo posible, en definitiva, la puesta en el mercado de un suelo urbanizado, estando, además, en consonancia con lo establecido en el artículo 89.4 de la LUCYL, que determina para el sistema de expropiación que, "*con carácter general se aplicará el procedimiento de tasación conjunta*, se adopta como procedimiento de expropiación el de **tasación conjunta**, que se desarrollará conforme a lo establecido en el artículo 225 del RUCYL.

4.2.- FIJACIÓN DEL JUSTIPRECIO. PROCEDIMIENTO.

Según se ha mencionado en apartados precedentes, el planeamiento detallado que regula los terrenos objeto de este trámite expropiatorio lo constituye el Plan Parcial de ordenación, aprobado en Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 3 de diciembre de 2009, relativo a la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector «Las Cabezas» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca y publicado en el BOCYL de 14 de enero de 2010.

Consecuentemente, en aplicación del artículo 63 de la LUCYL, esto implica la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en ellos y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución:

LUCYL. Artículo 63. Declaración de utilidad pública.

La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico implicará la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en ellos y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de servidumbres. Entre dichos bienes se entenderán incluidos tanto los que deban ser materialmente ocupados por las obras, como los necesarios para asegurar su pleno valor y rendimiento y la protección del medio ambiente, y en concreto las zonas laterales de influencia y los enlaces y conexiones con las infraestructuras previstas en el planeamiento sectorial.

El procedimiento que regula el modo de fijación del justiprecio se recoge en el artículo 225 del RUCYL:

RUCYL. Artículo 225. Procedimiento de tasación conjunta.

1. Mediante el procedimiento de tasación conjunta se fijan de manera razonada los precios de los terrenos afectados por la actuación, según su clasificación y calificación urbanística, estableciendo las hojas de justiprecio individualizado para cada finca, en las que se contendrán el valor del suelo y de las construcciones, instalaciones y plantaciones que sustente, y las hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. Una vez notificada la aprobación del instrumento que legitime la expropiación conforme al artículo anterior, si los afectados, dentro de los veinte días siguientes, manifiestan por escrito su disconformidad con la valoración contenida en su hoja de aprecio, la Administración expropiante debe trasladar el expediente a la Comisión Territorial de Valoración para que fije el justiprecio. En otro caso, el silencio del interesado se considera como aceptación de la valoración fijada en la hoja de aprecio, entendiéndose determinado definitivamente el justiprecio.

3. El justiprecio de los bienes y derechos a expropiar puede satisfacerse, de acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos o mediante la cesión de aprovechamiento que corresponda a la Administración expropiante, en ambos casos de valor equivalente.

4. El pago o depósito de la valoración establecida en el instrumento que legitime la expropiación, o en su caso la aprobación del documento de adjudicación de terrenos de valor equivalente a los propietarios expropiados, habilita a la Administración expropiante para ocupar las fincas previo levantamiento de las correspondientes actas, y produce los efectos previstos en la legislación sobre expropiación forzosa, sin perjuicio de que continúe la tramitación de los procedimientos para la determinación definitiva del justiprecio ante la Comisión Territorial de Valoración.

De acuerdo con lo establecido en el Título VI del TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) el procedimiento el justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de dicha Ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta.

El expediente de expropiación por tasación conjunta debe contener la determinación del ámbito territorial, con la descripción de fincas expropiadas, la fijación de los precios del suelo, de acuerdo con su situación básica (según se define en el TRLSRU), así como las hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también, en su caso, el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones, todo ello en relación con lo dispuesto en el artículo 34 del citado TRLSRU.

Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. 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 ésta y la legislación que la motive.

.../...

2. Las valoraciones se entienden referidas:

.../...

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

El expediente de expropiación será expuesto al público por plazo de un mes, para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos, notificándose individualmente las tasaciones 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.

Informadas las alegaciones que se hayan podido formular, se confiere a los interesados nuevo plazo, en este caso, para manifestar por escrito ante el órgano competente su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

5.-RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS NO ADHERIDOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA U.A. Nº 1 DEL SECTOR “LAS CABEZAS”.

5.1.-DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.

Conforme al artículo 17 de la LEF, el beneficiario de la expropiación estará obligado a formular una relación concreta e individualizada, en la que se describan, en todos los aspectos, material y jurídico, los bienes o derechos que considere de necesaria expropiación.

El conjunto de fincas que componen la Unidad de Actuación nº 1 del Sector “Las Cabezas”, según se refleja en la documentación correspondiente al Proyecto de Actuación en tramitación, presenta la siguiente relación (Detalle del plano 5.2 del Proyecto de Actuación):

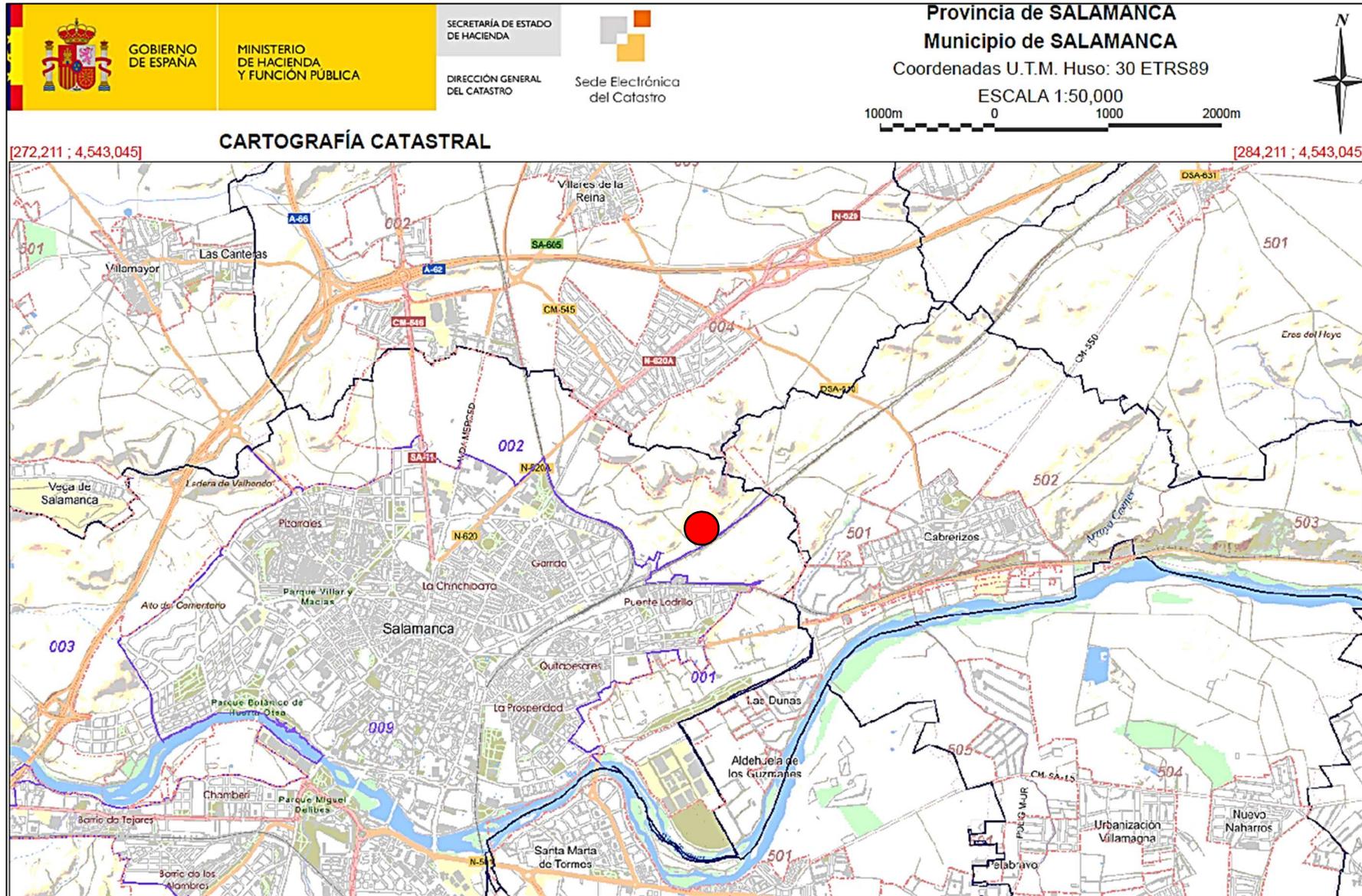
| CUADRO DE PROPIETARIOS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº1 | | | | | |
|--|--|---------|--|--|----------------|
| Nº ORDEN | POLIGONO | PARCELA | PROPIETARIO | SUPERFICIE DENTRO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº1 m2 | %PROYECTO UA1 |
| 1 | 7996101TL7379F0001PY 7996102TL7379F0001LY 37900A002002790000HI 000300100TL73H0001WR | | LANDCOMPANY 2020 SL | 40.766,99 | 12,256 |
| 2 | 8096202TL7389E0001HQ | | Miguel Mulas Luis y otros | 2.490,94 | 0,749 |
| 3 | 8097099TL7389E0001XQ | | Benjamin Pérez Hernández | 961,49 | 0,289 |
| 4 | 2 | 284 | ALISEDA SAJ | 7.342,79 | 2,207 |
| 5 | 2 | 285 | María Manuela Polo Recio | 9.168,32 | 2,756 |
| 6 | 2 | 295 | SAREB | 4.328,86 | 1,301 |
| 7 | 2 | 298 | Manuela Peix Martínez y otros | 11.565,60 | 3,477 |
| 8 | 2 | 297 | María Carmen Casañé Moro y otros | 2.870,01 | 0,863 |
| 9 | 2 | 299 | María Carmen Casañé Moro y otros | 1.180,47 | 0,355 |
| 10 | 2 | 301 | Sáez Martín, Blas y otros | 7.720,96 | 2,321 |
| 11 | 2 | 311 | María Manuela Polo Recio | 770,29 | 0,232 |
| 12 | 2 | 363 | Vicente González Méndez y otros | 4.421,40 | 1,329 |
| 13 | 2 | 288 | Andrés Hernández Méndez | 7.581,58 | 2,279 |
| 14 | 2 | 310 | Mª Paz Silos Yerro y otros | 4.457,91 | 1,340 |
| 15 | 2 | 287 | Miguel Á. Domínguez Bellido y otros | 10.444,48 | 3,140 |
| 16 | 2 | 302 | Mª Carmen Romo García y otros | 2.547,15 | 0,766 |
| 17 | 2 | 282 | LANDCOMPANY 2020 SL | 43.135,04 | 12,968 |
| | 2 | 283 | | 3.247,52 | 0,976 |
| 18 | 2 | 292 | PROMOTORA DE CASAS SA | 1.032,71 | 0,310 |
| 19 | 2 | 286 | LANDCOMPANY 2020 SL | 42.679,16 | 12,831 |
| 20 | 2 | 286 | LANDCOMPANY 2020 SL | | |
| 21 | 2 | 390 | LANDCOMPANY 2020 SL | 24.429,58 | 7,344 |
| 22 | 2 | 296 | PROMOTORA DE CASAS SA | 6.936,74 | 2,085 |
| 23 | 2 | 389 | LANDCOMPANY 2020 SL | 36.183,72 | 10,878 |
| 24 | 2 | 300 | PROMOTORA DE CASAS SA | 835,39 | 0,251 |
| 25/31 | 2 | 293 | Manuela Moreno García y otro | 4.779,80 | 1,437 |
| | | | Isabel García Bellido | 4.779,80 | 1,437 |
| 26 | 2 | 294 | Agustín San Román Bermejo | 11.109,70 | 3,340 |
| 27 | 2 | 321 | Ángel Martín Medina e Hijos SL | 574,46 | 0,173 |
| 28 | 2 | 322 | Manuel Sánchez Polo y otros | 6.690,78 | 2,011 |
| 29 | 2 | 291 | Isabel García Bellido | 13.280,74 | 3,993 |
| 30 | 2 | 289 | Girón Martín, Antonio y otros | 11.471,55 | 3,449 |
| 32 | 2 | 9012 | Ayuntamiento de Salamanca (Camino Público) | 2.849,84 | 0,857 |
| TOTAL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº1 | | | | 332.635,77 | 100,000 |

Las fincas objeto de valoración en el presente documento son las siguientes:

- FINCA I DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN: PARCELA Nº 8 DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN. Polígono 2, Parcela 297
Propietario: María Carmen Casañé Moro y otros.
- FINCA II DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN: PARCELA Nº 9 DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN. Polígono 2, Parcela 299
Propietario: María Carmen Casañé Moro y otros.

Se trata, pues, de dos fincas con el mismo propietario o titular, acometiéndose a continuación la descripción detallada de las mismas.

PLANO DE SITUACIÓN E: 1/50.000



5.1.1.- FINCA I DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN.

FINCA DE APORTACIÓN 19 DEL PLAN PARCIAL (PARCELA INICIAL 8 EN PROYECTO ACTUACIÓN).

FINCA 19 del Plan Parcial del Sector "Las Cabezas" al termino Los Gatos.

(Es la Parcela Inicial 8 del Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación N° 1 del Sector "las Cabezas").

MUNICIPIO: SALAMANCA
PROVINCIA: SALAMANCA
Dº.POSTAL: 37004
DIRECCION: Parcela 297 del Polígono 2. 37004 Salamanca

TITULAR REGISTRAL:

MARÍA CARMEN CASAÑÉ MORO con D.N.I. [REDACTED], titular privativo de la totalidad del usufructo vitalicio.

CARMEN HERRERA CASAÑÉ con D.N.I. [REDACTED], titular privativo de la nuda propiedad de una tercera parte indivisa.

MARÍA JOSÉ HERRERA CASAÑÉ con D.N.I. [REDACTED], titular privativo de la nuda propiedad de una tercera parte indivisa.

FERNANDO HERRERA CASAÑÉ con D.N.I. [REDACTED], titular privativo de la nuda propiedad de una tercera parte indivisa.

ESTADO: TERRENO CON USO LABOR SECANO. No existen edificaciones o instalaciones.
CRU: 37012000608422
CARGAS: LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES.

DATOS REGISTRALES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SALAMANCA N° 4

| INMUEBLE | TOMO | LIBRO | FOLIO | FINCA N° | INSCRIPCION |
|----------|------|-------|-------|----------|-------------|
| TERRENO | 4436 | 1252 | 82 | 67030 | 2ª |

SUPERFICIE REGISTRAL: 6.449,00 m2 (es la correspondiente a la finca de origen antigua de la Certificación Registral).



Plano de la finca de Aportación 19. Polígono 2 parcela 297

REFERENCIA CATASTRAL: 37900A002002970000HQ

SUPERFICIE CATASTRAL: 3.560 m2

SUPERFICIE S/ MEDICIÓN P.P.: 3.262,61 m2

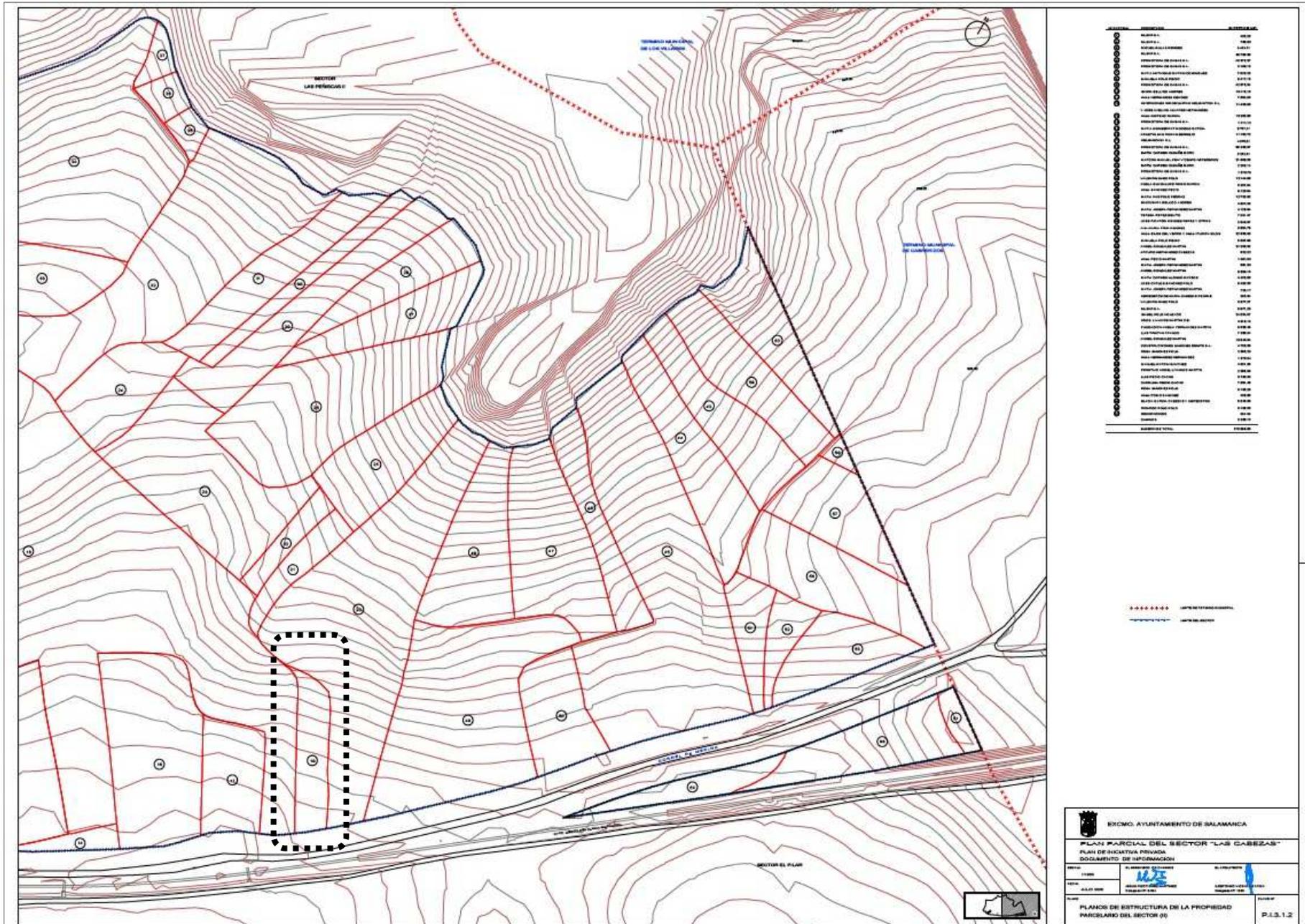
OBSERVACIONES: La finca original presentaba una superficie mayor, pero una pequeña parte de ella está ocupada por el Cordel de Medina de la Cañada Real Burgalesa y no forma parte del Sector "Las Cabezas". La parte a expropiar se corresponde con la finca catastral o parcela 297 del polígono 2. (Véase Nota Simple Registral en los Anexos al presente documento).

SUPERF. DENTRO SECTOR: 2.870,01 m2

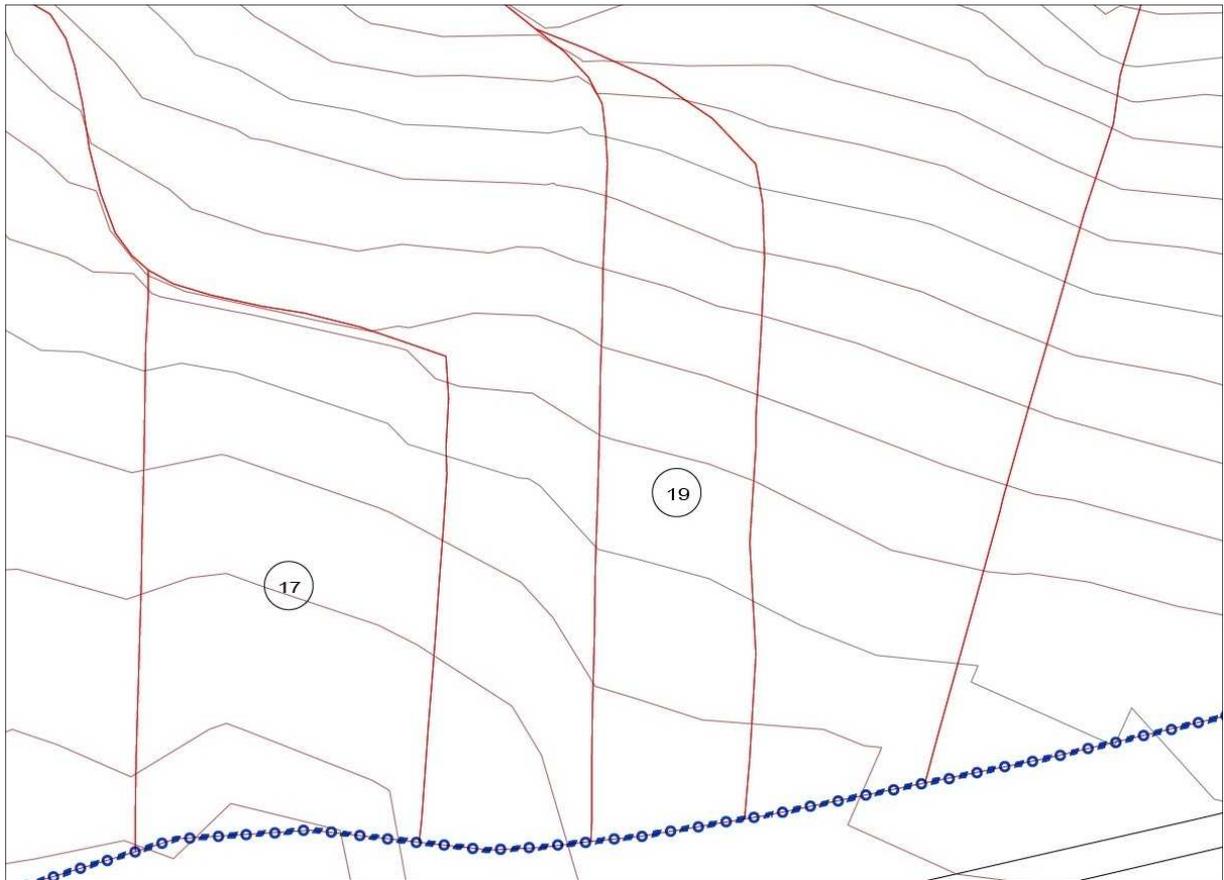
SUPERFICIE APORTADA: **2.870,01 m2**

LINDEROS:

Norte: parcela 298 del polígono 2
Sur: resto de parcela matriz
Este: parcela 298 del polígono 2
Oeste: parcela 390 del polígono 2



PARCELA 8 DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN



| | | |
|----|--------------------------|----------|
| 19 | MARIA CARMEN CASAÑE MORO | 3.262,61 |
|----|--------------------------|----------|

Finca de Aportación 19 s/ Plan Parcial del Sector "Las Cabezas". Corresponde con la **PARCELA 8 DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN DE DICHO SECTOR.**

A continuación se adjunta la Ficha de esta parcela que se ha incorporado al Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación 1 del Sector "Las Cabezas", con el resumen de datos de superficie y descripción detallada de la PARCELA Nº 8 de dicho Proyecto.

Asimismo, se incorpora CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA de esta Parcela, así como CERTIFICACIÓN REGISTRAL de la misma.

| | | |
|--|---|--|
| PROYECTO DE ACTUACIÓN CON DETERMINACIONES BÁSICAS DE URBANIZACIÓN Y COMPLETAS DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº1 DEL SECTOR "LAS CABEZAS" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA | PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº1 DEL SECTOR "LAS CABEZAS" | DATOS DE LA PARCELA INICIAL: PARCELA Nº: 8 SUPERFICIE CATASTRAL: 3.560,00 m ² SUPERFICIE REGISTRAL: 6.449,00 m ² |
|--|---|--|



| | | | | |
|--|--|-------------------------|----------------------------|---|
| Propietario Registral | María Carmen Casañé Moro (usufructo 100%) María José Herrera Casañé (1/3 nuda propiedad) Fernando E. Herrera Casañé (1/3 nuda propiedad) María C. Herrera Casañé (1/3 nuda propiedad) | | | |
| Referencia Catastral | 37900A002002970000HQ | | | |
| Finca Registral | 67.030 | | | |
| Descripción | Parcela con forma poligonal ubicada en el polígono 2 parcela 297, paraje Los Gatos en Salamanca | | | |
| Lindero Norte | En línea recta de 37,57 m. a parcela 7. | | | |
| Lindero Sur | En línea recta de 24,43 m. a resto de parcela matriz. | | | |
| Lindero Este | En línea recta de 97,29 m. a parcela 7. | | | |
| Lindero Oeste | En línea recta de 128,46 m. a parcela 21. | | | |
| Superficie Dentro Sector (m ²) | 2.870,01 | Uso: Suelo sin edificar | | |
| Parcela mínima (m ²) | - | Ocupación máxima | - | |
| Retranqueos y parcelación | Frentes y fachadas | - | Número máximo de viviendas | - |
| | Fondo | | - | - |
| | Lateral | | | |
| Cargas y gravámenes de origen | Libre de Cargas | | | |

FICHA-RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA Nº 8 DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

Registadores DE ESPAÑA CERTIFICACIÓN

REGISTRO DE LA PROPIEDAD 4
C/ Santa María la Blanca, 5-13, bajo, 37008 Salamanca
Tfno. 923770196 Fax 923211836
Salamanca4@registrodelapropiedad.org

DOÑA MATILDE APAUSA YUSTE, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE SALAMANCA, REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SALAMANCA N° 4, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEON:

CERTIFICA, que en vista de la instancia precedente, suscrita por don Francisco Ledesma García para que le sea expedida certificación que acredite la titularidad registral y cargas de las fincas en ella relacionadas, entre las que figura la número registral 67.030 (CRU: 37012000609422), he examinado en todo lo necesario los libros del archivo de este Registro de mi cargo y, acomodándose a los términos en que está redactada, de ellos RESULTA lo siguiente:

PRIMERO, que la citada finca número registral 67.030, procedente de la que obra en los libros del archivo general con el número 3.024, y que tomó la nueva numeración al continuar su historial registral en los libros de esta Sección 2ª, según resulta de su inscripción 2ª tiene la descripción siguiente: "RUSTICA: TIERRA en término municipal de Salamanca, al sitio de Los Gatos. Tiene una extensión superficial de sesenta y cuatro áreas y cuarenta y nueve centiáreas. Linda: Norte y Este, con otra de Luciano López; Sur y Oeste, con Lorenzo Romo."

SEGUNDO, que la finca descrita aparece inscrita a favor de doña MARIA DEL CARMEN CASANE MORO, mayor de edad y con N.I.F. [REDACTED], el usufructo vitalicio, por legado y de doña MARIA DEL CARMEN, doña MARIA-JOSE y don FERNANDO-EMILIO HERRERA CASANE, mayores de edad y con NN.I.F. [REDACTED] respectivamente, por TERCERAS PARTES Y PROINDIVISO, la nuda propiedad, con carácter privativo por título de herencia; todo ello formalizado en escritura otorgada en Madrid, el día 27 de abril de 2005, ante el Notario don Antonio Crespo Monerri, según la inscripción 2ª, al tomo 4.436, libro 1.252, folio 82, de fecha 16 de mayo de 2005.

TERCERO, que la finca de que se trata aparece libre de cargas y/o afecciones.

NO EXISTE NINGUNA SOLICITUD NOTARIAL DE INFORMACIÓN VIGENTE SOBRE ESTA FINCA.

Lo que antecede está conforme con lo solicitado y para que así conste, no existiendo presentado en el Libro Diario ningún otro documento, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca de que se certifica, extendiendo la presente que sello y firmo en Salamanca a veinte de octubre del año dos mil veintidós.

ADVERTENCIAS:

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

Pág: 1 de 2

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
Art. 355 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulta de los libros del Registro.
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar los asientos del Registro corresponden exclusivamente a los Registradores Mercantiles... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.
Art. 37.3 de la ordenanza del Registro de Venta a plazos de Bienes Muebles: Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD 4
C/ Santa María la Blanca, 5-13, bajo, 37008 Salamanca
Tfno. 923270108 Fax 923211836
Salamanca4@registrodelapropiedad.org

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.-

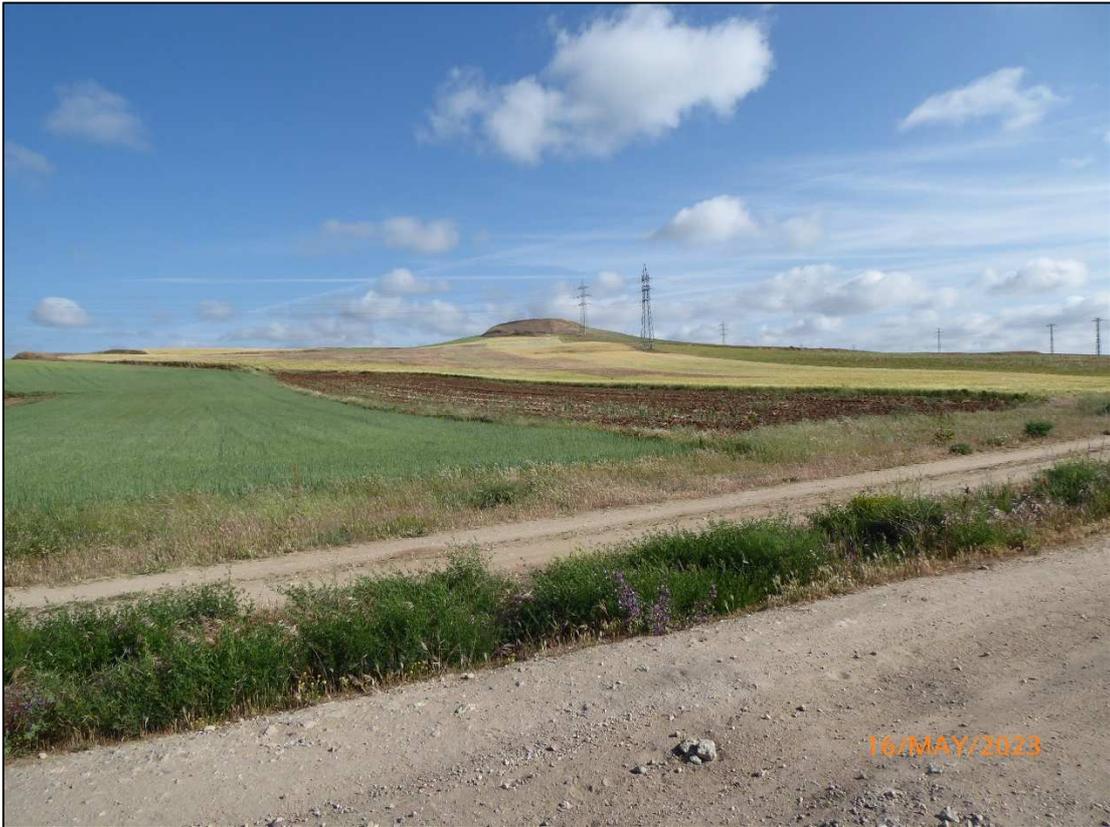
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso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

PARCELA 8 DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA ACTUAL.

Vista general desde el camino de acceso.



Detalle de la finca.



5.1.1.- FINCA II DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN.

FINCA DE APORTACIÓN 21 DEL PLAN PARCIAL (PARCELA INICIAL 9 EN PROYECTO ACTUACIÓN).

FINCA 21 del Plan Parcial del Sector "Las Cabezas" al termino Los Gatos.

(Es la Parcela Inicial 9 del Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación N° 1 del Sector "las Cabezas").

MUNICIPIO: SALAMANCA
PROVINCIA: SALAMANCA
Dº.POSTAL: 37004
DIRECCION: Parcela 299 del Polígono 2. 37004 Salamanca

TITULAR REGISTRAL:

MARÍA CARMEN CASAÑÉ MORO con D.N.I. [REDACTED], titular privativo de la totalidad del usufructo vitalicio.

CARMEN HERRERA CASAÑÉ con D.N.I. [REDACTED], titular privativo de la nuda propiedad de una tercera parte indivisa.

MARÍA JOSÉ HERRERA CASAÑÉ con D.N.I. [REDACTED], titular privativo de la nuda propiedad de una tercera parte indivisa.

FERNANDO HERRERA CASAÑÉ con D.N.I. [REDACTED], titular privativo de la nuda propiedad de una tercera parte indivisa.

ESTADO: TERRENO CON USO LABOR SECANO. No existen edificaciones o instalaciones.

CRU: 37012000609439

CARGAS: LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES.

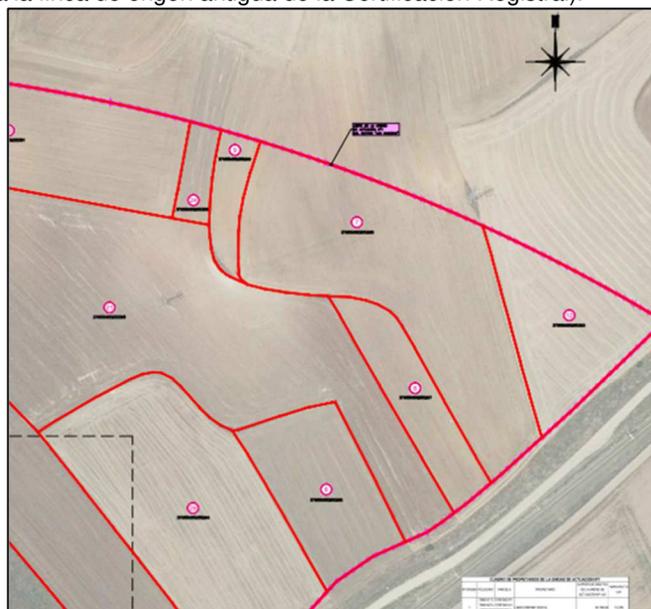
DATOS REGISTRALES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SALAMANCA N° 4

| INMUEBLE | TOMO | LIBRO | FOLIO | FINCA N° | INSCRIPCION |
|----------|------|-------|-------|----------|-------------|
| TERRENO | 4436 | 1252 | 85 | 67032 | 2ª |

SUPERFICIE REGISTRAL: 3.220 m2 (es la correspondiente a la finca de origen antigua de la Certificación Registral).



Plano de la finca de aportación 21. Polígono 2 parcela 299



Plano de la finca en la UA 1.

REFERENCIA CATASTRAL: 37900A002002990000HL

SUPERFICIE CATASTRAL: 2.338 m2

SUPERFICIE S/ MEDICIÓN P.P.: 2.253,14 m2

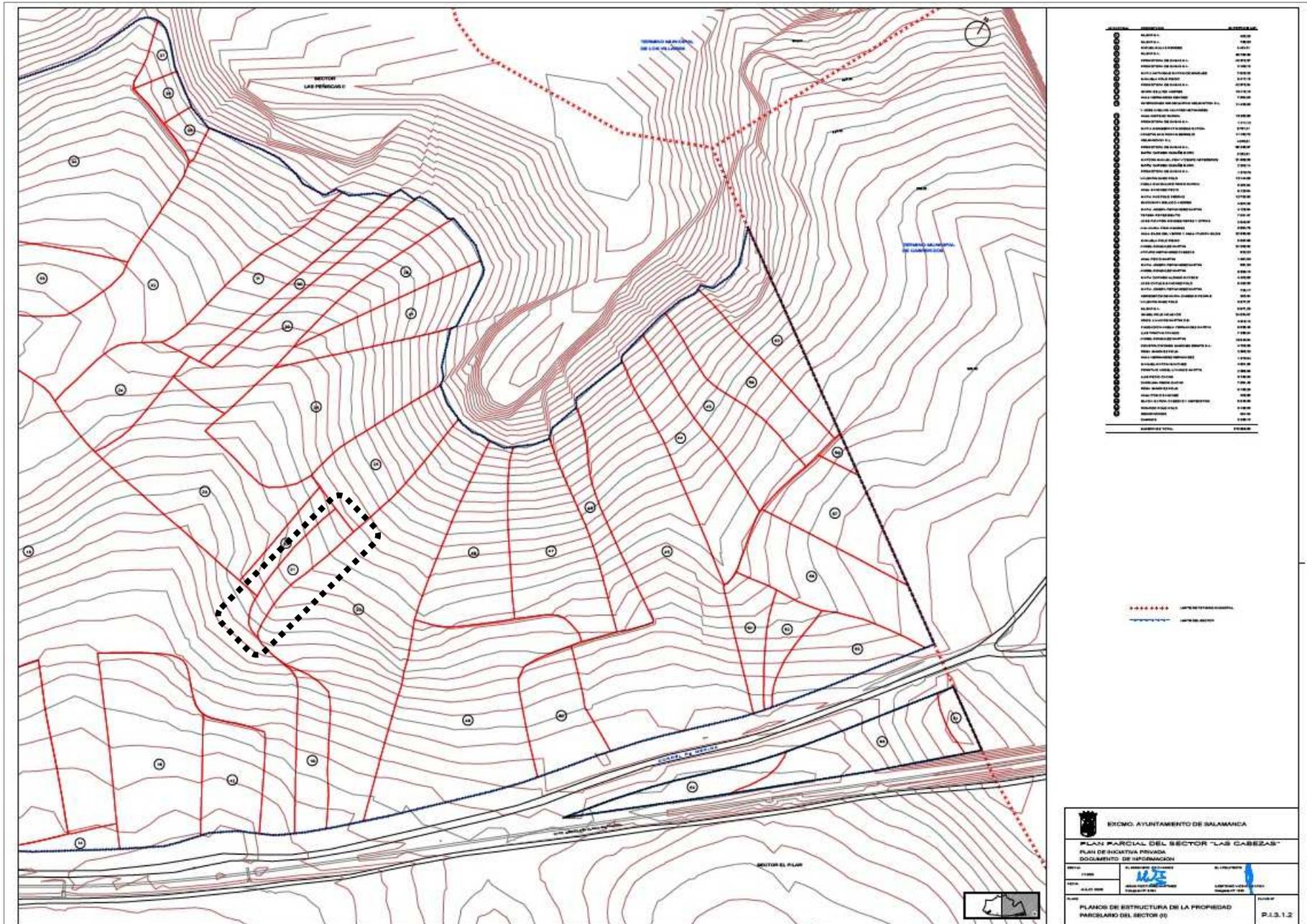
OBSERVACIONES:

Solamente una parte de la parcela catastral 299 del polígono 2 se encuentra incluida en la UA 1 según se aprecia en el plano del Proyecto de Actuación. Véase Nota Simple Registral en los Anexos al presente documento).

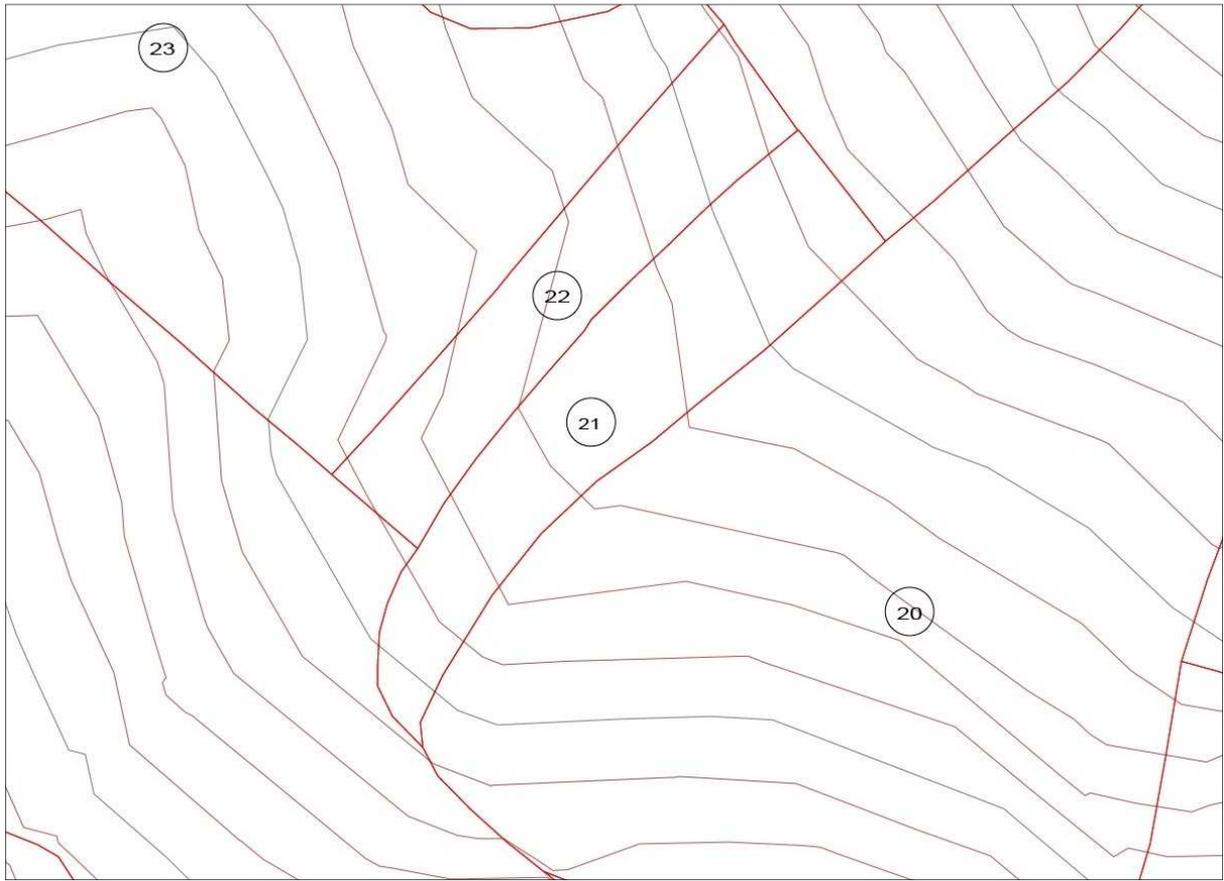
SUPERF. DENTRO SECTOR: 1.180,47 m2

SUPERFICIE APORTADA: **1.180,47 m2**

LINDEROS: Norte: parcela 303 del polígono 2
Sur: parcela 390 del polígono 2
Este: parcela 298 del polígono 2
Oeste: parcelas 300 y 390 del polígono 2



PARCELA 9 DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.



| | | |
|------|--------------------------|----------|
| (21) | MARIA CARMEN CASAÑE MORO | 2.253,14 |
|------|--------------------------|----------|

Finca de Aportación 21 s/ Plan Parcial del Sector "Las Cabezas". Corresponde con la **PARCELA 9 DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN DE DICHO SECTOR.**

A continuación se adjunta la Ficha de esta parcela que se ha incorporado al Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación 1 del Sector "Las Cabezas", con el resumen de datos de superficie y descripción detallada de la PARCELA N° 9 de dicho Proyecto.

Asimismo, se incorpora CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA de esta Parcela, así como CERTIFICACIÓN REGISTRAL de la misma.

| | | |
|--|---|--|
| PROYECTO DE ACTUACIÓN CON DETERMINACIONES BÁSICAS DE URBANIZACIÓN Y COMPLETAS DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº1 DEL SECTOR "LAS CABEZAS" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA | PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº1 DEL SECTOR "LAS CABEZAS" | DATOS DE LA PARCELA INICIAL: PARCELA Nº: 9 SUPERFICIE CATASTRAL: 2.338,00 m ² SUPERFICIE REGISTRAL: 3.220,00 m ² |
|--|---|--|



| | | | | |
|--|--|-------------------------|---|---|
| Propietario Registral | María Carmen Casañé Moro (usufructo 100%) María José Herrera Casañé (1/3 nuda propiedad) Fernando E. Herrera Casañé (1/3 nuda propiedad) María C. Herrera Casañé (1/3 nuda propiedad) | | | |
| Referencia Catastral | 37900A002002990000HL | | | |
| Finca Registral | 67.032 | | | |
| Descripción | Parcela con forma poligonal ubicada en el polígono 2 parcela 299, paraje Los Gatos en Salamanca | | | |
| Lindero Norte | En línea recta de 20,83 m. a resto de parcela matriz. | | | |
| Lindero Sur | En línea recta de 39,44 m. a parcela 21. | | | |
| Lindero Este | En línea recta de 75,61 m. a parcela 7. | | | |
| Lindero Oeste | En línea recta de 49,23 m. a parcela 24. | | | |
| Superficie Dentro Sector (m ²) | 1.180,47 | Uso: Suelo sin edificar | | |
| Parcela mínima (m ²) | - | Ocupación máxima | - | |
| Retranqueos y parcelación | Frentes y fachadas | - | Número máximo de viviendas | - |
| | Fondo | | Superficie edificable (m ²) | - |
| | Lateral | | | |
| Cargas y gravámenes de origen | Libre de Cargas | | | |

FICHA-RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA Nº 9 DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Parcela 9

Referencia catastral: 37900A002002990000HL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: SC CABEZAS LAS Suelo Polígono 2 Parcela 299 LOS GATOS. 37004 SALAMANCA [SALAMANCA]

Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [2023]: 18.976,47 €
Valor catastral suelo: 18.976,47 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

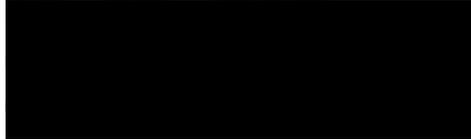
Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social
CASAÑE MORO MARIA DEL CARMEN

HERRERA CASAÑE MARIA CARMEN

HERRERA CASAÑE MARIA JOSE

INE/INE Parcela Dominio fiscal



Cultivo

Subparcela Cultivo/Aprovechamiento
C Labor o Ladrado seco

| IP | Superficie m ² | Subparcela | Cultivo/Aprovechamiento |
|----|---------------------------|------------|-------------------------|
| 01 | 2.338 | | |

Continúa en páginas siguientes

IP Superficie m²

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 2.338 m²



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: VFF1D66NF7N9CHJ4 Verificable en <https://www.sede.catastro.mcl.es/> | Fecha de firma: 03/05/2023



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA. [PATRONATO MUNICIPAL VIVIENDA]
Finalidad: planeamiento
Fecha de emisión: 03/05/2023

Hoja 1/2

PARCELA 9 DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN. Certificación catastral descriptiva y gráfica



CERTIFICACIÓN

Registradores
DE ESPAÑA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD 4
C/ Santa María la Blanca, 5-13, bajo, 37008 Salamanca
Tfno. 923270198 Fax 923211836
Salamanca4@registrodepropiedad.org

DOÑA MATILDE APAUSA YUSTE, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE SALAMANCA, REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SALAMANCA N° 4, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEON:

CERTIFICA, que en vista de la instancia precedente, suscrita por don Francisco Ledesma García para que le sea expedida certificación que acredite la titularidad registral y cargas de las fincas en ella relacionadas, entre las que figura la número registral 67.032 (CRU: 37012000609439), he examinado en todo lo necesario los libros del archivo de este Registro de mi cargo y, acomodándose a los términos en que está redactada, de ellos RESULTA lo siguiente:

PRIMERO, que la citada finca número registral 67.032, procedente de la que obra en los libros del archivo general con el número 12.662, y que tomó la nueva numeración al continuar su historial registral en los libros de esta Sección 2ª, según resulta de su inscripción 2ª, al folio 85 del libro 1.252, tomo 4.436 tiene la descripción siguiente: "RUSTICA: TIERRA en término municipal de Salamanca, al sitio de Los Gatos. Tiene una extensión superficial de treinta y dos áreas y veinte centiáreas. Linda: Norte, con Margarita Arribas; Sur y Oeste, con Lorenzo Romo; y Este, con otra de Luciano López."

SEGUNDO, que la finca descrita aparece inscrita a favor de doña MARIA DEL CARMEN CASANE MORO, mayor de edad y con N.I.F. [REDACTED], el usufructo vitalicio, por legado y de doña MARIA DEL CARMEN, doña MARIA-JOSE y don FERNANDO-EMILIO HERRERA CASANE, mayores de edad y con N.N.I.F. [REDACTED] respectivamente, por TERCERAS PARTES Y PROINDIVISO, la nuda propiedad, con carácter privativo por título de herencia; todo ello formalizado en escritura otorgada en Madrid, el día 27 de abril de 2005, ante el Notario don Antonio Crespo Monerri, según la inscripción 2ª, al tomo 4.436, libro 1.252, folio 85, de fecha 16 de mayo de 2005.

TERCERO, que la finca de que se trata aparece libre de cargas y/o afecciones.

NO EXISTE NINGUNA SOLICITUD NOTARIAL DE INFORMACIÓN VIGENTE SOBRE ESTA FINCA.

Lo que antecede está conforme con lo solicitado y para que así conste, no existiendo presentado en el Libro Diario ningún otro documento, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca de que se certifica, extiendo la presente que sello y firmo en Salamanca a veinte de octubre del año dos mil veintidós.



ADVERTENCIAS:

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

Pág: 1 de 2

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales solo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
Art. 255 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.
Art. 77 del Reglamento del registro Mercantil: La facultad de certificar los asientos del Registro correspondiera exclusivamente a los Registradores Mercantiles. La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.
Art. 31.3 de la ordenanza del Registro de Venta a plazos de Bienes Muebles: Los derechos y garantías inscritos sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación



REGISTRO DE LA PROPIEDAD 4
C/ Santa María la Blanca, 5-13, bajo, 37008 Salamanca
Tfno. 923270198 Fax 923211836
Salamanca4@registrodelapropiedad.org

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. 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

PARCELA 9 DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN. Certificación catastral descriptiva y gráfica
PARCELA 9 DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA ACTUAL.

Vista general desde camino de acceso.



Detalle de la finca.



6.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.

La valoración de las fincas objeto de expropiación se realizarán conforme a lo establecido en el TRLSRU, que resulta de aplicación de acuerdo con el contenido de su Disposición transitoria tercera, apartado 1, puesto que el expediente expropiatorio se inicia con posterioridad al día 1 de julio de 2007, fecha de la entrada en vigor de la Ley de Suelo 8/2007.

Disposición transitoria tercera. Valoraciones.

1. Las reglas de valoración contenidas en esta ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

(No resulta de aplicación el párrafo segundo de la citada Disposición transitoria tercera puesto que, a fecha de entrada en vigor del citado texto legal, los terrenos no contaban con la ordenación detallada, dado que el Plan General de Ordenación de Salamanca, aprobado definitivamente el 22 de enero de 2007, solamente señalaba para el mismo las determinaciones propias de ordenación general. La ordenación detallada fue definida en el Plan Parcial de Ordenación del Sector "Las Cabezas", publicado en el BOCYL el 14 de enero de 2010, siendo, en consecuencia, posterior a la entrada en vigor de la Ley de Suelo 8/2007).

Atendiendo, pues a dicho texto legal, los bienes y derechos objeto del Proyecto de Expropiación deberán valorarse de acuerdo con las reglas previstas en el citado TRLSRU y en su Reglamento (RVLS), por tratarse de la normativa vigente en el momento de iniciarse el expediente de justiprecio que, en caso de tramitarse mediante el procedimiento de tasación conjunta, será la fecha de exposición al público del proyecto de expropiación.

6.1.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO.

Para realizar la valoración del suelo se han tomado en consideración los criterios establecidos en el TRLSRU, artículo 36 y en los artículos 7 a 18 de su Reglamento (RVLS).

La Ley establece, con independencia de las clases y categorías urbanísticas de suelo, dos situaciones básicas de éste: *hay un suelo rural, esto es, aquél que no está funcionalmente integrado en la trama urbana, y otro urbanizado, entendiéndose por tal el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización. Ambos se valoran conforme a su naturaleza.....*

A la vista de las circunstancias objetivas que concurren en los terrenos objeto de valoración en el momento actual, se deduce que las fincas se encuentran en "situación básica de suelo rural", puesto que éstas no están funcionalmente integradas en la trama urbana, como se comprueba en la documentación descriptiva de las mismas, todo ello de acuerdo con lo determinado en el artículo 21 del TRLSRU:

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

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

2. Está en la situación de suelo rural:

...//...

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.

...//...

El procedimiento de valoración del suelo se establece en el artículo 36 de citado TRLSRU:

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.

Complementariamente, se toma en consideración, asimismo, lo establecido en el Reglamento de Valoraciones (RVLS), artículo 7. Valoración en situación de suelo rural.

Artículo 7. Valoración en situación de suelo rural.

1. Cuando el suelo estuviera en situación de rural, los terrenos se valorarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación calculada de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de este Reglamento, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración y adoptándose la que sea superior.

La capitalización de la renta, real o potencial, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 y siguientes de este Reglamento y en función de la naturaleza de la explotación.

2. Cuando no exista explotación en el suelo rural ni pueda existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración y, por consiguiente, no se pueda determinar una renta real o potencial, se estará a lo dispuesto en el artículo 16 de este Reglamento.

3. El valor del suelo obtenido de acuerdo con lo dispuesto en los dos apartados anteriores podrá ser corregido al alza mediante la aplicación del factor de corrección por localización al valor de capitalización, en los términos establecidos en el artículo 17 de este Reglamento.

4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rural, cuando deban valorarse con independencia del mismo, se tasarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de este Reglamento. Para valorar las plantaciones y sembrados preexistentes a que alude el artículo 45 de la Ley de Expropiación Forzosa se estará a lo dispuesto en el artículo 26 del Reglamento para la aplicación de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, sobre seguros agrarios combinados, aprobado por Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, y la Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo, por la que se aprueba la Norma general de peritación de los daños ocasionados sobre producciones agrícolas.

5. En ninguno de los casos previstos en este artículo, podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún efectivamente realizados.

Respecto de la FECHA DE VALORACIÓN.

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 su artículo 34 establece el momento al que debe referirse la fecha de la valoración de los bienes objeto del presente proyecto de expropiación:

TRLS 7/2015 Artículo 34. *Ámbito del régimen de valoraciones.*

1. 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:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

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

.../...

Dado que el procedimiento de tasación elegido, justificado en el apartado 4 de la presente Memoria, es el de tasación conjunta, procede establecer como fecha de valoración la de exposición al público del proyecto de expropiación, lo que será, lógicamente, con posterioridad a la redacción del presente documento. En

consecuencia, se efectúa la valoración a FECHA ACTUAL.

6.1.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN ESTIMADA DE LOS TERRENOS.

En el presente documento se realiza la tasación de los terrenos mediante la capitalización de la renta agraria real.

De forma más detallada, el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, RVLS, determina al respecto lo siguiente en su artículo 8:

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.

En relación con lo anterior, el artículo 10 del RVLS detalla el tipo de explotaciones en suelo rural a efectos de su aplicación:

Artículo 10. Clases de explotaciones rurales.

Se considerarán explotaciones en suelo rural a efectos de este Reglamento las siguientes clases:

...//...

3. Las explotaciones comerciales, industriales, de servicios y otras, cuya actividad requiera instalaciones para su desarrollo que, no estando comprendidas en los apartados 1 y 2 del presente artículo, se destinen, entre otras, a alguna de las siguientes finalidades:

a) Intensificar la producción agropecuaria, forestal o minera, entre las que se encontrarían granjas, invernaderos, piscifactorías, viveros, y otras actividades análogas.

b) Añadir valor a la producción agropecuaria, forestal o minera, como pudieran ser las instalaciones de enriquecimiento mineral, los centros logísticos de carga, mataderos, aserraderos, centrales hortofrutícolas, plantas agroenergéticas y dendroenergéticas, y otras actividades análogas.

c) Generar energía en tiempo real, como las instalaciones de parques solares y eólicos, y otras análogas.

d) Establecer infraestructuras para la docencia, investigación y ocio, relacionadas con el medio rural, por ejemplo, escuelas taller, centros de investigación, campos de golf, estaciones de esquí, campings, turismo rural, cotos intensivos, campo de tiro, hipódromos, canódromos y otras análogas.

En el caso que nos ocupa, no se dan las circunstancias para atribuir a los terrenos objeto de valoración unos aprovechamientos o rentas diferentes a los estrictamente agrarios, a la vista de la inexistencia de otros usos alternativos en el entorno de las fincas que pudieran considerarse referentes estadísticamente significativos y tampoco se conoce la existencia de títulos habilitantes para la implantación de algún tipo de actividad de acuerdo con la legislación aplicable.

Al efecto de determinar el valor de los terrenos conforme a su renta agraria real, se adjunta ANEXO que contiene la valoración realizada por el Ingeniero Técnico Agrícola D. JESÚS ÁNGEL GONZÁLEZ MORAGO, colegiado nº 1.362 en el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas e Ingenieros de Grado de la Rama Agrícola de Castilla-Duero.

6.1.2.- VALOR DEL SUELO RURAL

En la valoración realizada por el Ingeniero Técnico Agrícola D. JESÚS ÁNGEL GONZÁLEZ MORAGO, desarrollada mediante la aplicación de las determinaciones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el Reglamento de Valoraciones, se ha obtenido un valor unitario del terreno, mediante la capitalización de la renta agraria del mismo (sin premio de afección) de una cuantía de:

VALOR UNITARIO DEL SUELO = 3.37 €/m2 de terreno.

Dicho valor es el que se propone para la valoración de los terrenos objeto de valoración.

VALOR UNITARIO DEL SUELO ADOPTADO: 3.37 €/M2 de terreno.

6.2.-VALORACIÓN DEL VUELO

No procede, puesto que no existen construcciones o instalaciones en las fincas objeto de valoración, según se justifica debidamente en los apartados precedentes y en el Informe de valoración

6.3. VALORACIÓN DE OTROS BIENES O DERECHOS

No procede, puesto que no existen usufructos, hipotecas, arrendamientos o actividades económicas en los terrenos objeto de valoración.

6.4.-PREMIO DE AFECCION.

En el ámbito expropiatorio, el valor obtenido mediante la aplicación del TRLSRU y su Reglamento, debe ser corregido en aplicación de la legislación que regula este tipo de procedimientos:

Ley de Expropiación Forzosa.

- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa. Publicada en el BOE núm. 351, de 17/12/1954.

Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa. Publicado en el BOE núm. 160, de 20/06/1957.

Dicho coeficiente corrector se establece en el artículo 47 de la citada Ley de Expropiación Forzosa:

Artículo cuarenta siete.

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.

En consecuencia, se aplicará el coeficiente de mayoración del 5% a la cantidad anteriormente obtenida.

VALOR DEL PREMIO DE AFECCIÓN: 0.16 €/M2 de terreno.

7.-HOJAS DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADAS

Se adjuntan a continuación las Hojas de Justiprecio de cada finca donde se describen todas sus características y valoración, de acuerdo con los criterios establecidos anteriormente, incluyendo el premio de afección. Complementariamente, se anexa a cada Hoja la Certificación Registral de cada finca.

| HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADA. FINCA I DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN | | | | | | |
|--|--|--|--|--------------------------|-------|---------------------------------|
| ES LA PARCELA Nº 8 DEL P. ACTUACIÓN DE LA U.A. Nº 1 DEL SECTOR "LAS CABEZAS". SALAMANCA. | | | | | | |
| AFECTADA POR EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS DE PROPIETARIOS NO ADHERIDOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 1 DEL SECTOR "LAS CABEZAS" DEL PGOU DE SALAMANCA. | | | | | | |
| MUNICIPIO | SALAMANCA | | | | | |
| TITULAR | DOMICILIO | | | N.I.F. | | |
| María Carmen Casañé Moro (usufructo) | [REDACTED] | | | [REDACTED] | | |
| María José Herrera Casañé (1/3) | [REDACTED] | | | [REDACTED] | | |
| Fernando E. Herrera Casañé (1/3) | [REDACTED] | | | [REDACTED] | | |
| María C. Herrera Casañé (1/3) | [REDACTED] | | | [REDACTED] | | |
| Datos Registrales: | | | | | | |
| Tomó | Libro | Folio | Finca | Inscripción | Fecha | Registro |
| 4436 | 1252 | 82 | 67030 | 2ª | | 4 de SALAMANCA |
| Superficie total de la finca según medición del Plan Parcial Las Cabezas | | | | | | 3.262,61 m2 |
| Datos Catastrales Referencia | | | | | | 37900A002002970000HQ |
| Calificación | Polígono | Parcela | Uso principal | Tipo de finca | | |
| Urbana (suelo urbanizable) | 2 | 297 | Suelo sin edificar | Labor o labradío secoano | | |
| Superficie catastral total de la finca: | | | | | | 3.560 m2 a fecha actual |
| Superficie adoptada (incluida dentro del Sector, según Proyecto de Actuación) | | | | | | 2.870,01 m2 |
| Datos Urbanísticos | | | | | | |
| Clasificación del Suelo: Suelo Urbanizable. Unidad de Actuación nº 1. Sector "Las Cabezas" del PGOU de Salamanca. | | | | | | |
| Descripción de la finca a expropiar, linderos y otros datos | | | | | | |
| Localización: | | | Parcela 297 del Polígono 2 de Salamanca | | | |
| Linderos de la finca: | | | | | | |
| Norte: parcela 298 del polígono 2 | Sur: resto de parcela matriz | Este: parcela 298 del polígono 2 | Oeste: parcela 390 del polígono 2 | | | |
| Acceso actual de la finca: | | | | | | Camino Calzada de Medina |
| Cultivos actuales: | | | | | | |
| Cultivo 1: Cereal | | | Cultivo 2: | | | |
| Sistema de explotación: Tradicional Labor Secano | | |  | | | |
| Edificaciones/instalaciones: No existen | | | | | | |
| Arbolado: No existe. | | | | | | |
| Arrendatario: No existe. | | | | | | |
| Otros gravámenes: | | | | | | |
| | | | | | | |
| Superficie afectada m2 | | | | | | |
| Expropiación | | Servidumbre | | Ocupación temporal | | |
| 2.870,01 m2 | | 0 | | 0 | | |
| Tipo de finca: Tierra de cultivo, cereal secoano | | | División de finca: | | | |
| Forma y configuración: parcela con forma de polígono irregular, alargada, con ligera pendiente de norte a sur, accesible desde la calzada de Medina. | | | | | | |
| Condiciones de servidumbre y ocupación temporal: | | | | | | |
| | | | | | | |
| VALORACIÓN. PARCELA DE Nº INTERNO I. POLIGONO 2, PARCELA 297 DE SALAMANCA. | | | | | | |
| CONCEPTO | | SUPERFICIE m2 | VALOR UNITARIO €/m2 | VALOR € | | |
| EXPROPIACION SUELO | | 2.870,01 | 3,37 | 9.671,93 | | |
| SERVIDUMBRE / OCUPACIÓN TEMPORAL | | | | | | |
| TOTAL | | | | 9.671,93 | | |
| 5% PREMIO AFECCION | | | | 483,60 | | |
| TOTAL EXPROPIACIÓN PARCELA Nº 8 | | | | 10.155,53 € | | |
| EL VALOR TOTAL DE LA FINCA, PARCELA DE Nº INTERNO I DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN ES DIEZ MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO CON CINCUENTA Y TRES EUROS. (10.155,53 €). | | | | | | |

HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADA. FINCA II DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN**ES LA PARCELA Nº 9 DEL P. ACTUACIÓN DE LA U.A. Nº 1 DEL SECTOR "LAS CABEZAS". SALAMANCA.**AFECTADA POR EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS DE PROPIETARIOS NO ADHERIDOS
A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 1 DEL SECTOR "LAS CABEZAS" DEL PGOU DE SALAMANCA.**MUNICIPIO** SALAMANCA

| TITULAR | DOMICILIO | N.I.F. |
|--------------------------------------|-----------|--------|
| María Carmen Casañé Moro (usufructo) | | |
| María José Herrera Casañé (1/3) | | |
| Fernando E. Herrera Casañé (1/3) | | |
| María C. Herrera Casañé (1/3) | | |

| Datos Registrales: | | | | | | |
|--|-------|-------|-------|-------------|-------|----------------|
| Tomo | Libro | Folio | Finca | Inscripción | Fecha | Registro |
| 4436 | 1252 | 85 | 67032 | 2ª | | 4 de SALAMANCA |
| Superficie total de la finca según medición del Plan Parcial Las Cabezas | | | | | | 2.253,14 m2 |

| Datos Catastrales Referencia | | | | | 37900A002002990000HL |
|---|----------|---------|--------------------|--------------------------|-------------------------|
| Calificación | Polígono | Parcela | Uso principal | Tipo de finca | |
| Urbana (suelo urbanizable) | 2 | 299 | Suelo sin edificar | Labor o labradío secoano | |
| Superficie catastral total de la finca: | | | | | 2.338 m2 a fecha actual |

Superficie adoptada (incluida dentro del Sector, según Proyecto de Actuación) 1.180,47 m2**Datos Urbanísticos**
Clasificación del Suelo: **Suelo Urbanizable. Unidad de Actuación nº 1. Sector "Las Cabezas" del PGOU de Salamanca.**

| Descripción de la finca a expropiar, linderos y otros datos | | | |
|---|------------------------------------|---|---|
| Localización: | | Parcela 299 del Polígono 2 de Salamanca | |
| Linderos de la finca: | | | |
| Norte: parcela 303 del polígono 2 | Sur: Parcela 390 del polígono 2 | Este: parcela 298 del polígono 2 | Oeste: Parcelas 300 y 390 del polígono 2 |
| Acceso actual de la finca: | | | Camino Calzada de Medina |
| Cultivos actuales: | | | |
| Cultivo 1: Cereal | | Cultivo 2: | |

| | |
|--|--|
| Sistema de explotación: Tradicional Labor Secano |  |
| Edificaciones/instalaciones: No existen | |
| Arbolado: No existe. | |
| Arrendatario: No existe. | |
| Otros gravámenes: | |
| | |
| | |

| Superficie afectada m2 | | |
|--|-----------------------|--------------------|
| Expropiación | Servidumbre | Ocupación temporal |
| 1.180,47 m2 | 0 | 0 |
| Tipo de finca: Tierra de cultivo, cereal secoano | División de finca: SI | |
| Forma y configuración: parcela con forma de polígono irregular, alargada, con ligera pendiente de norte a sur, accesible desde la calzada de Medina. | | |

Condiciones de servidumbre y ocupación temporal:

| VALORACIÓN. PARCELA DE Nº INTERNO 30 POLIGONO 2, PARCELA 299 DE SALAMANCA | | | |
|---|---------------|---------------------|----------|
| CONCEPTO | SUPERFICIE m2 | VALOR UNITARIO €/m2 | VALOR € |
| EXPROPIACION SUELO | 1.180,47 | 3,37 | 3.978,18 |
| SERVIDUMBRE / OCUPACIÓN TEMPORAL | | | |
| TOTAL | | | 3.978,18 |
| 5% PREMIO AFECCION | | | 198,91 |
| TOTAL EXPROPIACIÓN PARCELA Nº 8 | | 4.177,09 € | |

EL VALOR TOTAL DE LA FINCA, PARCELA DE Nº INTERNO II DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN ES CUATRO MIL CIENTO SETENTA Y SIETE CON NUEVE EUROS. (4.177,09 €).

La presente MEMORIA del PROYECTO DE EXPROPIACIÓN se completa con los Anexos Documentales que se adjuntan.

En Valladolid, para SALAMANCA, junio de 2023.

| | | | |
|--|--|--|--|
| | JOSE MANUEL MARTÍNEZ IRANZO Arquitecto Colegiado nº 289 COACYLE A.P.I. Colegiado nº 135 COAAPIVA | | ANDRÉS PASTOR SÁNCHEZ Arquitecto Colegiado nº 259 COACYLE |
|--|--|--|--|

ANEXOS

AL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

**DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS DE PROPIETARIOS NO
ADHERIDOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN
Nº 1 DEL SECTOR "LAS CABEZAS" DEL PGOU DE SALAMANCA**

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL APE 59.

ARQUITECTO: JOSE MANUEL MARTINEZ IRANZO.

ANEXO I.

INFORME-VALORACIÓN DEL SUELO.

REDACTOR: D. JESÚS ANGEL GONZÁLEZ MORAGO.

COLEGIADO Nº 1362 DEL COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS E INGENIEROS DE GRADO DE LA RAMA AGRÍCOLA DE CASTILLA-DUERO.



INFORME DICTAMEN DE VALORACIÓN

ASUNTO: VALORACIÓN DE FINCAS AFECTADAS POR PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO

**FINCA 19 del PP DEL SECTOR "LAS CABEZAS" del PGOU de SALAMANCA
FINCA 21 del PP DEL SECTOR "LAS CABEZAS" del PGOU de SALAMANCA**

**AFECTADAS POR EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS DE
PROPIETARIOS NO ADHERIDOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
DEL SECTOR "LAS CABEZAS" DEL PGOU DE SALAMANCA**

EMPLAZAMIENTO: SECTOR "LAS CABEZAS". LOS GATOS 37004 SALAMANCA

**ENCARGO: JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 1 DEL SECTOR "LAS
CABEZAS"**

**INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA: D. JESÚS ÁNGEL GONZÁLEZ MORAGO
COLEGIADO Nº 1.362 del COLEGIO OFICIAL de INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS E INGENIEROS
DE GRADO DE LA RAMA GRÍCOLA DE CASTILLA DUERO**

**GONZALEZ MORAGO
JESUS ANGEL - 12373192C**

Firmado digitalmente por
GONZALEZ MORAGO JESUS
ANGEL - 12373192C

Fecha: 2023.07.04 12:28:26 +02'00'

INFORME DICTAMEN DE VALORACIÓN

ASUNTO: VALORACIÓN DE FINCAS AFECTADAS POR PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO

**FINCA 19 del PP DEL SECTOR "LAS CABEZAS" del PGOU de SALAMANCA
FINCA 21 del PP DEL SECTOR "LAS CABEZAS" del PGOU de SALAMANCA**

**AFECTADAS POR EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS DE
PROPIETARIOS NO ADHERIDOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
DEL SECTOR "LAS CABEZAS" DEL PGOU DE SALAMANCA**

EMPLAZAMIENTO: SECTOR "LAS CABEZAS". LOS GATOS 37004 SALAMANCA

**ENCARGO: JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 1 DEL SECTOR "LAS
CABEZAS"**

**INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA: D. JESÚS ÁNGEL GONZÁLEZ MORAGO
COLEGIADO Nº 1.362 del COLEGIO OFICIAL de INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS E INGENIEROS
DE GRADO DE LA RAMA GRÍCOLA DE CASTILLA DUERO**

D. JESÚS ÁNGEL GONZÁLEZ MORAGO, Ingeniero Técnico Agrícola, con D.N.I. 12.373.192-C, Colegiado nº 1.362 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Castilla Duero, con domicilio profesional Calle Bronce nº 1 – 1º Oficina B, 47008 Valladolid, habiendo sido requerido por D. DANIEL AYUSO LENO, en nombre y representación de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR DE LAS CABEZAS, UA-1 DEL PGOU DE SALAMANCA, con domicilio en Salamanca, Calle Prior, 2-3º, y con CIF [REDACTED], actuando como Presidente de dicha Junta de Compensación para la VALORACIÓN DE FINCAS que son objeto del PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS DE PROPIETARIOS NO ADHERIDOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 1 DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO "LAS CABEZAS" del PGOU de SALAMANCA, presenta el siguiente:

EXPONE:

Informe para realizar la valoración de las siguientes fincas:

FINCA 19 del Plan Parcial del Sector "Las Cabezas" del PGOU de Salamanca
FINCA 21 del Plan Parcial del Sector "Las Cabezas" del PGOU de Salamanca

Nota:

a.- En el presente documento se realiza la valoración del **SUELO RURAL** afectado.

b.- En el presente documento técnico, se efectúa la valoración del justiprecio de **FORMA UNITARIA** y de manera individual para cada una de las fincas según la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c.- Se realiza este Informe de valoración a fecha actual; La visita de inspección a las parcelas se efectuó el **16/05/2.023**; También se comprobó el estado de las mismas, como queda reflejado en el reportaje fotográfico.

d.- Dado que todavía no se tiene conocimiento de la fecha de exposición al público del proyecto de expropiación definitivamente aprobado por la administración actuante, se realiza este Informe de valoración a fecha actual.

e.- El objeto del presente documento es la determinación del valor expropiatorio o justiprecio de las fincas que a continuación se relacionan, al efecto de determinar la renta real de los terrenos, conforme a lo establecido en el artículo 36.a del TRLS

INDICE GENERAL

1.- OBJETO DEL INFORME.

2.- CARACTERISTICAS GENERALES.

- 2.1.-CARACTERISTICAS DE LA LOCALIDAD
- 2.2.-CARACTERISTICAS DEL ENTORNO PROXIMO
- 2.3.-INFRAESTRUCTURA.
- 2.4.-CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS
- 2.5.-PARCELAS. CARACTERÍSTICAS

3.- CRITERIOS DE VALORACION.

- 3.1.-CONCEPTOS PREVIOS.
- 3.2.- CONSIDERACIÓN DE LA CLASE DE SUELO.
- 3.3.- PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN.
- 3.4.- VALORACIÓN DE SUELO.
- 3.5.- FECHA DE VALORACIÓN.

4.- DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA DE VALORACIÓN.

- 4.1.- DETERMINACION POR EL MÉTODO DE CAPITALIZACION RENTAS.
- 4.2.- CÁLCULO DE RENTA. NATURALEZA DE LA EXPLOTACIÓN
- 4.3.- ESTIMACIÓN DE INGRESOS.
- 4.4.- ESTIMACIÓN DE COSTES.
- 4.5.- RENTA BRUTA DE LA EXPLOTACIÓN.
- 4.6.-TASA DE CAPITALIZACIÓN.
- 4.7.- VALOR DEL SUELO POR CAPITALIZACIÓN DE LA RENTA POTENCIAL.
- 4.8.- APLICACIÓN DEL FACTOR GLOBAL LOCALIZACIÓN.
- 4.9.- VALOR UNITARIO DE LOS TERRENOS CORREGIDO POR EL FACTOR DE LOCALIZACIÓN.

5.- PREMIO DE AFECCIÓN.

6.- CONCLUSIÓN. VALORES UNITARIOS.

ANEXOS INDIVIDUALIZADOS

- FICHAS SIGPAC
- ANUARIO DELA JCYL - RENDIMIENTOS DE CULTIVOS (2.021)
- PRECIOS DE LA LONJA DE LEÓN (2.023)
- ESTUDIO ECONÓMICO SOBRE LA RENTA ANUAL AGRÍCOLA DE LA PARCELAS (2.023)
- OBLIGACIONES DEL ESTADO 30 AÑOS – BANCO ESPAÑA.
- LISTADO NÚCLEOS POBLACIÓN PARA CÁLCULO DE U1

1.- OBJETO DEL INFORME.

FINCA DE APORTACIÓN 19 ó PARCELA INICIAL 8

PARCELA CATASTRAL..... 37900A002002970000HQ.

LOCALIDAD.....37.004 SALAMANCA.

DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS A VALORAR:

| Datos Catastrales | | 37900A002002970000HQ | |
|--------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| Calificación | Polígono / Parcela | Subparcela | Cultivo y clases |
| Rústica | 2 / 297 | | Labor secano |
| Superficie catastral: | | | 3.560 m2 |
| Superficie medición P.P.: | | | 3.262,61 m2 |
| Superficie dentro del Sector: | | | 2.870,01 m2 |

Se realiza la valoración con la hipótesis de Suelo Rural o Rústico.

FINCA DE APORTACIÓN 21 ó PARCELA INICIAL 9

PARCELA CATASTRAL..... 37900A002002990000HL.

LOCALIDAD.....37.004 SALAMANCA.

DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS A VALORAR:

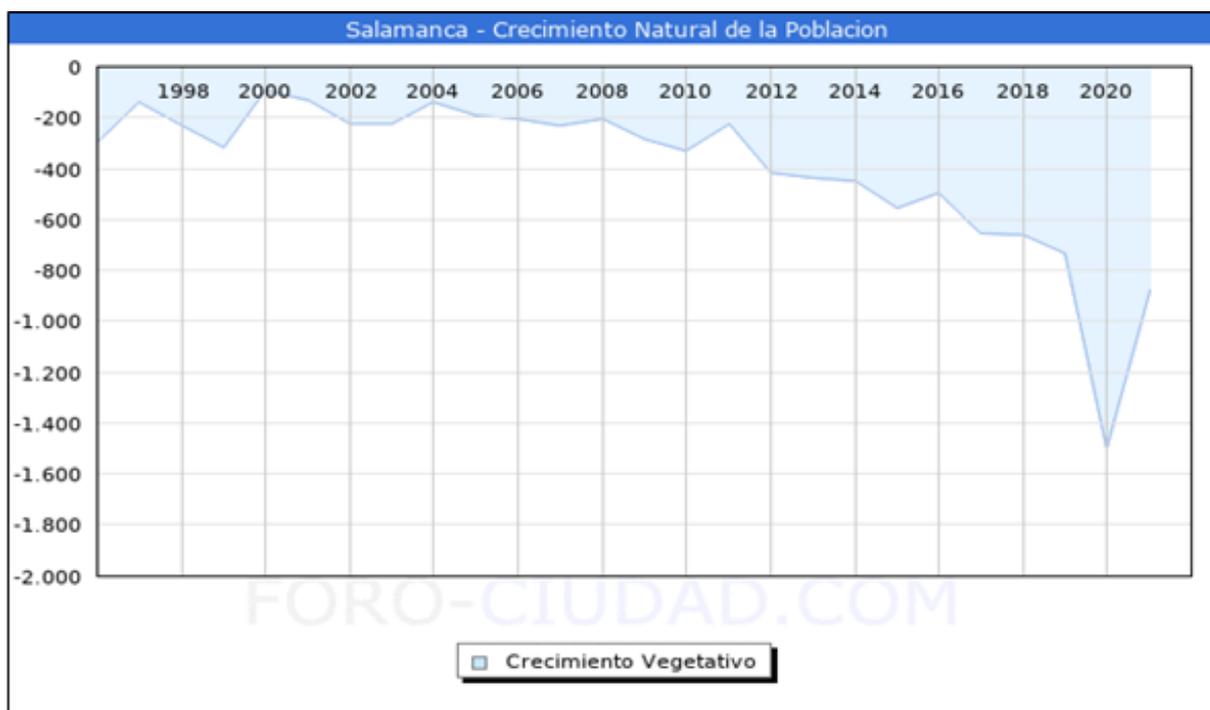
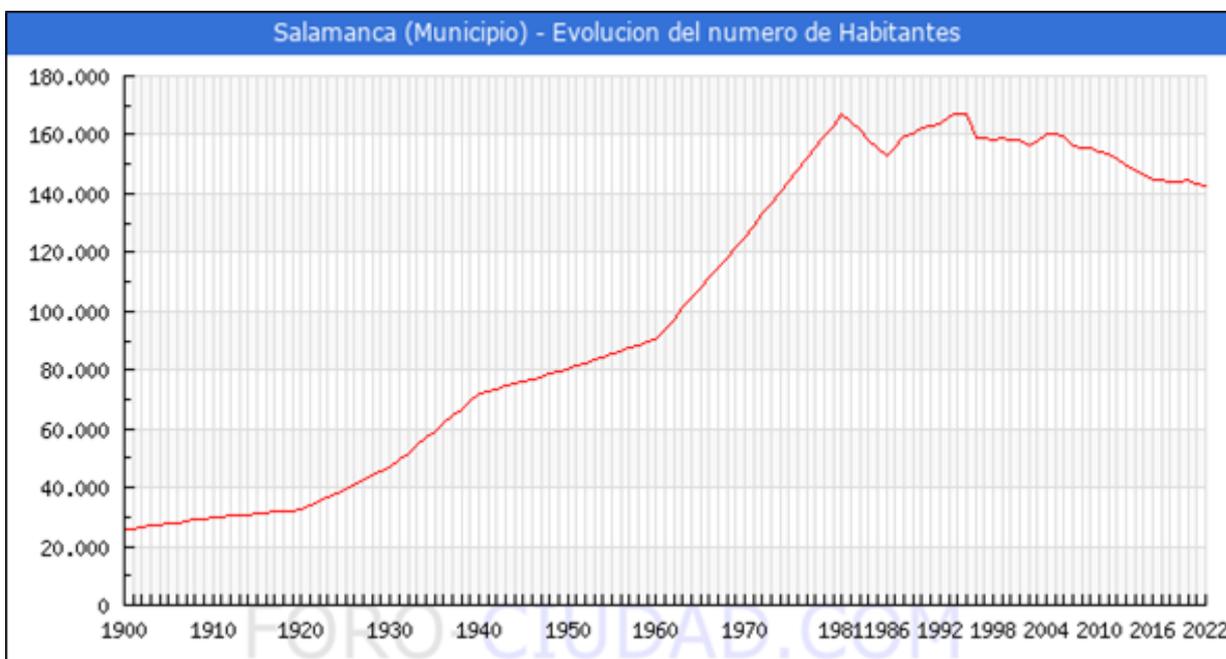
| Datos Catastrales | | 37900A002002990000HL | |
|--------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| Calificación | Polígono / Parcela | Subparcela | Cultivo y clases |
| Rústica | 2 / 299 | | Labor secano |
| Superficie catastral: | | | 2.338 m2 |
| Superficie medición P.P.: | | | 2.253,14 m2 |
| Superficie dentro del Sector: | | | 1.180,47 m2 |

Se realiza la valoración con la hipótesis de Suelo Rural o Rústico.

2.- CARACTERISTICAS GENERALES.

2.1.-CARACTERISTICAS DE LA LOCALIDAD.

Municipio municipio y ciudad española, capital de la provincia homónima
Superficie total del término39,34 km²
Número de habitantes aproximado 142.412 habitantes (INE 2022)
Densidad de población 3.620,03 habitantes/km²
Evolución de la poblacióntendencia decreciente
Actividad dominante múltiple, con niveles de actividad económica variada
Dependencia núcleo autónomo, con dotaciones completas



2.2.-CARACTERISTICAS DEL ENTORNO PROXIMO.

Uso dominante de la edificación ámbito periférico de la capital, edificaciones e instalaciones aisladas
 Consolidación estimada del suelo..... 00%
 Tipología edificatoria dominanteunifamiliar e industrial
 Estado de conservación medio de la edificación..... normal-medio
 Grado de equipamiento..... mínimo ya que se trata de una zona sin desarrollar
 Nivel de accesibilidadinsuficiente desde el Cordel de Medina de la Cañada Real Burgalesa
 Nivel socioeconómico de la poblaciónmedio-bajo

Las fincas objeto de valoración forman parte de los terrenos que integran el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado "Las Cabezas" del PGOU de Salamanca que, junto con los sectores próximos, configuran el ámbito de Desarrollo del noreste del término municipal, en contacto ya con el término de Cabrerizos. Estos paquetes de suelo están delimitados por la, hoy abandonada, vía del ferrocarril Salamanca-Zamora y se apoyan en el Cordel de Medina de la Cañada Real Burgalesa y en la línea ferroviaria Medina del Campo-Vilar Formoso.



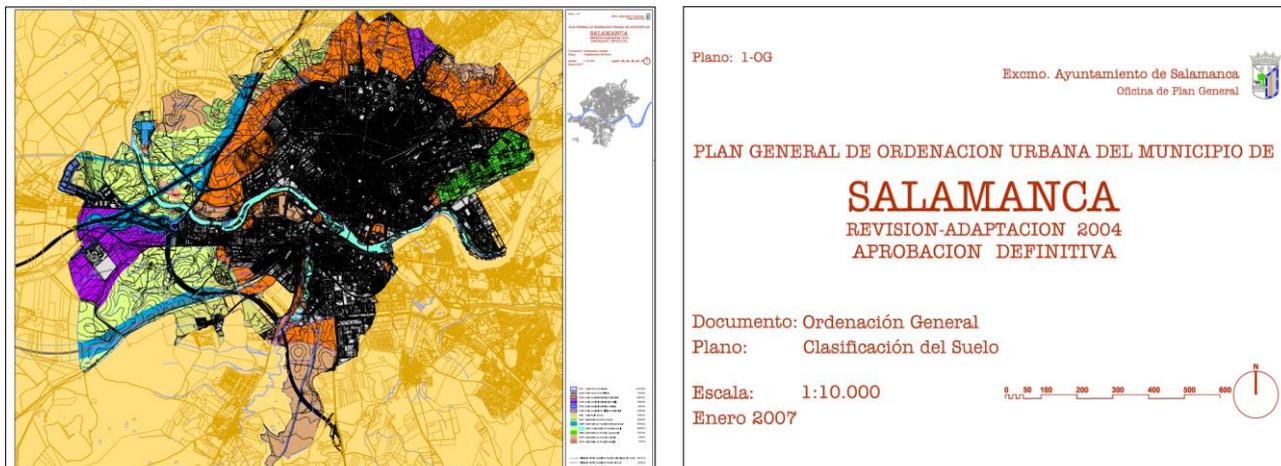
2.3.- INFRAESTRUCTURA.

Las parcelas disponen, a fecha de valoración, de los siguientes servicios urbanísticos, los cuales se encuentran con el grado de desarrollo que se indica a continuación:

Viario.....acceso rodado no pavimentado, mediante caminos agrícolas
 Abastecimiento de agua.....
 Red de saneamiento
 Energía eléctrica.....
 Alumbrado en viario.....
 Red telefónica.....
 Red de alimentación de gas.....

2.4.-CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS.

El planeamiento urbanístico vigente en la localidad de Salamanca, a fecha de valoración es el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Salamanca de 2007, aprobado por Orden de la Consejería de Fomento 59/2007, el 22 de enero de 2007. El acuerdo de aprobación se publicó en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 23 de enero de 2007.



El referido documento de ordenación general establece para los terrenos objeto del presente documento la clasificación de Suelo Urbanizable Delimitado Sector "Las Cabezas".

Se adjunta anexo con la Ficha específica del mencionado sector, en la que se detallan las condiciones y parámetros urbanísticos a los que ha de adaptarse la ordenación detallada.

En el sector está prevista la implantación de usos lucrativos residenciales, terciarios excepto GEC y dotacionales, además de espacios libres, equipamientos públicos y viario, junto con la adscripción de sistemas generales, siendo el uso característico el Residencial. El Plan General incluye como Sistema General Interior una gran superficie de suelo como reserva para la implantación de la futura Estación del Tren de Alta Velocidad.

La figura de planeamiento es el Plan Parcial y el Instrumento de gestión es el Proyecto de Actuación. Se realiza Plan Parcial del Sector "Las Cabezas" de Salamanca, aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Salamanca el 3 de diciembre de 2009 y publicado en el BOCyL a fecha de 14 de enero de 2010.



Los usos autorizables y las condiciones de edificación para este tipo o clase de suelo se encuentran regulados en la normativa correspondiente del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado "Las Cabezas".

El Plan Parcial aprobado contempla para el desarrollo del Sector dos Unidades de Actuación que abarcan la totalidad de su ámbito. El presente proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación se circunscribe a la Unidad de Ejecución Nº 1.

De acuerdo al referido Plan Parcial, a la Unidad de Ejecución Nº 1 no se incorpora ningún Sistema General exterior al Sector.

En consecuencia, el presente Proyecto de Expropiación se ajusta al Plan Parcial aprobado en su día, en cuanto a delimitación y determinaciones. Igualmente se hace constar que no se han producido desde la citada aprobación ninguna modificación o supresión en los instrumentos de planeamiento vigentes.

El Sistema de Gestión, mediante el modelo de Convenio-Compensación, establece la programación para la ejecución del planeamiento y el procedimiento de equidistribución de beneficios y cargas de la intervención urbanística en estos terrenos.

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50 por ciento del aprovechamiento lucrativo de la unidad de actuación, constituidos en Junta de Compensación (art. 259 RUCyL).

A tal fin, una vez aprobado el Plan Parcial, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Salamanca D. Julio Rodríguez García el día 24 de junio de 2010 se constituyó formalmente la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación Nº 1 del Sector "Las Cabezas" del PGOU de Salamanca. Una vez constituida formalmente y aprobada su constitución por el Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, el día 28 de abril de 2010 y publicada en el BOCyL, núm. 105, el día 3 de junio de 2010, fue inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas de Castilla y León a fin de adquirir personalidad jurídica propia.

En aplicación de los procedimientos previstos en la normativa urbanística respecto de los propietarios de terrenos integrados en el sector pero que no optaron por adherirse a la Junta de Compensación, se ha iniciado por ésta el proceso de expropiación de los referidos terrenos, formulándose el correspondiente proyecto de expropiación.

Es beneficiaria de la expropiación la JUNTA DE COMPENSACIÓN de la Unidad de Actuación Nº 1 del Sector "Las Cabezas" del PGOU de Salamanca, domiciliada en Salamanca, plaza de Poniente 24, representada por D. Carlos Javier Adame Gómez, como secretario de la Junta de Compensación.

| SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR "LAS CABEZAS" | | |
|--|---|---|
| DATOS INFORMATIVOS | CLASIFICACIÓN DEL SUELO | Suelo Urbanizable Delimitado |
| | SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR | 64,49 ha |
| | SUPERFICIE NETA DEL SECTOR | 49,67 ha |
| | INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN | Plan Parcial |
| | INSTRUMENTO DE GESTIÓN | Proyecto de Actuación |
| DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL | USO PREDOMINANTE | Residencial |
| | USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS | Compatible: Todos los usos Terciarios excepto G.E.C. y Dotacionales. Prohibido: Industrial y Terciario G.E.C. |
| | DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN | 0,45 m ² /m ² |
| | DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (Descotando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales) | 290,205 m ² /0,58 m ² /m ² |
| | DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN (Descotando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales) | 2.902 viv/ 58,43 viv/ha |
| | DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN (Descotando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales) | 40 viv/ha |
| | ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO | 20 % |
| | ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA | 20 % |
| | ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública) | 30 % |
| PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA | 3 años desde la aprobación definitiva del Plan General | |
| SISTEMAS GENERALES | SG-ZV-8-9:1,62; SG-V-3-27:3,74; SG-F-2:9,46 | |
| DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS | TIPOLOGÍA | Libre |
| | ALTURA MÁXIMA | 6 plantas y 19,50 mts. |
| | DIRECTRICES DE ORDENACIÓN | <ul style="list-style-type: none"> • Se destinará a uso Comercial un mínimo del 6 % de la edificabilidad total lucrativa del Sector. • La edificabilidad Residencial alcanzará como mínimo el 70 % de la edificabilidad total lucrativa (sin homogeneizar) • El Cordel de Medina, discurre por el límite Sur del Sector. Se aplicarán las normas generales establecidas en el Art. 3.6.5.5 de las Normas Urbanísticas. • Se deberá disponer una franja de 30 m. de anchura mínima paralela al límite del término municipal de Salamanca con Cabrerizos, con calificación de espacios libres públicos o zona verde pública. • Se localizarán los equipamientos deportivos del sector junto a la franja anterior. • Las edificaciones que se localicen en todo el perímetro de esa banda, deberán contar con una altura máxima de tres plantas. |
| DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES) | | |

2.5.-PARCELAS. CARACTERÍSTICAS.

2.5.1.- FINCA DE APORTACIÓN A8

FINCA 19 del Plan Parcial del Sector "Las Cabezas" al termino Los Gatos ó

Parcela Inicial 8 del Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación Nº 1 del Sector "las Cabezas"

MUNICIPIO: SALAMANCA
PROVINCIA: SALAMANCA
Dº. POSTAL: 37.004
DIRECCION: Parcela 297 del polígono 2. 37004 Salamanca

TITULAR REGISTRAL: **MARÍA CARMEN CASAÑÉ MORO** con D.N.I. [REDACTED], titular privativo de la totalidad del usufructo vitalicio.

CARMEN HERRERA CASAÑÉ con D.N.I. [REDACTED], titular privativo de la nuda propiedad de una tercera parte indivisa.

MARÍA JOSÉ HERRERA CASAÑÉ con D.N.I. [REDACTED], titular privativo de la nuda propiedad de una tercera parte indivisa.

FERNANDO HERRERA CASAÑÉ con D.N.I. [REDACTED], titular privativo de la nuda propiedad de una tercera parte indivisa.

ESTADO: TERRENO con uso LABOR SECANO.

CRU: 37012000608422

DATOS REGISTRALES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SALAMANCA Nº 4

| INMUEBLE | TOMO | LIBRO | FOLIO | FINCA Nº | INSCRIPCION |
|----------|------|-------|-------|----------|-------------|
| TERRENO | 4436 | 1252 | 82 | 67030 | 2ª |

SUPERFICIE REGISTRAL: 6.449,00 m2



Plano de la finca de Aportación 19. Polígono 2 parcela 297

REFERENCIA CATASTRAL: 37900A002002970000HQ

SUPERFICIE CATASTRAL: 3.560 m2

SUPERFICIE S/ MEDICIÓN P.P.: 3.262,61 m2

OBSERVACIONES: La finca original presentaba una superficie mayor, pero una pequeña parte de ella está ocupada por el Cordel de Medina de la Cañada Real Burgalesa y no forma parte del Sector "Las Cabezas". La parte a expropiar se corresponde con la finca catastral o parcela 297 del polígono 2. (Véase Nota Simple Registral aportada al presente expediente).

SUPERF. DENTRO SECTOR: 2.870,01 m2

SUPERFICIE APORTADA: **2.870,01 m2**

LINDEROS: Norte: parcela 298 del polígono 2
Sur: resto de parcela matriz
Este: parcela 298 del polígono 2
Oeste: parcela 390 del polígono 2

| | | |
|--|---|---|
| <p align="center">PROYECTO DE ACTUACIÓN CON DETERMINACIONES BÁSICAS DE URBANIZACIÓN Y COMPLETAS DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº1 DEL SECTOR "LAS CABEZAS" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA</p> | <p align="center">PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº1 DEL SECTOR "LAS CABEZAS"</p> | <p align="center">DATOS DE LA PARCELA INICIAL: PARCELA Nº: 8 SUPERFICIE CATASTRAL: 3.560,00 m² SUPERFICIE REGISTRAL: 6.449,00 m²</p> |
|  | | |
| <p>Propietario Registral</p> | <p>María Carmen Casañé Moro (usufructo 100%) María José Herrera Casañé (1/3 nuda propiedad) Fernando E. Herrera Casañé (1/3 nuda propiedad) María C. Herrera Casañé (1/3 nuda propiedad)</p> | |
| <p>Referencia Catastral</p> | <p>37900A002002970000HQ</p> | |
| <p>Finca Registral</p> | <p>67.030</p> | |
| <p>Descripción</p> | <p>Parcela con forma poligonal ubicada en el polígono 2 parcela 297, paraje Los Gatos en Salamanca</p> | |
| <p>Lindero Norte</p> | <p>En línea recta de 37,57 m. a parcela 7.</p> | |
| <p>Lindero Sur</p> | <p>En línea recta de 24,43 m. a resto de parcela matriz.</p> | |
| <p>Lindero Este</p> | <p>En línea recta de 97,29 m. a parcela 7.</p> | |
| <p>Lindero Oeste</p> | <p>En línea recta de 128,46 m. a parcela 21.</p> | |
| <p>Superficie Dentro Sector (m²)</p> | <p>2.870,01</p> | |
| <p>Parcela mínima (m²)</p> | <p>-</p> | |
| <p>Retranqueos y parcelación</p> | <p>Frentes y fachadas</p> | <p>-</p> |
| | <p>Fondo</p> | <p>-</p> |
| | <p>Lateral</p> | <p>-</p> |
| <p>Cargas y gravámenes de origen</p> | <p>Libre de Cargas</p> | |

Datos de la Parcela Inicial 8 del Proyecto de Actuación

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Parcela 8

Referencia catastral: 37900A002002970000HQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: SC CABEZAS LAS Suelo Polígono 2 Parcela 297 LOS GATOS, 37004 SALAMANCA [SALAMANCA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [2023]: 28.894,93 €

Valor catastral suelo: 28.894,93 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social
CASAÑE MORO MARIA DEL CARMEN

HERRERA CASAÑE MARIA CARMEN

HERRERA CASAÑE MARIA JOSE

NIF/NIE Derecho Domicilio fiscal



Cultivo

| Subparcela | Cultivo/Aprovechamiento | IP | Superficie m ² | Subparcela | Cultivo/Aprovechamiento | IP | Superficie m ² |
|------------|-------------------------|----|---------------------------|------------|-------------------------|----|---------------------------|
| 0 | C- LABOR -TIERRA ARABLE | 32 | 3.560 | | | | |

Continúa en páginas siguientes

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 3.560 m²



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA. [PATRONATO MUNICIPAL VIVIENDA]
Finalidad: planeamiento
Fecha de emisión: 03/05/2023

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: 18GEWP6Z74H5X3K (verificable en https://www.sedecatastro.oob.es) | Fecha de firma: 03/05/2023



DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA ACTUAL. FINCA DE APORTACIÓN 19



VISTA GENERAL 16/05/2.023



VISTA GENERAL 16/05/2.023

2.5.2.- FINCA DE APORTACIÓN 21 ó PARCELA INICIAL 9

FINCA 21 del Plan Parcial del Sector "Las Cabezas" al termino Los Gatos ó **Parcela Inicial 9** del Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación N° 1 del Sector "las Cabezas"

MUNICIPIO: SALAMANCA
PROVINCIA: SALAMANCA
Dº. POSTAL: 37004
DIRECCION: Parcela 299 del polígono 2. 37004 Salamanca

TITULAR REGISTRAL: **MARÍA CARMEN CASAÑÉ MORO** con D.N.I. [REDACTED], titular privativo de la totalidad del usufructo vitalicio.

CARMEN HERRERA CASAÑÉ con D.N.I. [REDACTED], titular privativo de la nuda propiedad de una tercera parte indivisa.

MARÍA JOSÉ HERRERA CASAÑÉ con D.N.I. [REDACTED], titular privativo de la nuda propiedad de una tercera parte indivisa.

FERNANDO HERRERA CASAÑÉ con D.N.I. [REDACTED], titular privativo de la nuda propiedad de una tercera parte indivisa.

ESTADO: TERRENO CON USO LABOR SECANO
CRU: 37012000609439

DATOS REGISTRALES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SALAMANCA N°

| INMUEBLE | TOMO | LIBRO | FOLIO | FINCA N° | INSCRIPCION |
|----------|------|-------|-------|----------|-------------|
| TERRENO | 4436 | 1252 | 85 | 67032 | 2ª |

SUPERFICIE REGISTRAL: 3.220 m²



Plano de la finca de aportación 21. Polígono 2 parcela 299

REFERENCIA CATASTRAL: 37900A002002990000HL

SUPERFICIE CATASTRAL: 2.338 m²

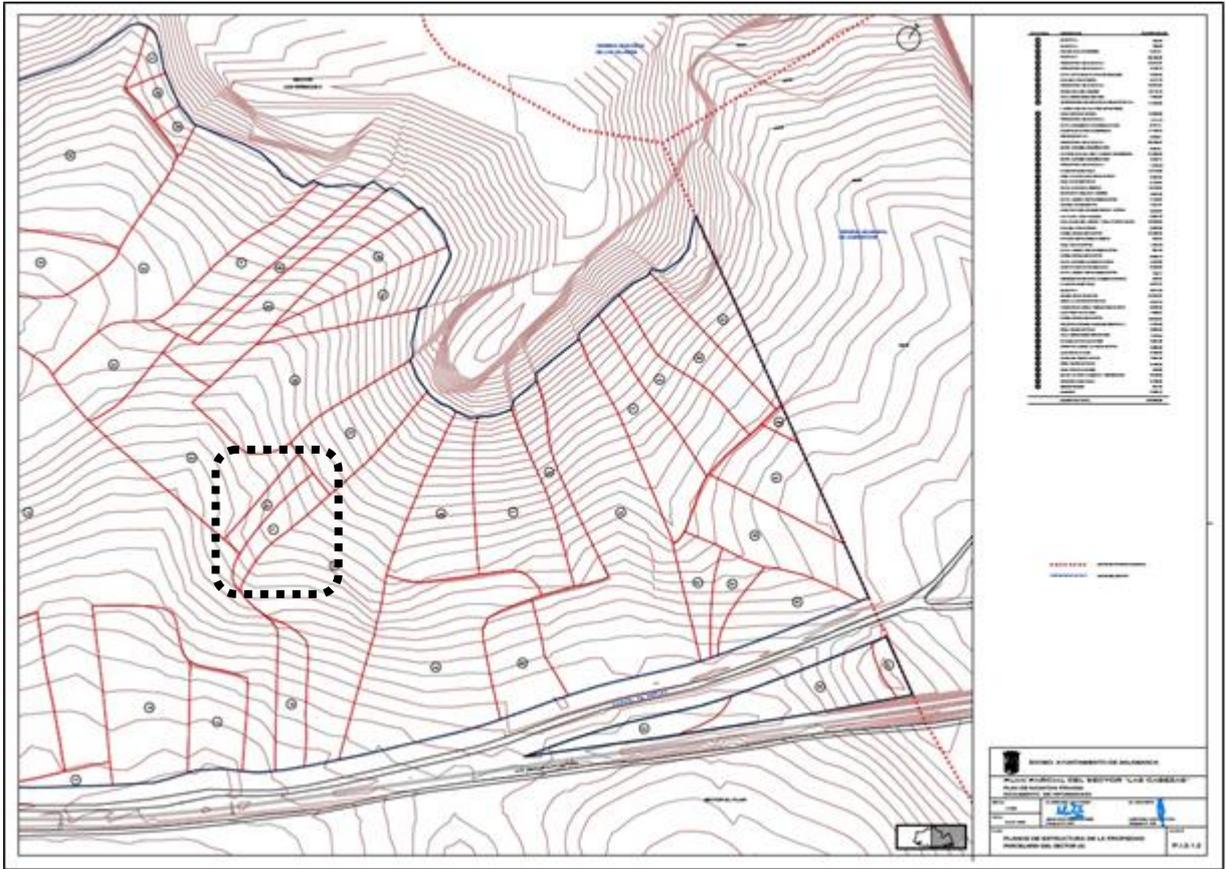
SUPERFICIE S/ MEDICIÓN P.P.: 2.253,14 m²

OBSERVACIONES: Solamente una parte de la parcela catastral 299 del polígono 2 se encuentra incluida en la UA 1 según se aprecia en el plano del Proyecto de Actuación. (Véase Nota Simple Registral aportada al presente expediente).

SUPERF. DENTRO SECTOR: 1.180,47 m²

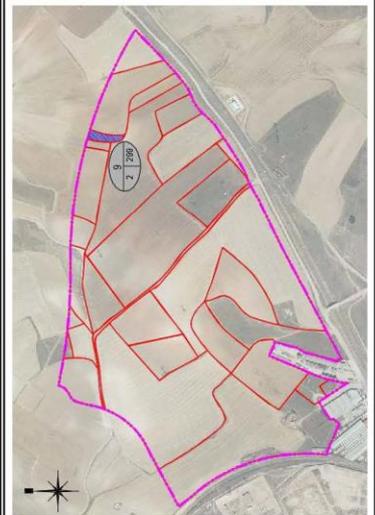
SUPERFICIE APORTADA: **1.180,47 m²**

LINDEROS:
Norte: parcela 303 del polígono 2
Sur: parcela 390 del polígono 2
Este: parcela 298 del polígono 2
Oeste: parcelas 300 y 390 del polígono 2



| | | |
|----|--------------------------|----------|
| 21 | MARIA CARMEN CASAÑE MORO | 2.253,14 |
|----|--------------------------|----------|

Finca de Aportación 21 s/ Plan Parcial del Sector "Las Cabezas"

| | | |
|--|---|--|
| <p align="center">PROYECTO DE ACTUACIÓN CON DETERMINACIONES BÁSICAS DE URBANIZACIÓN Y COMPLETAS DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº1 DEL SECTOR "LAS CABEZAS" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA</p> | <p align="center">PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº1 DEL SECTOR "LAS CABEZAS"</p> | <p align="center">DATOS DE LA PARCELA INICIAL: PARCELA Nº: 9 SUPERFICIE CATASTRAL: 2.338,00 m² SUPERFICIE REGISTRAL: 3.220,00 m²</p> |
|  | | |
| <p>Propietario Registral</p> | <p>María Carmen Casañé Moro (usufructo 100%) María José Herrera Casañé (1/3 nuda propiedad) Fernando E. Herrera Casañé (1/3 nuda propiedad) María C. Herrera Casañé (1/3 nuda propiedad)</p> | |
| <p>Referencia Catastral</p> | <p>37900A002002990000HL</p> | |
| <p>Finca Registral</p> | <p>67.032</p> | |
| <p>Descripción</p> | <p>Parcela con forma poligonal ubicada en el polígono 2 parcela 299, paraje Los Gatos en Salamanca</p> | |
| <p>Lindero Norte</p> | <p>En línea recta de 20,83 m. a resto de parcela matriz.</p> | |
| <p>Lindero Sur</p> | <p>En línea recta de 39,44 m. a parcela 21.</p> | |
| <p>Lindero Este</p> | <p>En línea recta de 75,61 m. a parcela 7.</p> | |
| <p>Lindero Oeste</p> | <p>En línea recta de 49,23 m. a parcela 24.</p> | |
| <p>Superficie Dentro Sector (m²)</p> | <p>1.180,47</p> | |
| <p>Parcela mínima (m²)</p> | <p>-</p> | |
| <p>Retranqueos y parcelación</p> | <p>Frentes y fachadas</p> | <p>Uso: Suelo sin edificar Ocupación máxima - Número máximo de viviendas - Superficie edificable (m²) -</p> |
| <p>Cargas y gravámenes de origen</p> | <p>Fondo</p> | |
| <p>Cargas y gravámenes de origen</p> | <p>Lateral</p> | |
| <p>Cargas y gravámenes de origen</p> | <p>Libre de Cargas</p> | |

Datos de la Parcela Inicial 9 del Proyecto de Actuación

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA *Parcela 9*

Referencia catastral: 37900A002002990000HL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: SC CABEZAS LAS Suelo Polígono 2 Parcela 299 LOS GATOS. 37004 SALAMANCA [SALAMANCA]
Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Valor catastral [2023]: | 18.976,47 € |
| Valor catastral suelo: | 18.976,47 € |
| Valor catastral construcción: | 0,00 € |

Titularidad

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF/NIE | Derecho | Domicilio fiscal |
|---------------------------------|---------|---------|------------------|
| CASAÑE MORO MARIA DEL CARMEN | | | |
| HERRERA CASAÑE MARIA CARMEN | | | |
| HERRERA CASAÑE MARIA JOSE | | | |

Cultivo

| Subparcela | Cultivo/Aprovechamiento | IP | Superficie m² | Subparcela | Cultivo/Aprovechamiento | IP | Superficie m² |
|------------|--------------------------|----|---------------|------------|-------------------------|----|---------------|
| 0 | C- Labor o Labradío seco | 01 | 2.338 | | | | |

Continúa en páginas siguientes

PARCELA CATASTRAL



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA. [PATRONATO MUNICIPAL VIVIENDA]
Finalidad: planeamiento
Fecha de emisión: 03/05/2023

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: VF21066NP7N9CHJ4 (verificable en <https://www.sedecatastro.cob.es>) | Fecha de firma: 03/05/2023

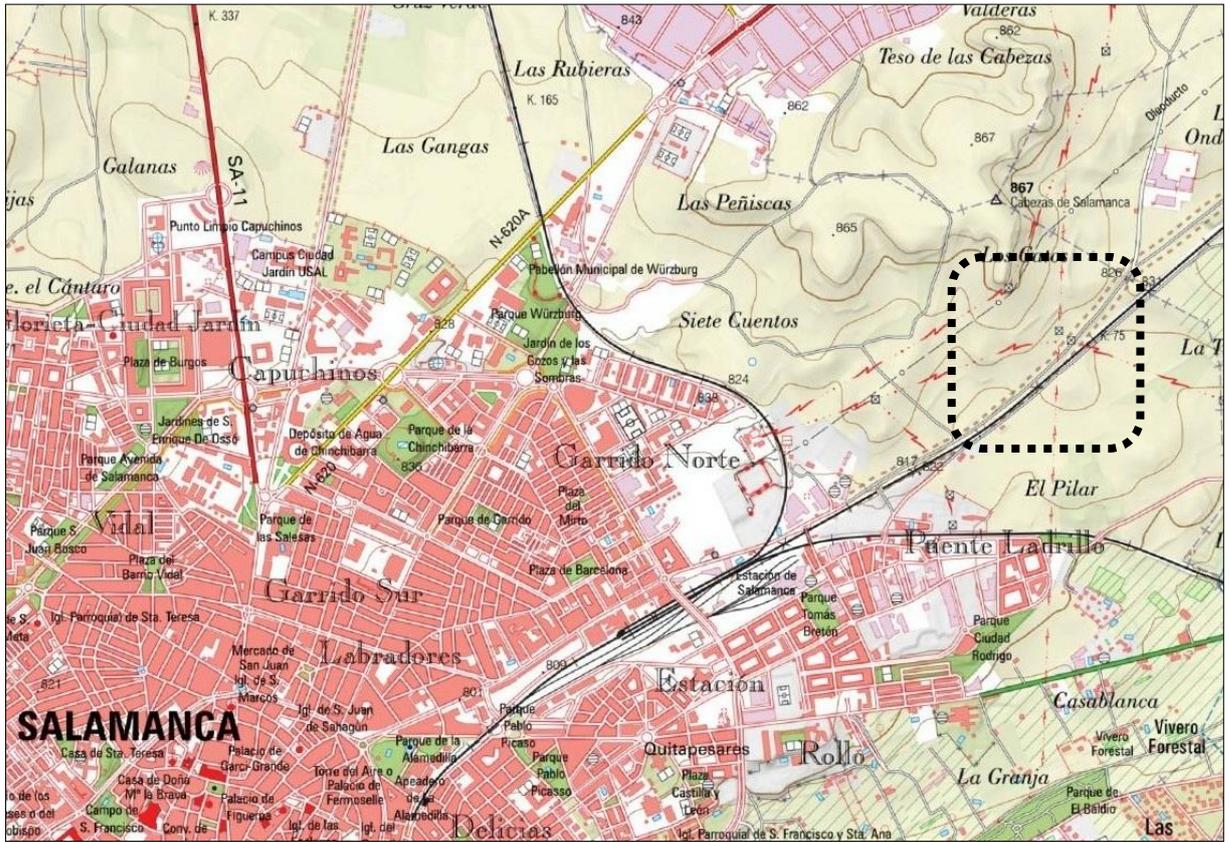




VISTA GENERAL 16/05/2.023



VISTA GENERAL 16/05/2.023



Emplazamiento de fincas a valorar



Situación de fincas a valorar



Localización de fincas a valorar

3.-CRITERIOS DE VALORACIÓN.

3.1.- CONCEPTOS PREVIOS

Para la determinación del valor estimado del objeto del presente informe se han tenido en cuenta los siguientes conceptos:

- Valor de las fincas por capitalización de rentas anual real o potencial: Consiste en efectuar un estudio metodológico de las corrientes de ingresos y gastos que existirán en la explotación agrícola que se quiere valorar; Se obtendrán las rentas esperadas fijas y constantes, entendiéndose como tal la retribución producida por el bien objeto de tasación, y por capitalización se llegará al establecimiento de un valor capital de dichas series de rentas en el momento inicial, ó lo que es lo mismo, el valor analítico.

Normativa a aplicar:

- Ley del 16 de diciembre de 1954 sobre EXPROPIACIÓN FORZOSA.
- Real Decreto Legislativo 2/2008 del 20 de junio, Ley del Suelo.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Disposición Adicional Séptima, en la redacción dada por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- 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.
- 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.
- S.T.S.689/2.020: Anulación del r2 para la capitalización de rentas.

Otra Normativa a aplicar:

- Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.

3.2.- CONSIDERACIÓN DE LA CLASE DE SUELO.

Se realiza la valoración del suelo rústico como **SUELO RURAL**

3.3.- PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN

Se obtendrá el **VALOR UNITARIO** del suelo rústico para el año **2.023**.

Se efectuará la valoración de manera individualizada para cada una de las diferentes afecciones que se han expuesto en el apartado anterior.

Se aplicará el siguiente método: Cálculo del valor de las parcelas según el método de capitalización de rentas; Calculando el valor potencial de los rendimientos de los diferentes cultivos que se han dado en la parcela nº 37900A002002970000HQ - 37900A002002990000HL objeto del presente informe en función del año y los usos rústicos que se han expuesto con anterioridad.

3.4.- VALORACIÓN DE SUELO

Se aplicará la metodología que se recoge en Real Decreto 1492/2.011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

También se aplicará Disposición Adicional Séptima, en la redacción dada por la Ley 37/2015, de 29 de Septiembre, de Carreteras.

Y por último es de aplicación el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

Así pues, se procederá a realizar en la presente valoración el cálculo del valor para el suelo rural como suelo de **secano**. Por tanto se calculará el valor del suelo rural, que es el valor que se determina mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación agropecuaria; El índice de capitalización adoptado es **1,74 %** siendo el 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 que es índice publicado en el Boletín Estadístico por el Banco de España, **Tomado la última publicación de los años 2.020 – 2.021 – 2.022**.

Se aportará en la presente valoración los datos necesarios del cálculo de la renta potencial y la tasa de interés, modificando el interés, de modo justificado, con el valor r1 en función del tipo de explotación. Igualmente se modifica el factor global de localización, que se calcula de forma justificada y plenamente desarrollado.

3.5.- FECHA DE VALORACIÓN.

Se realiza la presente valoración a fecha actual, año 2.023.

Nota: Dado que todavía no se tiene conocimiento de la fecha de exposición al público del proyecto de expropiación definitivamente aprobado por la administración actuante, se realiza este Informe de valoración a fecha actual.

4.- DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

4.1.- DETERMINACIÓN POR EL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.

La parcela debe ser valorada como SUELO RURAL, aplicando lo establecido en el artículo 23 del TRLS del Real Decreto Legislativo 7/2.015, 30 de octubre 2.015.

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.

El procedimiento de valoración se basa en la capitalización de la renta que genera la tierra en régimen de explotación agropecuaria cuando se aplica una determinada tasa de interés o actualización.

Su magnitud es el resultado de la producción agropecuaria del terreno, establecida por la diferencia entre los ingresos recibidos y los gastos necesarios para el ejercicio de la actividad.

La renta de la explotación se determina conforme a lo establecido en el Reglamento de la Ley del Suelo, que utiliza la formulación clásica:

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

Para la capitalización de la renta de explotación se utiliza, asimismo, el criterio del RLS, conforme a los criterios habituales de valoración:

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

$$V = R / I$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

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

r = Tipo de capitalización.

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

Determinado el valor del suelo a través del rendimiento de la parcela en cuanto a la rotación de cultivos establecida y aplicando como tipo de capitalización del $(1,19 + 1,24 + 2,79) / 3 = 1,74 \%$; 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 que es índice publicado en el Boletín Estadístico por el Banco de España, Tomado la última publicación de los años 2.019 -2.020 – 2.021. (Se adjunta en Anexos tabla completa).

Tipo de capitalización. 1,74 %.

| | Datos anuales (mes de diciembre) | | |
|--|-------------------------------------|-------|-------|
| | 2020 | 2021 | 2022 |
| Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas) | | | |
| Rentabilidad letras a 12 meses | -0,62 | -0,59 | 2,47 |
| Rentabilidad bonos a 3 años | -0,53 | -0,46 | 2,53 |
| Rentabilidad bonos a 5 años | -0,42 | -0,18 | 2,70 |
| Rentabilidad obligaciones a 10 años | 0,04 | 0,41 | 3,11 |
| Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años | 10,62 | 11,08 | 19,47 |
| Rentabilidad obligaciones a 15 años | 0,36 | 0,69 | 3,41 |
| Rentabilidad obligaciones a 30 años . . (a) | 1,19 | 1,24 | 2,79 |
| Rentabilidad acumulada Deuda Pública | ... | ... | ... |

Fuente: Banco de España: http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si_1_2.pdf

4.2.-CÁLCULO DE LA RENTA.

Para estudiar la renta potencial de la finca se aplicarán los criterios establecidos en el artículo 8 del Reglamento de Valoraciones:

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.

Todas las parcelas nº 37900A002002970000HQ - 37900A002002990000HL; Actualmente las parcelas según catastro tienen un aprovechamiento labor de secano.

Justificación del aprovechamiento agrario y el uso de labor de secano:

- Las parcelas están ubicadas en el término municipal de Salamanca.
- Las parcelas tienen un uso de labor agrícola de secano.; Véase en anexos el SIGPAC + FICHAS CATASTRALES.
- Así pues, se verifica en el terreno que a fecha actual las parcelas tienen un uso agrícola.

Se calculará la renta potencial en función de una rotación de cultivos tipo de labor de secano:

Rotación de cultivos:

- Cereal (cebada).
- Girasol.
- Cereal (cebada).

4.3.-ESTIMACIÓN DE INGRESOS.

Se procede con arreglo a lo establecido en el Reglamento de Valoraciones:

Reglamento de Valoraciones:

... / ... 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.*

Ingresos medios parcela:

Cultivo de cereal: 911,20 €/ha.

Cultivo de girasol: 756,00 €/ha.

Cultivo de cereal: 911,20 €/ha.

Ingresos medios: 2.578,40 €/ha / 3= 859,47 €/ha

Se calculan unos rendimientos medios para los cultivos conforme a las producciones medias, dependiendo de la tipología de suelo y del índice agronómico de las parcelas.

Así pues, los rendimientos medios se obtienen del Anuario Estadístico de la JCYL y luego se ajustan a la realidad del terreno con los datos tomados en campo el día de la visita a las parcelas.

Los precios de los cultivos se obtienen de fuentes oficiales, como la lonja de León.

Se adjunta en anexos desglosado tabla de rendimientos para cada cultivo.

4.4.-ESTIMACIÓN DE COSTES.

Se procede con arreglo a lo establecido en el Reglamento de Valoraciones:

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.*
- f) Impuestos de distinta naturaleza y ámbito fijados sobre la explotación en su conjunto o sobre alguno de sus elementos.....*

Costes medios:

Cultivo de cereal: 574,46 €/ha.

Cultivo de girasol: 379,05 €/ha.

Cultivo de cereal: 574,46 €/ha.

Costes medios: 1.527,97 €/ha / 3= 509,32 €/ha

Se calculan unos costes medios para los cultivos conforme a las labores agrícolas habituales en función de cada uno de los mismos.

Se adjunta en anexos desglosado tabla de rendimientos para cada cultivo.

4.5.-RENTA BRUTA DE LA EXPLOTACIÓN.

Aplicando la formulación expuesta en el Reglamento de Valoraciones, se tiene:

$$R = I - C$$

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.

Cuadro de diferencia entre ingresos y gastos:

| CULTIVO | INGRESOS(€/ha) | GASTOS(€/ha) | RENDIMIENTO(€/ha) |
|--------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|
| Cebada | 911,20 | 574,46 | 336,74 |
| Girasol | 756,00 | 379,05 | 376,95 |
| Cebada | 911,20 | 574,46 | 336,74 |
| Rendimiento (€/ha) | 2.578,40 | 1.527,97 | 1.050,43 |
| Rendimiento medio (€/ha) | 859,47 | 509,32 | 350,14 |
| Estimación Impuestos | | 35,02 | |
| Rendimiento Neto (€/ha) | 859,47 | 544,34 | 315,13 |

RENTA REAL de la tierra de secano: 315,13 €/ha

4.6.- TASA DE CAPITALIZACIÓN.

Según se ha expuesto en el apartado anterior, se aplicará el tipo de capitalización r1.

Tipo de capitalización r1 = 1,74 %.

4.7.- VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE LA RENTA POTENCIAL.

Artículo 12. Tipos de capitalización

.../...

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.

ANULADO - S.T.S.689/2.020: Anulación del r2.

El Reglamento de Valoraciones determina, a efectos del cálculo del valor de suelo rural por capitalización de rentas lo siguiente:

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, r1.

En consecuencia, deberá aplicarse la formulación tradicional:

Valor de capitalización = R / r1

En el apartado anterior se obtenía el rendimiento o RENTA REAL de la tierra = **315,13 €/ha**.

De donde:

Valor de capitalización = 315,13 €/ha / 1,74 % = 18.110 €/ha

Valor del SUELO = 1,81 €/m2.

4.8.-APLICACIÓN DEL FACTOR GLOBAL DE LOCALIZACIÓN.

Se toman factores objetivos de localización de manera objetiva y quedan expuestos de manera justificada en los Anexos de la presente valoración.

El Reglamento de Valoraciones determina:

Artículo 7. Valoración en situación de suelo rural.

3. El valor del suelo obtenido de acuerdo con lo dispuesto en los dos apartados anteriores podrá ser corregido al alza mediante la aplicación del factor de corrección por localización al valor de capitalización, en los términos establecidos en el artículo 17 de este Reglamento.

Artículo 17. Factor de corrección por localización.

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:

$$V_f = V \cdot F_l$$

Donde:

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. (1)

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.

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

Donde:

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:

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

Donde:

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:

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

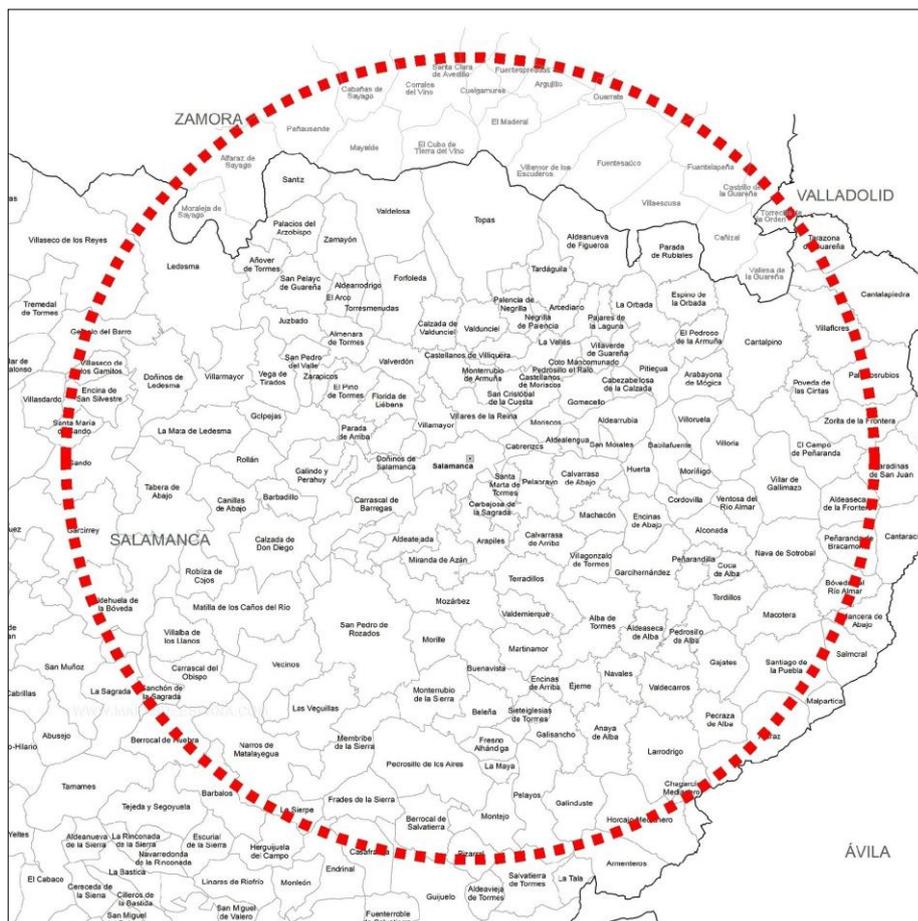
Donde:

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

Determinación del factor P2: Número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia:



Se adjuntan en los anejos del presente informe los listados de las poblaciones a 4 y a 40 km.

La población total de todos los municipios cuyo término municipal se encuentra en el límite de los 40 kilómetros, resulta de 256.006 habitantes.

Coficiente P1 será la población es dentro del radio de 4 Kilómetros: 185.086 habitantes.
 Coficiente P2 será 256.006 – 185.086 habitantes = 70.920 habitantes

A partir de los datos precedentes se tiene:

$$U1 = 1 + (P1 + P2/3) \times 1/1.000.000$$

$$\begin{aligned} \text{Cálculo de } u1: & 1 + [185.086 + 70.920/3] \times 1/1.000.000 = \\ & 1 + [185.086 + 23.640] \times 1/1.000.000 = \\ & 1 + [208.726] \times 1/1.000.000 = \\ & 1 + [0,208] = 1,208 \end{aligned}$$

$$\underline{u1 = 1,208}$$

EL FACTOR U₂

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, u₂, se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

Donde:

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.

1) En lo relativo a A-62 POL. Los VILLARES REINA: 5,4 Km de las parcelas y

2) En cuanto a la proximidad a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación, se han considerado que el centro de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a estación de ferrocarril, estación de autobuses y áreas de intermodalidad, se encuentra en el municipio de Salamanca:

2.1.- MERCASALAMANCA, situada a 10,2 km de las parcelas.

2.2.- ESTACIÓN TRENES, situada a 1,6 km de las parcelas

Por todo lo anterior se considera de aplicación el presente factor de corrección con una distancia media de $(5,4+10,2+1,6) / 3 = 5,73$ km.

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d = 1,6 - (0,01 \cdot 5,73) = 1,6 - 0,0573 = \underline{1,542}$$

| | | | km | u2 |
|----------------------------|--|--------|------|--------------|
| $u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$ | $d =$ distancia a focos actividad hasta 60km | varios | 5,73 | 1,542 |

EL FACTOR U3:

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:

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

Donde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística

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

$p = 0$, No se afecta a la calidad ambiental y paisajística.

De modo análogo, se considera que los terrenos no se encuentran en la proximidad de entornos de singular valor ambiental o paisajístico

$t = 0$, Faltan los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Nota: No se incluye el factor U_3 ; Por NO contemplar expectativas urbanísticas y NO existir actividades relevantes en el entorno de carácter rural.

$U_3 =$ No se aplica.

En consecuencia, EL FACTOR GLOBAL DE LOCALIZACIÓN:

| | U1 | U2 | U3 | FI |
|--|-------|-------|----|--------------|
| FI = $u_1 \times u_2 \times u_3$ | 1,208 | 1,542 | | 1,862 |

4.9.- VALOR UNITARIO DE LOS TERRENOS CORREGIDO POR EL FACTOR DE LOCALIZACIÓN.

En base a lo anteriormente expuesto, se concluye:

$$V_f = V \cdot FI$$

$$V_f = 1,81 \text{ €/m}^2 \times 1,862 = \underline{3,37 \text{ €/m}^2}$$

Valor final unitario del terreno rustico, es de: **3,37 €/m²**.

5.- PREMIO DE AFECCIÓN.

El valor obtenido mediante la aplicación del TRLSRU y de su Reglamento debe ser, a su vez, corregido en aplicación de la legislación que regula los procedimientos expropiatorios:

Ley de Expropiación Forzosa.

- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa. Publicada en el BOE núm. 351, de 17/12/1954.

Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa. Publicado en el BOE núm. 160, de 20/06/1957.

Dicho coeficiente corrector se establece en el artículo 47 de la citada Ley de Expropiación Forzosa:

Artículo cuarenta siete.

*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.***

En consecuencia, procede aplicar el coeficiente de mayoración del 5% a la cantidad anteriormente obtenida.

Valor final unitario por premio afección, es de: **0,16 €/m2.**

6.- CONCLUSIÓN. VALORES UNITARIOS.

El resultado de este proceso de valoración de los terrenos aportados en el SECTOR DE LAS CABEZAS, UA-1 DEL PGOU DE SALAMANCA

Valor final unitario del terreno rustico, es de: **3,37 €/m2.**

Valor final unitario por premio afección, es de: **0,16 €/m2.**

Nota final: Los cálculos y operaciones matemáticas que contiene la presente valoración se han realizado mediante la utilización de hojas de cálculo específicas, de modo que podrían manifestarse mínimas diferencias de redondeo en función del número de unidades decimales que se muestren en los cuadros de cálculo.

Finalmente, el Técnico redactor del presente documento manifiesta, bajo promesa de decir verdad, que ha actuado con la mayor objetividad posible, según su leal saber y entender.

Valladolid, 2.023

Firmado
GONZALEZ digitalmente
MORAGO por GONZALEZ
JESUS MORAGO JESUS
ANGEL - ANGEL -
12373192C 12373192C
Fecha: Fecha:
2023.07.04 2023.07.04
12:29:19 +02'00' 12:29:19 +02'00'

FDO. D. JESÚS ANGEL GONZÁLEZ MORAGO
INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA COITACD
COLEGIADO Nº 1.362



ANEXOS AL INFORME DICTAMEN DE VALORACIÓN

ASUNTO: VALORACIÓN DE FINCAS AFECTADAS POR PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO

**FINCA 19 del PP DEL SECTOR "LAS CABEZAS" del PGOU de SALAMANCA
FINCA 21 del PP DEL SECTOR "LAS CABEZAS" del PGOU de SALAMANCA**

**AFECTADAS POR EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS DE
PROPIETARIOS NO ADHERIDOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
DEL SECTOR "LAS CABEZAS" DEL PGOU DE SALAMANCA**

EMPLAZAMIENTO: SECTOR "LAS CABEZAS". LOS GATOS 37004 SALAMANCA

**ENCARGO: JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 1 DEL SECTOR "LAS
CABEZAS"**

**INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA: D. JESÚS ÁNGEL GONZÁLEZ MORAGO
COLEGIADO Nº 1.362 del COLEGIO OFICIAL de INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS E INGENIEROS
DE GRADO DE LA RAMA GRÍCOLA DE CASTILLA DUERO**

ANEXOS INDIVIDUALIZADOS

FICHAS SIGPAC

ANUARIO DE LA JCYL - RENDIMIENTOS DE CULTIVOS (2.021)

PRECIOS DE LA LONJA DE LEÓN Y SALAMANCA (2.023)

ESTUDIO ECONÓMICO SOBRE LA RENTA ANUAL AGRÍCOLA DE LAS PARCELAS (2.023)

OBLIGACIONES DEL ESTADO 30 AÑOS – BANCO ESPAÑA.

LISTADO NÚCLEOS POBLACIÓN PARA CÁLCULO DE U1



DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC

Provincia: 37 - SALAMANCA
Municipio: 900 - SALAMANCA
Agregado: 0 Zona: 0
Polígono: 2 Parcela: 297
Referencia Catastral: 37900A002002970000HQ

| | | |
|---|--|------------|
| Coordenadas UTM del centro X: 278489.24 Y: 4539818.52 DATUM WGS84 HUSO 30 | Fecha de vuelo de la foto del centroide de la parcela: | 09/2020 |
| | Fecha de la cartografía Catastral (1): | 20/10/2021 |
| | Fecha de Impresión: | 24/05/2023 |
| | Escala aproximada de impresión: | 1 : 700 |



(1) Pueden existir cambios en la parcela catastral que aún no se reflejen en SIGPAC.

Información SIGPAC vigente a fecha: 16/01/2023

El uso, delimitación gráfica u otros atributos de los recintos que aparecen en el SIGPAC tienen por objeto facilitar al agricultor la cumplimentación de su solicitud de ayudas de la PAC. Cuando el uso que aparece en el SIGPAC sea distinto del uso real, el agricultor debe realizar su solicitud de ayuda en base a este último, el real, debiendo comunicar la incidencia al servicio competente de su Comunidad Autónoma.

A) Relativos al recinto:

| Recinto | Superficie (ha) | Pendiente (%) | Uso | *Subv (%) | *Subv (ha) | Coef.Regadío | Incidencias | Región |
|---------|-----------------|---------------|----------------------|-----------|------------|--------------|-------------|--------|
| 1 | 0,3776 | 6,80 | TA - TIERRAS ARABLES | | | 0 | | 2 (2) |

2) Región según el Anexo II del proyecto de Real Decreto sobre derechos de ayuda básica a la renta para la sostenibilidad de la Política Agrícola Común.

(*) Subvencionabilidad en pastos.

C) Resumen de datos de la parcela:

| Uso | Superficie Total (ha) | Superficie subvencionable en Pastos (ha) |
|----------------------|-----------------------|--|
| TA - TIERRAS ARABLES | 0,3776 | |



DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC

Provincia: 37 - SALAMANCA
Municipio: 900 - SALAMANCA
Agregado: 0 Zona: 0
Polígono: 2 Parcela: 299
Referencia Catastral: 37900A002002990000HL

| | | |
|---|--|------------|
| Coordenadas UTM del centro X: 278407.65 Y: 4539943.94 DATUM WGS84 HUSO 30 | Fecha de vuelo de la foto del centroide de la parcela: | 09/2020 |
| | Fecha de la cartografía Catastral (1): | 20/10/2021 |
| | Fecha de Impresión: | 24/05/2023 |
| | Escala aproximada de impresión: | 1 : 700 |



(1) Pueden existir cambios en la parcela catastral que aún no se reflejen en SIGPAC.

Información SIGPAC vigente a fecha: 16/01/2023

El uso, delimitación gráfica u otros atributos de los recintos que aparecen en el SIGPAC tienen por objeto facilitar al agricultor la cumplimentación de su solicitud de ayudas de la PAC. Cuando el uso que aparece en el SIGPAC sea distinto del uso real, el agricultor debe realizar su solicitud de ayuda en base a este último, el real, debiendo comunicar la incidencia al servicio competente de su Comunidad Autónoma.

A) Relativos al recinto:

| Recinto | Superficie (ha) | Pendiente (%) | Uso | *Subv (%) | *Subv (ha) | Coef.Regadío | Incidencias | Región |
|---------|-----------------|---------------|----------------------|-----------|------------|--------------|-------------|--------|
| 1 | 0,2338 | 5,40 | TA - TIERRAS ARABLES | | | 0 | | 2 (2) |

2) Región según el Anexo II del proyecto de Real Decreto sobre derechos de ayuda básica a la renta para la sostenibilidad de la Política Agrícola Común.

(*) Subvencionabilidad en pastos.

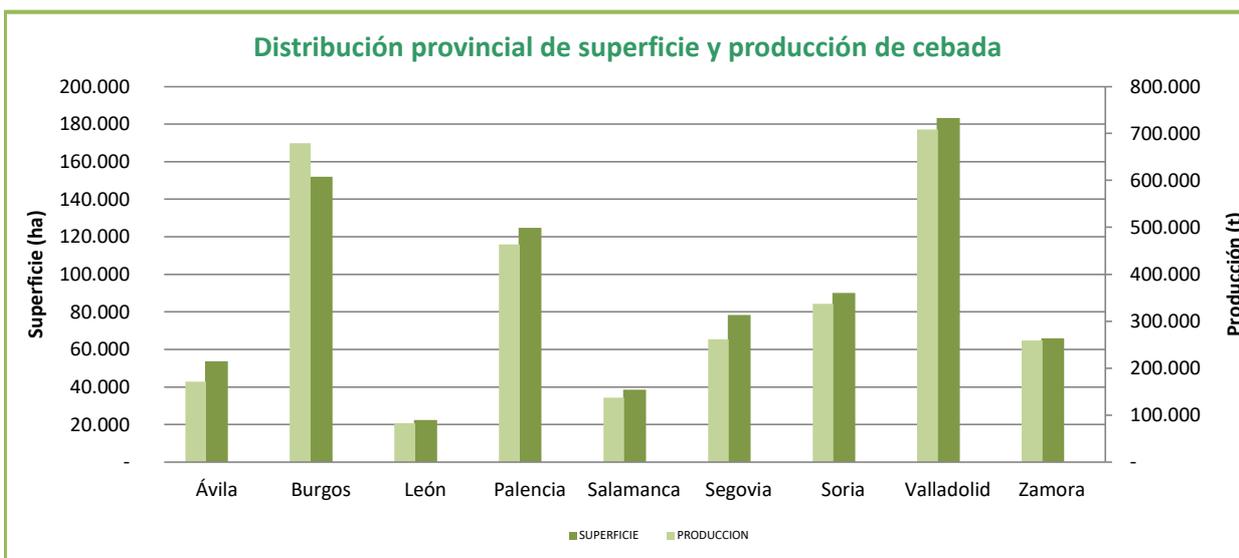
C) Resumen de datos de la parcela:

| Uso | Superficie Total (ha) | Superficie subvencionable en Pastos (ha) |
|----------------------|-----------------------|--|
| TA - TIERRAS ARABLES | 0,2338 | |

SUPERFICIES Y PRODUCCIONES DE CULTIVO

2.1.3.1 Cebada: Resumen regional de superficie, rendimiento y producción, 2021

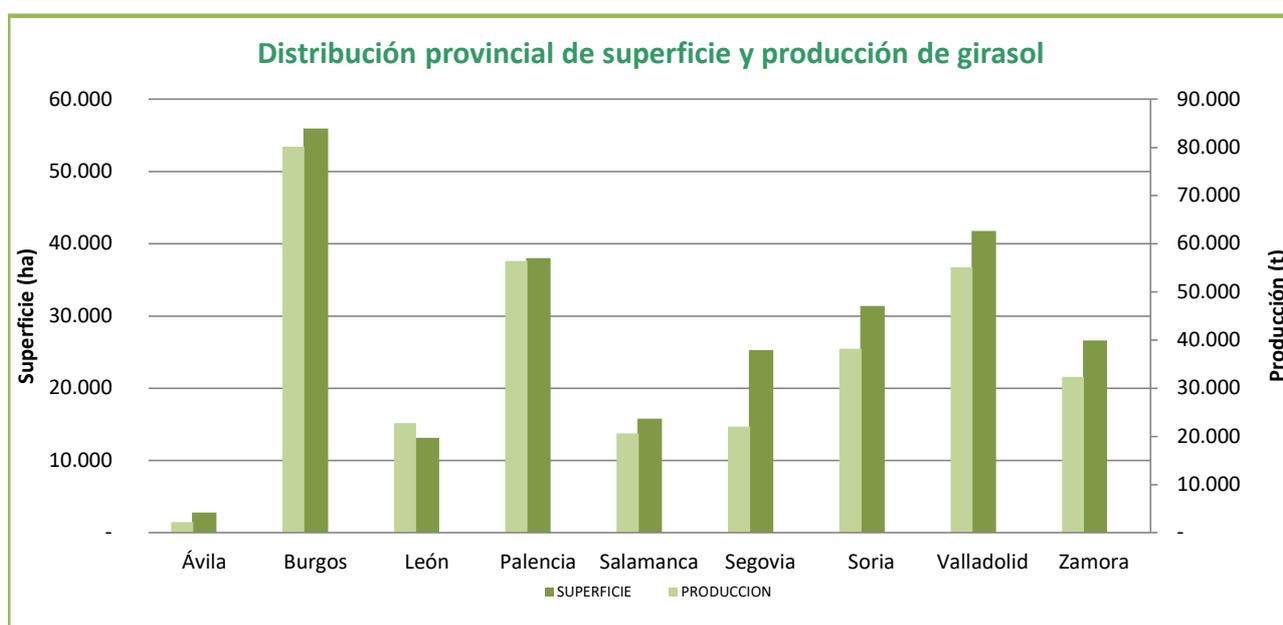
| | Superficie (ha) | | | Rendimiento (kg/ha) | | Producción (toneladas) | |
|------------------------|-----------------|---------------|----------------|---------------------|--------------|------------------------|------------------|
| | Secano | Regadío | Total | Secano | Regadío | Grano | Paja cosechada |
| Ávila | 48.952 | 4.808 | 53.760 | 3.048 | 4.646 | 171.544 | 98.482 |
| Burgos | 146.560 | 5.317 | 151.877 | 4.419 | 5.878 | 678.902 | 441.286 |
| León | 17.930 | 4.462 | 22.392 | 3.300 | 5.250 | 82.595 | 33.037 |
| Palencia | 113.110 | 11.550 | 124.660 | 3.607 | 4.816 | 463.613 | 367.373 |
| Salamanca | 34.099 | 4.550 | 38.649 | 3.350 | 5.025 | 137.095 | 76.773 |
| Segovia | 72.846 | 5.419 | 78.265 | 3.276 | 4.300 | 261.945 | 130.972 |
| Soria | 85.860 | 4.162 | 90.022 | 3.679 | 5.169 | 337.392 | 202.435 |
| Valladolid | 156.405 | 26.812 | 183.217 | 3.669 | 5.005 | 708.044 | 424.826 |
| Zamora | 57.014 | 8.888 | 65.902 | 3.611 | 6.000 | 259.206 | 129.604 |
| CASTILLA Y LEÓN | 732.776 | 75.968 | 808.744 | 3.702 | 5.105 | 3.100.336 | 1.904.788 |



SUPERFICIES Y PRODUCCIONES DE CULTIVO

2.4.3.1 Girasol: Resumen regional de superficie, rendimiento y producción, 2021

| | Superficie (ha) | | | Rendimiento (kg/ha) | | Producción (t) |
|------------------------|-----------------|---------------|----------------|---------------------|--------------|----------------|
| | Secano | Regadío | Total | Secano | Regadío | |
| Ávila | 2.703 | 100 | 2.803 | 750 | 1.910 | 2.218 |
| Burgos | 54.938 | 1.043 | 55.981 | 1.402 | 3.000 | 80.152 |
| León | 8.467 | 4.671 | 13.138 | 950 | 3.150 | 22.757 |
| Palencia | 33.079 | 4.966 | 38.045 | 1.370 | 2.242 | 56.452 |
| Salamanca | 14.586 | 1.196 | 15.782 | 1.200 | 2.646 | 20.668 |
| Segovia | 24.430 | 857 | 25.287 | 850 | 1.500 | 22.051 |
| Soria | 29.304 | 2.096 | 31.400 | 1.125 | 2.500 | 38.207 |
| Valladolid | 37.448 | 4.328 | 41.776 | 1.143 | 2.840 | 55.095 |
| Zamora | 23.493 | 3.133 | 26.626 | 1.022 | 2.681 | 32.409 |
| CASTILLA Y LEÓN | 228.448 | 22.390 | 250.838 | 1.184 | 2.660 | 330.009 |



Inspección Técnica de
aparatos de aplicación
de Productos Fitosanitarios
(SULFATADORAS)

LOÑJA LEÓN

LOÑJA AGROPECUARIA DE LEÓN

Asociación de
Juntas
Agropecuarias de
León



Lunes 29 May 2023-18:31:30

INICIO

• LONJA DE LEÓN

• ACTUALIDAD

• A.J.A.L

CONTACTO

REVISIÓN DE
EQUIPOS

ÚLTIMAS NOTICIAS Lonja de cereales 17-05-2023

Busca en la web



ESTÁS AQUÍ: HOME / GIRASOL / LONJA DE GIRASOL 09-11-2022

Lonja de girasol 09-11-2022

GIRASOL

| GIRASOL | COTIZACION ANTERIOR | COTIZACION ACTUAL | DIF. |
|-----------------------|---------------------|-------------------|------|
| | €/t | €/t | |
| Girasol* | 630 | S/C | |
| Girasol alto oleico** | 710 | S/C | |

* Calidad Tipo 9-2-44

** 80% mínimo de ácido oleico

¡Compártelo, elige como compartirlo!



< Anterior

Lonja de girasol 02-11-2022

9 noviembre, 2022

COTIZACIONES

- > Alubias
- > Cereales
- > Forrajes
- > Patatas
- > Leche de Vaca
- > Leche de Oveja-Cabra
- > Carne Vacuno
- > Carne Ovino-Caprino
- > Girasol
- > Colza

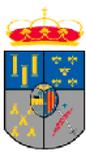
COTIZACIONES DE ESTE MES

mayo 2023

| L | M | X | J | V | S | D |
|----|----|----|----|----|----|----|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
| 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 |
| 29 | 30 | 31 | | | | |

« Abr





| MESA DE CEREALES | | | | | |
|---|---------------------|------------|-------------------|-------|-----------|
| CEREALES | | | | | |
| | Cotización Anterior | Diferencia | Cotización Actual | | Tendencia |
| Trigo Blando | 286,00 | | S. / C. | € / t | ↓ |
| Cebada P. E. (+64) | 272,00 | | S. / C. | € / t | ↓ |
| Avena | 270,00 | | S. / C. | € / t | ↓ |
| Centeno | 260,00 | | S. / C. | € / t | ↓ |
| Triticale | 277,00 | | S. / C. | € / t | ↓ |
| Maíz, (14º) | 275,00 | | S. / C. | € / t | ↓ |
| LEGUMINOSAS | | | | | |
| | Cotización Anterior | Diferencia | Cotización Actual | | Tendencia |
| Guisantes | S. / C. | | S. / C. | € / t | = |
| DE CONSUMO HUMANO | | | | | |
| | Cotización Anterior | Diferencia | Cotización Actual | | Tendencia |
| Garbanzo Pedrosillano | S. / C. | | S. / C. | € / t | = |
| Lenteja armuña (I.G.P.) | S. / C. | | S. / C. | € / t | = |
| OLEAGINOSAS | | | | | |
| | Cotización Anterior | Diferencia | Cotización Actual | | Tendencia |
| Girasol (9-2-44) | S. / C. | | S. / C. | € / t | = |
| Girasol (Alto Oleico) | S. / C. | | S. / C. | € / t | = |
| Colza | S. / C. | | S. / C. | € / t | = |
| FORRAJES | | | | | |
| | Cotización Anterior | Diferencia | Cotización Actual | | Tendencia |
| Forraje Extra | 280,00 | | S. / C. | € / t | ↓ |
| Forraje de Primera | 260,00 | | S. / C. | € / t | ↓ |
| Alfalfa Empacada | 383,00 | | S. / C. | € / t | ↓ |
| Veza (Henificada) | 310,00 | | S. / C. | € / t | ↓ |
| Paja Paquete Pequeño | S. / C. | | S. / C. | € / t | = |
| Paja Paquete Grande | 103,00 | | S. / C. | € / t | ↓ |
| COMENTARIOS | | | | | |
| En solidaridad con "Union por la Ganaderia" la Mesa por unanimidad.vocales y presidente.deciden NO COTIZAR ningun producto. | | | | | |

Estudio económico del cultivo de Cereal (secano)

| | |
|---|---------------|
| GASTOS: | (€/ha) |
| Vertedera | 55,60 |
| Escarificador (cultivador) | 30,01 |
| Abonado fondo | |
| 250 Kgs 8-15-15 | 89,00 |
| Distribución | 25,03 |
| Escarificador para Distribución del abono | 30,01 |
| Siembra cereal | |
| 200 Kgs semilla R-2 | 45,02 |
| Siembra | 28,85 |
| Rodillo | 15,02 |
| Tratamiento herbicida | |
| Producto herbicida | 29,63 |
| Tratamiento | 12,21 |
| Abonado cobertera | |
| 300 Kgs A-33 | 87,50 |
| Distribución | 15,03 |
| Riego | 0,00 |
| Recolección | 60,00 |
| Transporte | 23,50 |
| Seguros (2,3%) | 17,75 |
| Capital circulante (6% a ocho meses) | 10,30 |
| TOTAL GASTOS | 574,46 |

| | | | |
|-----------------------|---------------------|--|---------------|
| INGRESOS | | | |
| Rendimiento (kg/ha) | precio lonja (€/kg) | | (€/ha) |
| 3.350 | 0,272 | | 911,20 |
| TOTAL INGRESOS | | | 911,20 |

| | |
|---------------------------|-------------|
| RENDEMIENTO (€/HA) | |
| INGRESOS | 911,20 €/Ha |
| GASTOS | 574,46 €/ha |
| RENDIMIENC | 336,74 €/ha |

Estudio económico del cultivo de girasol (secano)

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| GASTOS: | (€/ha) |
| Vertedera | 55,60 |
| Escarificador (cultivador) | 30,01 |
| Abonado fondo | |
| 150 Kgs 8-15-15 | 55,00 |
| Distribución | 23,02 |
| Siembra girasol | |
| 55.000 plantas/has | 60,00 |
| Siembra | 28,85 |
| Rodillo | 15,02 |
| Recolección | 60,00 |
| Transporte | 23,50 |
| Seguros (2,3%) | 17,75 |
| Capital circulante (6% a ocho meses) | 10,30 |
| TOTAL GASTOS | 379,05 |

| | | | |
|-----------------------|---------------------|--|---------------|
| INGRESOS | | | |
| Rendimiento (kg/ha) | precio lonja (€/kg) | | (€/ha) |
| 1.200 | 0,63 | | 756,00 |
| TOTAL INGRESOS | | | 756,00 |

| | |
|---------------------------|-------------|
| RENDEMIENTO (€/HA) | |
| INGRESOS | 756,00 €/Ha |
| GASTOS | 379,05 €/ha |
| RENDIMIENC | 376,95 €/ha |

| | Datos anuales (mes de diciembre) | | | Datos mensuales (media de datos diarios) | | | | | | Datos semanales | | Datos diarios | | | | | | |
|--|--|-------|-------|---|--------|--------|--------|--------|--------|------------------------|-------------------------|---------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 2020 | 2021 | 2022 | Oct 22 | Nov 22 | Dic 22 | Ene 23 | Feb 23 | Mar 23 | Semana del 3-Mar-23 | Semana del 10-Mar-23 | 8-Mar-23 | 9-Mar-23 | 10-Mar-23 | 13-Mar-23 | 14-Mar-23 | 15-Mar-23 | 16-Mar-23 |
| | Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rentabilidad letras a 12 meses | -0,62 | -0,59 | 2,47 | 2,18 | 2,39 | 2,47 | 2,85 | 2,99 | 3,17 | 3,08 | 3,34 | 3,34 | 3,35 | 3,31 | 3,24 | 3,14 | 2,95 | 2,85 |
| Rentabilidad bonos a 3 años | -0,53 | -0,46 | 2,53 | 2,39 | 2,40 | 2,53 | 2,77 | 2,98 | 3,27 | 3,27 | 3,42 | 3,46 | 3,48 | 3,41 | 3,09 | 2,93 | 3,08 | 3,07 |
| Rentabilidad bonos a 5 años | -0,42 | -0,18 | 2,70 | 2,75 | 2,63 | 2,70 | 2,84 | 3,04 | 3,29 | 3,33 | 3,40 | 3,42 | 3,41 | 3,36 | 3,06 | 3,10 | 3,15 | 2,97 |
| Rentabilidad obligaciones a 10 años | 0,04 | 0,41 | 3,11 | 3,31 | 3,11 | 3,11 | 3,22 | 3,39 | 3,58 | 3,65 | 3,67 | 3,69 | 3,67 | 3,58 | 3,44 | 3,38 | 3,42 | 3,25 |
| Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años | 10,62 | 11,08 | 19,47 | 23,14 | 15,28 | 15,96 | 15,31 | 20,50 | 20,94 | 20,89 | 20,78 | 20,72 | 20,72 | 20,83 | 21,02 | 20,82 | 21,38 | 21,49 |
| Rentabilidad obligaciones a 15 años | 0,36 | 0,69 | 3,41 | 3,66 | 3,42 | 3,41 | 3,55 | 3,62 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| Rentabilidad obligaciones a 30 años . . (a) | 1,19 | 1,24 | 2,79 | 3,83 | 3,55 | 3,46 | 3,66 | 3,82 | 3,99 | 4,05 | 4,02 | 4,01 | 3,99 | 3,98 | 3,92 | 3,87 | ... | 3,78 |
| Rentabilidad acumulada Deuda Pública | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REUTERS) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| España | 0,63 | 0,74 | 1,04 | 1,17 | 1,03 | 1,04 | 1,03 | 1,03 | 1,05 | 1,03 | 1,02 | 1,02 | 1,02 | 1,03 | 1,08 | ... | 1,11 | 1,11 |
| Reino Unido | 0,84 | 1,15 | 1,29 | 1,82 | 1,26 | 1,29 | 1,21 | 1,08 | 1,16 | 1,20 | 1,17 | 1,14 | 1,16 | 1,23 | 1,13 | 1,07 | 1,17 | 1,17 |
| Estados Unidos. | 1,50 | 1,78 | 1,57 | 1,79 | 1,84 | 1,57 | 1,37 | 1,37 | 1,32 | 1,34 | 1,33 | 1,33 | 1,36 | 1,35 | 1,29 | 1,26 | 1,34 | 1,28 |
| Tipo de interés a 10 años del bono alemán. | -0,59 | -0,31 | 2,08 | 2,19 | 2,08 | 2,08 | 2,24 | 2,43 | 2,53 | 2,68 | 2,64 | 2,66 | 2,69 | 2,48 | 2,20 | 2,47 | 2,17 | 2,18 |
| Expectativas de tipos de interés | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Futuros bono 10 años primer vencimiento | 896,33 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 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 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |

a. Los datos anuales corresponden a la media de los datos mensuales.

| | Datos anuales | | | Datos mensuales | | | | | | Datos semanales | | Datos diarios | | | | | | |
|---|---------------|---------|---------|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------------------|----------------------|---------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 2020 | 2021 | 2022 | Oct 22 | Nov 22 | Dic 22 | Ene 23 | Feb 23 | Mar 23 | Semana del 3-Mar-23 | Semana del 10-Mar-23 | 8-Mar-23 | 9-Mar-23 | 10-Mar-23 | 13-Mar-23 | 14-Mar-23 | 15-Mar-23 | 16-Mar-23 |
| Mercados de renta variable nacionales | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rentabilidades acumuladas en el año | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Índice General Bolsa de Madrid | -15,4 | 7,1 | -4,8 | -8,1 | -3,4 | -4,8 | 9,3 | 14,1 | 7,8 | 14,8 | 12,6 | 14,8 | 14,3 | 12,6 | 8,6 | 11,0 | 6,2 | 7,8 |
| IBEX 35 | -15,5 | 7,9 | -5,6 | -8,7 | -4,0 | -5,6 | 9,8 | 14,2 | 8,0 | 15,0 | 12,8 | 15,0 | 14,5 | 12,8 | 8,9 | 11,3 | 6,4 | 8,0 |
| Volatilidad histórica a 3 meses del IBEX 35 | 36,3 | 20,1 | 23,9 | 20,6 | 21,6 | 19,7 | 15,9 | 14,8 | 16,6 | 14,8 | 15,1 | 15,1 | 15,1 | 15,1 | 18,0 | 18,2 | 21,1 | 21,3 |
| IBEX Utilities | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| IBEX Financiero | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| IBEX Industria | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| IBEX Otros | -9,7 | 8,6 | -7,4 | -8,0 | -7,1 | -7,4 | 7,2 | 8,5 | 5,5 | 9,2 | 7,5 | 8,5 | 7,9 | 7,5 | 5,3 | 7,0 | 4,7 | 5,5 |
| IBEX 35 Nuevo Mercado | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| LATIBEX | -21,2 | 4,6 | 10,7 | 18,7 | 17,3 | 10,7 | 5,3 | 3,1 | -3,6 | 3,0 | 0,8 | 3,3 | 3,3 | 0,8 | -2,0 | -2,8 | -5,5 | -3,6 |
| Mercados de renta variable internacionales | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rentabilidades acumuladas en el año | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DJ EURO STOXX 50 | -5,1 | 21,0 | -11,7 | -15,8 | -7,8 | -11,7 | 9,7 | 11,7 | 8,5 | 13,2 | 11,5 | 13,0 | 13,0 | 11,5 | 8,0 | 10,2 | 6,4 | 8,5 |
| Bolsa de Francfort (Dax 30) | 3,5 | 15,6 | -12,2 | -16,4 | -9,2 | -12,2 | 8,7 | 10,4 | 7,5 | 11,9 | 10,8 | 12,3 | 12,3 | 10,8 | 7,4 | 9,4 | 5,8 | 7,5 |
| Bolsa de Milán (MIB 30) | -5,3 | 22,8 | -12,0 | -17,2 | -10,5 | -12,0 | 9,5 | 14,1 | 6,3 | 13,9 | 15,2 | 15,4 | 16,0 | 15,2 | 13,4 | 8,8 | 11,4 | 6,3 |
| Bolsa de Londres (FTSE 100) | -14,3 | 14,3 | 0,9 | -3,9 | 2,6 | 0,9 | 4,3 | 5,7 | -0,6 | 6,6 | 4,0 | ... | ... | 4,0 | 1,3 | 2,5 | -1,4 | -0,6 |
| Bolsa de NY (DJ IA) | 6,6 | 1,4 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| Bolsa de NY (NASDAQ composite) | 43,6 | 21,4 | -33,1 | -29,8 | -26,7 | -33,1 | 10,7 | 9,4 | 12,0 | 11,7 | 6,4 | ... | ... | 6,4 | 6,9 | 9,2 | 9,2 | 12,0 |
| Bolsa de Tokio (Nikkei 225) | 16,0 | 4,9 | -3,4 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| Mercados derivados | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Futuros IBEX 35. Primer vencimiento | 9 113,52 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| Volatilidades IBEX 35. Primer vencimiento | 33,47 | 28,33 | 25,11 | 24,35 | 23,15 | 22,58 | 18,09 | 21,09 | 34,29 | 27,49 | 30,69 | 30,12 | 30,78 | 34,06 | 38,57 | 37,63 | 51,13 | 48,42 |
| Tipos de cambio: cotización y depreciación(-)/apreciación(+) acumulada en el año | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Euro/Dólar cotización | 1,142 | 1,183 | 1,053 | 0,983 | 1,020 | 1,059 | 1,077 | 1,072 | 1,062 | 1,062 | 1,060 | 1,055 | 1,055 | 1,059 | 1,071 | 1,074 | 1,055 | 1,060 |
| Euro/Dólar variación | 9,2 | -7,7 | -5,8 | -12,5 | -8,4 | -5,8 | 1,6 | -0,4 | -0,7 | -0,5 | -0,8 | -1,1 | -1,1 | -0,8 | 0,4 | 0,7 | -1,1 | -0,7 |
| Euro/Yen cotización | 121,846 | 129,877 | 138,027 | 144,725 | 145,124 | 142,822 | 140,544 | 142,377 | 143,604 | 144,710 | 144,614 | 144,700 | 143,820 | 144,700 | 141,960 | 144,090 | 139,510 | 140,180 |
| Euro/Yen variación | 3,7 | 3,1 | 7,9 | 13,1 | 10,7 | 7,9 | 0,4 | 3,2 | -0,3 | 2,8 | 2,9 | 2,9 | 2,2 | 2,9 | 0,9 | 2,4 | -0,8 | -0,3 |
| Risk-reversal Euro/Dólar | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| Volatilidad implícita a un mes | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| Volatilidad implícita a tres meses | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| Componente nominal del índice de competitividad de España | 78,1 | 78,2 | 77,4 | 77,3 | 77,6 | 77,8 | 78,1 | 78,1 | 78,1 | 78,1 | 78,1 | 78,1 | 78,1 | 78,1 | 78,1 | 78,1 | 77,8 | 77,9 |

Determinación del factor P1: 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.

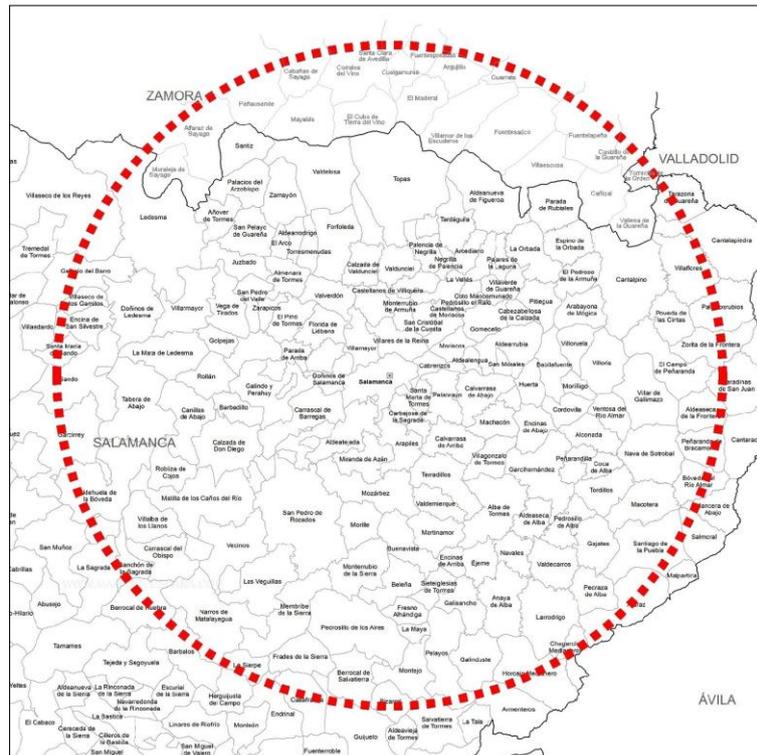
En el gráfico adjunto se observa el círculo de 4 km, que afecta al núcleo de Salamanca capital y entorno próximo.



Su población, según datos de 2022 del INE es:

| | |
|-------------------------------|----------------|
| 37023 Aldeatejada | 2.417 |
| 37067 Cabrerizos | 4.276 |
| 37085 Carbajosa de la Sagrada | 7.424 |
| 37274 Salamanca | 142.412 |
| 37294 Santa Marta de Tormes | 14.661 |
| 37354 Villamajor | 7.402 |
| 37362 Villares de la Reina | 6.494 |
| | 185.086 |

Determinación del factor P2: Número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia:



| | |
|--|-------|
| 37007 Alaraz | 449 |
| 37008 Alba de Tormes | 5.092 |
| 37012 Alconada | 142 |
| 37016 Aldealengua | 674 |
| 37017 Aldeanueva de Figueroa | 239 |
| 37019 Aldearrodrigo | 148 |
| 37020 Aldearrubia | 524 |
| 37021 Aldeaseca de Alba | 72 |
| 37022 Aldeaseca de la Frontera | 251 |
| 37023 Aldeatejada | 2.417 |
| 37025 Aldehuela de la Bóveda | 285 |
| 37027 Almenara de Tormes | 303 |
| 37029 Anaya de Alba | 185 |
| 37030 Añover de Tormes | 89 |
| 37031 Arabayona de Mógica | 338 |
| 37032 Arapiles | 693 |
| 37033 Arcediano | 97 |
| 37034 Arco, El | 91 |
| 37038 Babilafuente | 936 |
| 37040 Barbadillo | 409 |
| 37041 Barbalos | 74 |
| 37047 Beleña | 215 |
| 37050 Berrocal de Huebra | 77 |
| 37051 Berrocal de Salvatierra | 79 |
| 37057 Bóveda del Río Almar | 215 |
| 37060 Buenavista | 356 |
| 37062 Cabezabellosa de la Calzada | 72 |
| 37067 Cabrerizos | 4.276 |
| 37069 Calvarrasa de Abajo | 1.173 |
| 37070 Calvarrasa de Arriba | 590 |
| 37072 Calzada de Don Diego | 140 |

| | |
|---------------------------------|-------|
| 37073 Calzada de Valdunciel | 706 |
| 37077 Campo de Peñaranda, El | 263 |
| 37079 Canillas de Abajo | 78 |
| 37081 Cantalapiedra | 904 |
| 37082 Cantalpino | 803 |
| 37085 Carbajosa de la Sagrada | 7.424 |
| 37087 Carrascal de Barregas | 1.356 |
| 37088 Carrascal del Obispo | 193 |
| 37089 Casafranca | 59 |
| 37092 Castellanos de Moriscos | 2.918 |
| 37185 Castellanos de Villiquera | 673 |
| 37114 Chagarcía Medianero | 62 |
| 37108 Coca de Alba | 104 |
| 37110 Cordovilla | 109 |
| 37116 Doñinos de Ledesma | 64 |
| 37117 Doñinos de Salamanca | 2.251 |
| 37118 Éjeme | 126 |
| 37120 Encina de San Silvestre | 115 |
| 37121 Encinas de Abajo | 611 |
| 37122 Encinas de Arriba | 235 |
| 37128 Espino de la Orbada | 253 |
| 37129 Florida de Liébana | 243 |
| 37130 Forfoleda | 198 |
| 37131 Frades de la Sierra | 180 |
| 37134 Fresno Alhándiga | 194 |
| 37141 Gajates | 142 |
| 37142 Galindo y Perahuy | 659 |
| 37143 Galinduste | 404 |
| 37144 Galisancho | 346 |
| 37148 Garcihernández | 426 |
| 37149 Garcirrey | 56 |
| 37150 Gejuelo del Barro | 34 |
| 37151 Golpejas | 148 |
| 37152 Gomecello | 407 |
| 37162 Horcajo Medianero | 223 |
| 37164 Huerta | 278 |
| 37167 Juzbado | 197 |
| 37169 Larrodrigo | 188 |
| 37170 Ledesma | 1.528 |
| 37175 Machacón | 442 |
| 37174 Macotera | 999 |
| 37182 Martinamor | 77 |
| 37186 Mata de Ledesma, La | 106 |
| 37188 Maya, La | 165 |
| 37189 Membribe de la Sierra | 104 |
| 37192 Miranda de Azán | 457 |
| 37200 Montejo | 213 |
| 37202 Monterrubio de Armuña | 1.335 |
| 37203 Monterrubio de la Sierra | 142 |
| 37205 Morille | 224 |
| 37206 Moríñigo | 89 |
| 37207 Moriscos | 523 |
| 37209 Mozárbez | 510 |
| 37211 Narros de Matalayegua | 215 |
| 37215 Nava de Sotrobal | 164 |
| 37216 Navales | 315 |

| | |
|----------------------------------|---------|
| 37222 Negrilla de Palencia | 80 |
| 37224 Orbada, La | 184 |
| 37225 Pajares de la Laguna | 104 |
| 37226 Palacios del Arzobispo | 159 |
| 37228 Palaciosrubios | 322 |
| 37229 Palencia de Negrilla | 147 |
| 37230 Parada de Arriba | 262 |
| 37231 Parada de Rubiales | 258 |
| 37232 Paradinas de San Juan | 395 |
| 37235 Pedraza de Alba | 218 |
| 37236 Pedrosillo de Alba | 124 |
| 37237 Pedrosillo de los Aires | 322 |
| 37238 Pedrosillo el Ralo | 127 |
| 37239 Pedroso de la Armuña, El | 211 |
| 37240 Pelabravo | 1.284 |
| 37242 Pelayos | 76 |
| 37246 Peñaranda de Bracamonte | 6.099 |
| 37247 Peñarandilla | 179 |
| 37253 Pino de Tormes, El | 155 |
| 37254 Pitiegua | 183 |
| 37255 Pizarral | 49 |
| 37256 Poveda de las Cintas | 205 |
| 37270 Robliza de Cojos | 199 |
| 37271 Rollán | 346 |
| 37273 Sagrada, La | 88 |
| 37274 Salamanca | 142.412 |
| 37276 Salmoral | 116 |
| 37278 San Cristóbal de la Cuesta | 1.069 |
| 37288 San Morales | 345 |
| 37291 San Pedro de Rozados | 277 |
| 37290 San Pedro del Valle | 138 |
| 37292 San Pelayo de Guareña | 98 |
| 37281 Sanchón de la Sagrada | 37 |
| 37283 Sando | 120 |
| 37293 Santa María de Sando | 99 |
| 37294 Santa Marta de Tormes | 14.661 |
| 37296 Santiago de la Puebla | 297 |
| 37299 Santiz | 254 |
| 37309 Sierpe, La | 41 |
| 37314 Tabera de Abajo | 105 |
| 37317 Tarazona de Guareña | 275 |
| 37318 Tardáguila | 193 |
| 37322 Terradillos | 3.094 |
| 37323 Topas | 512 |
| 37324 Tordillos | 332 |
| 37327 Torresmenudas | 192 |
| 37330 Valdecarros | 334 |
| 37335 Valdelosa | 404 |
| 37336 Valdemierque | 60 |
| 37338 Valdunciel | 110 |
| 37342 Valverdón | 278 |
| 37344 Vecinos | 237 |
| 37345 Vega de Tirados | 160 |
| 37346 Veguillas, Las | 278 |
| 37347 Vellés, La | 505 |
| 37351 Villaflores | 258 |

| | |
|-----------------------------------|-------|
| 37352 Villagonzalo de Tormes | 228 |
| 37353 Villalba de los Llanos | 120 |
| 37354 Villamayor | 7.402 |
| 37358 Villar de Gallimazo | 201 |
| 37362 Villares de la Reina | 6.494 |
| 37365 Villarmayor | 166 |
| 37369 Villaseco de los Gamitos | 129 |
| 37370 Villaseco de los Reyes | 313 |
| 37372 Villaverde de Guareña | 139 |
| 37374 Villoria | 1.325 |
| 37375 Villoruela | 754 |
| 37379 Zamayón | 197 |
| 37380 Zarapicos | 60 |
| 37382 Zorita de la Frontera | 159 |
| | |
| 47167 Torrecilla de la Orden | 230 |
| | |
| 49005 Alfaraz de Sayago | 127 |
| 49013 Argujillo | 219 |
| 49031 Cabañas de Sayago | 143 |
| 49034 Cañizal | 415 |
| 49040 Castrillo de la Guareña | 118 |
| 49054 Corrales del Vino | 960 |
| 49058 Cubo de Tierra del Vino, El | 321 |
| 49059 Cuelgamures | 81 |
| 49080 Fuentelapeña | 658 |
| 49081 Fuentesauco | 1.601 |
| 49084 Fuentespreadas | 281 |
| 49093 Guarrate | 315 |
| 49102 Maderal, El | 175 |
| 49115 Mayalde | 169 |
| 49126 Moraleja de Sayago | 290 |
| 49149 Peñausende | 361 |
| 49197 Santa Clara de Avedillo | 163 |
| 49230 Vallesa de la Guareña | 69 |
| 49241 Villaescusa | 235 |
| 49255 Villamor de los Escuderos | 382 |
| | |
| 256.006 | |

ANEXO II.

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 1 DEL SECTOR “LAS CABEZAS”. PGOU SALAMANCA.



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

C. OTRAS DISPOSICIONES

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

RESOLUCIÓN de 28 de abril de 2010, por la que se aprobó definitivamente los Estatutos de la Junta de Compensación del Sector «Las Cabezas», Unidad de Actuación n.º 1, de Salamanca.

Por Resolución de la Alcaldía de 28/04/2010 se acordó aprobar definitivamente los estatutos presentados por la Comunidad de Bienes «Las Cabezas C.B.» para la constitución de la Junta de Compensación del Sector Las Cabezas de Salamanca, procediéndose, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 67.2.b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 193.1.d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León a la publicación de sus estatutos como Anexo.

Lo que se hace público, indicando que contra citado Acuerdo, que es definitivo y pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse con carácter potestativo Recurso de Reposición ante esta Alcaldía en el plazo de un mes, tal como dispone el Art. 116 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, modificado por el Art. 31 de la Ley 4/1999 de 13 de enero. En caso de no interponer el Recurso de Reposición potestativo, podrá formularse Recurso Contencioso Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso de Salamanca, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de esta comunicación. (Art. 46 de la Ley 29/1998 de 13 de julio reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa).

Salamanca, 18 de mayo de 2010.

El Alcalde,
P.D. El Tte. Alcalde
Fdo.: SALVADOR CRUZ GARCÍA

ANEXO

ESTATUTOS-JUNTA DE COMPENSACIÓN LAS CABEZAS-SECTOR URBANIZABLE LAS CABEZAS-UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 1

TÍTULO I

NOMENCLATURA, CARACTERÍSTICAS Y NORMATIVA

Artículo 1.– Nomenclatura.

A) Denominación: JUNTA DE COMPENSACIÓN LAS CABEZAS, UNIDAD DE ACTUACION N.º 1, SECTOR LAS CABEZAS DE SALAMANCA.

B) Domicilio: En Salamanca, Plaza de Poniente n.º 24. Este domicilio podrá ser trasladado por acuerdo de la Asamblea General.

C) Comienzo y duración: Desde su constitución por medio de Escritura Pública hasta la disolución conforme a los presentes Estatutos.

Una vez publicados estos estatutos en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y constituida la entidad, adquiere personalidad jurídica con su inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León, que puede ser instada por el Ayuntamiento o por la propia entidad. En dicho Registro quedará depositada copia de la escritura de constitución. Esta inscripción se notificará al Ayuntamiento y al Registro de la Propiedad, haciendo constar su constitución y estatutos.

Artículo 2.– Características.

a) Objeto: El desarrollo urbanístico hasta la finalización de la obra de urbanización del Sector Las Cabezas, Unidad de Actuación n.º 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, de acuerdo al Art. 77 b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Dicho Plan Parcial fue aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, en sesión ordinaria celebrada el día 3 de diciembre de 2009, y publicado en el «Boletín Oficial de Castilla y León», número 8, el día 14 de enero de 2010.

b) Fines:

- 1.– La redacción del Proyecto de Actuación, con la reparcelación de las propiedades afectadas.
- 2.– La realización de la urbanización, redactando previamente el correspondiente Proyecto.

c) Administración Urbanística Actuante: El Ayuntamiento de Salamanca.

d) Régimen:

Como entidades urbanísticas colaboradoras tienen personalidad jurídica propia y carácter administrativo, y están sujetas a la tutela del Ayuntamiento.

Como entidad urbanística colaboradora se rige por sus propios estatutos, por lo dispuesto con carácter general en la sección 2.ª del Título III, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y con carácter específico en las secciones que regulan cada sistema de actuación.

Estos estatutos deben atenerse a las normas de Derecho Público en cuanto a organización, formación de voluntad de sus órganos de gobierno y relaciones con el Ayuntamiento.

Artículo 3.– Normativa.

La Junta de Compensación que se constituye se regula por lo previsto en la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, Reglamento de la misma (Decreto 22/2004) así como por los presentes Estatutos y la legislación urbanística estatal y autonómica. Subsidiariamente, por la Legislación reguladora de las Sociedades Anónimas.

Una vez aprobado por el procedimiento legal los presentes Estatutos, su modificación requerirá acuerdo de los propietarios que representen al menos el 60% de las cuotas de participación en la Junta, con posterior aprobación por parte del Ayuntamiento de Salamanca.

TÍTULO II

SOCIOS Y CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

Artículo 4.– Requisitos para la incorporación a la Junta.

Serán miembros de la Junta de Compensación los propietarios de terrenos que se hayan incorporado a la misma, sean o no promotores de ésta.

Se reconoce expresamente el derecho de los propietarios afectados por la actuación urbanística a la que esté vinculada esta entidad, a incorporarse a la misma con idénticos derechos y en análogas condiciones que los miembros fundadores.

Los propietarios no promotores de la Junta pueden incorporarse en el período de información pública o durante el mes siguiente a la notificación que efectuara el Ayuntamiento de Salamanca en este sentido.

Por tanto se reconoce expresamente el derecho de los propietarios afectados por la actuación urbanística a la que esté vinculada esta entidad, a incorporarse a la misma con idénticos derechos y en análogas condiciones que los miembros fundadores.

Para ello deberán presentar el correspondiente escrito ante el Ayuntamiento actuante solicitando la incorporación y adjuntando una fotocopia del título de la propiedad, con los correspondientes datos del Registro de la Propiedad, declarando las cargas y arrendamientos que puedan existir sobre las fincas. Igualmente deberán hacer manifestación expresa de abonar la parte proporcional de los gastos que corresponda a su cuota, así como comprometerse a regularizar la situación registral de la finca en el caso de que sea necesario.

Caso de tratarse de varios propietarios de una misma finca en la petición de incorporación deberán designar un único representante de la propiedad.

El Ayuntamiento de Salamanca participará como titular del porcentaje correspondiente de cesión de aprovechamiento establecido legalmente.

Si algún propietario no desea formar parte de la Junta de Compensación, podrá solicitar del Ayuntamiento la expropiación a favor de la Junta de Compensación.

Las condiciones de representación, serán las que se exponen:

- 1.^a– Tanto los propietarios como las demás personas físicas o jurídicas que se incorporen a la entidad, y en su caso el Ayuntamiento, deben ser representados por una persona física.
- 2.^a– En los supuestos de fincas pertenecientes a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, actúan quienes ostenten su representación legal.

- 3.^a– Los cotitulares de una finca o derecho deben designar una persona como representante ante la entidad, sin perjuicio de responder solidariamente de sus obligaciones; en su defecto, dicho representante debe ser designado por el Ayuntamiento.

Artículo 5.– Constitución de la Junta de Compensación.

Se efectuará en Escritura Pública en el plazo máximo de 1 mes desde la publicación del acuerdo de aprobación de sus estatutos.

En cuanto a los propietarios no promotores, será de aplicación el Art. 81 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 6.– Titularidades especiales.

En el caso de que existan propiedades de menores o incapaces formarán parte de la Junta sus representantes.

En caso de copropiedad, los comuneros deberán designar un representante para el ejercicio de las facultades de la misma, no obstante lo cual responderán solidariamente de sus obligaciones frente a ella.

En caso de desconocimiento de la titularidad de alguna de las propiedades del Sector, será tratada como de propietario desconocido, siguiéndose el proceso con este carácter.

Artículo 7.– Transmisión de bienes.

La incorporación de la Junta de Compensación no determina en ningún caso la transmisión de las propiedades de sus miembros a favor de aquélla, que actuará como fiduciaria.

La Junta será beneficiaria de las expropiaciones de bienes de propietarios no incorporados o que incumplan sus obligaciones.

La Junta puede gravar y enajenar los terrenos aportados por sus miembros o adquiridos por expropiación para pagar la urbanización y demás gastos que se generen, mediante acuerdo a tal efecto por la Asamblea General.

Los miembros de la Junta pueden enajenar libremente sus propiedades, pero deberán comunicar a la misma tales operaciones, así como hacer constar en el título de la venta la afección de la finca al proceso compensatorio, especificando la fecha y datos de la constitución de la Junta de Compensación. El adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones del transmitente para con la Junta. Hasta que no se notifique fehacientemente a la Junta de Compensación el cambio del propietario, tanto el transmitente como el adquirente quedarán obligados solidariamente con la Junta de Compensación respecto al pago de los gastos de urbanización y demás que se devenguen en el seno de la Junta de Compensación.

TÍTULO III**DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS***Artículo 8.**A. Derechos.*

- 1.– Asistir por sí o representado (basta a este efecto una delegación escrita) a las sesiones de la Asamblea General con voto en proporción, así como elegir y se elegido para los cargos de gobierno.
- 2.– Recibir los terrenos resultantes del proceso compensatorio y las indemnizaciones que procedan.
- 3.– Informarse de la actuación de la Junta y sus órganos, pudiendo examinar las cuentas con sus justificantes, en las condiciones que acuerde la Asamblea General.
- 4.– Ejercitar los correspondientes recursos contra los acuerdos de la Junta.
- 5.– Votar en proporción a la cuota de propiedad.
- 6.– Los demás establecidos legalmente.

B. Obligaciones.

- 1.– Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad.
- 2.– Señalar un domicilio a efectos de las notificaciones.
- 3.– Pagar los gastos de urbanización y las cuotas que se giren, en proporción a su participación y en los plazos establecidos.
- 4.– Reembolsar a los socios promotores todos los gastos que hayan realizado para promover esta actuación. Este reembolso se efectuará ingresando las cantidades que correspondan en la cuenta de la Junta de Compensación.
- 5.– Regularizar la titularidad de las fincas así como su situación registral.
- 6.– Permitir la ocupación de las fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
- 7.– Notificar a la Junta en el plazo de 5 días la enajenación de su propiedad, indicando los datos completos del adquirente.
- 8.– Designar un representante en caso de que se trate de una copropiedad.

TÍTULO IV**ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN***Artículo 9.– Órganos de Gobierno y Administración.*

La Junta de Compensación tiene como órganos necesarios para su funcionamiento la Asamblea General, el Consejo Rector y el Secretario. Será órgano de posible constitución en la misma el Gerente, que podrá ser persona física o jurídica con voz pero sin voto.

*Artículo 10.– De la Asamblea General.**A. Composición.*

Estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación. Tendrá carácter deliberante y ejecutivo y se reunirá en forma ordinaria al menos una vez al año.

B. Funcionamiento.

- 1.– Su Presidente, que será elegido por sus miembros efectuará las convocatorias de la misma.
- 2.– Se reunirá con carácter extraordinario por convocatoria del Presidente o a petición del Consejo Rector o de los propietarios que representen al menos un 30% de las cuotas de participación. En este caso el Presidente deberá convocarla en los 30 días siguientes al recibo de la petición, que deberá indicar el orden del día propuesto.
- 3.– En cualquier momento podrá reunirse con carácter extraordinario si se encuentran presentes y lo aceptan la totalidad de los propietarios.
- 4.– La citación de los propietarios se efectuará mediante carta certificada o telegrama enviados con seis días de antelación, tanto en caso de Asamblea ordinaria o extraordinaria.
- 5.– El representante del Ayuntamiento tendrá voz y voto en proporción a la cuota de cesión del aprovechamiento prevista legalmente.
- 6.– Podrá concurrir a la Asamblea, con voz pero sin voto un asesor por cada uno de los propietarios.

C. Constitución y régimen de acuerdos.

En primera convocatoria será necesario que asistan a la Junta propietarios que al menos representen un 60% de las cuotas de participación. En segunda convocatoria, que podrá celebrarse en el mismo día, quedará válidamente constituida sea cualquiera el número de asistentes, transcurrida media hora desde la primera.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría de los propietarios asistentes que representen mayoría simple de las cuotas de participación. No obstante, los acuerdos de modificación de los estatutos, aportaciones extraordinarias, enajenación de bienes y derechos de la Junta, aprobación de los Proyectos de Actuación y de Urbanización para su presentación a trámite ante el Ayuntamiento, adjudicación de la obra de urbanización y

su disolución requerirán el voto favorable de al menos el sesenta por ciento de las cuotas de participación en la Junta.

D. Actas.

De cada Asamblea se extenderá un acta que será firmada por los presentes, si se hace en el mismo momento, o con la firma del Presidente y el Secretario si se redacta posteriormente.

Las actas serán archivadas por el Secretario, que expedirá, con el visto bueno del Presidente, las certificaciones que se soliciten de las mismas.

E. Facultades.

- 1.– La aprobación del presupuesto de cada ejercicio y de las cuentas del ejercicio anterior.
- 2.– La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.
- 3.– El establecimiento de cuotas para atender a los gastos, previstos o no en el presupuesto.
- 4.– Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta.
- 5.– Contratar las obras de urbanización, solicitando si fuere necesario créditos con garantía hipotecaria para atender el pago de las mismas de los terrenos afectados.
- 6.– Acordar la disolución de la Junta de Compensación.
- 7.– Aprobar los Proyectos de Actuación y de Urbanización para su presentación a trámite ante el Ayuntamiento.
- 8.– Cualquier otra que sea necesaria para el desenvolvimiento de sus actividades.

Artículo 11.– Del Consejo Rector.

A. Composición y Naturaleza.

El Consejo Rector tendrá naturaleza de gestión y estará compuesto por el Presidente, Vicepresidente, Secretario, Dos vocales, de los cuales uno, siempre, será representante del Ayuntamiento de Salamanca y en su caso, una persona física en representación del Gerente.

B. Funcionamiento.

Se reunirá cuantas veces sea preciso a iniciativa de cualquiera de sus miembros. El Secretario procederá a la citación de los mismos mediante carta certificada o telegrama enviados con cuatro días de antelación, bastando para la validez de su constitución la asistencia de tres de los cinco miembros que lo integran.

Los acuerdos de los órganos de gobierno de las entidades urbanísticas colaboradoras deben adoptarse por mayoría simple del total de las cuotas de participación, proporcionales a los derechos de cada miembro de acuerdo al Art. 195 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y de los mismos se extenderá acta que será firmada por los asistentes. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad. Para el caso de que el Consejo Rector adopte acuerdos atribuidos a la Asamblea General.

C. Facultades.

Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses de la Junta, sin más limitación que la de someter a la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le estén reservados. En concreto le corresponde:

- 1.– Hacer proposiciones a la Asamblea General, ejecutar sus acuerdos y presentar la memoria, cuentas y presupuestos.
- 2.– Administrar económicamente la Junta, autorizando toda clase de actos y contratos; haciendo y exigiendo pagos; efectuando todo tipo de gestiones bancarias, incluido préstamos, avales, apertura de cuentas y cualquier otra que exija el funcionamiento normal de la Junta de Compensación; efectuar los actos o disposición sobre bienes que acuerde la Asamblea; nombrar y separar al Gerente y demás personal que pueda contratarse; solicitar de la Administración Actuante la utilización de la vía de apremio por impago de cuotas por alguno de sus miembros; contratar la realización de los Proyectos de Actuación y Urbanización y en general de cualquier otra facultad que le asigne la Asamblea General.

Los avales, préstamos o demás actuaciones económicas que puedan suponer un gravamen sobre la Junta de Compensación deberán ser autorizados por la Asamblea, salvo casos de urgencia, en que se dará cuenta a la misma.

- 3.– Abrir cuentas corrientes bancarias, disponer de saldos, aceptar letras de cambio, domiciliarlas, concertar avales y préstamos y en general cualquier otra gestión bancaria que sea necesaria para el normal desenvolvimiento de sus fines, entendidas estas facultades en los términos más amplios posibles.
- 4.– Contratar la realización del Proyecto de Actuación y del Proyecto de Urbanización a los profesionales que estime convenientes.
- 5.– Contratación del Gerente.
- 6.– El ejercicio de acciones judiciales, dando cuenta a la Asamblea de las mismas.

Artículo 12.– Del Presidente, Vicepresidente y Secretario.

El Presidente será designado por mayoría de cuotas y ostentará la representación de la Junta de Compensación. Su nombramiento tendrá dos años de duración y podrá ser reelegido indefinidamente. Transcurrido el paso de los dos años sin que se haya adoptado acuerdo al respecto, quedará en funciones de Presidente hasta la celebración

de la Asamblea en que se proceda a la siguiente elección, con las mismas funciones y competencia que las que tenía hasta ese momento.

Le corresponden las siguientes facultades:

- 1.– Convocar, presidir y suspender las sesiones de la Asamblea General y Consejo Rector, dirigir las deliberaciones así como hacer cumplir sus acuerdos.
- 2.– Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y sus órganos de Gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, incluyendo Procuradores y Letrados.
- 3.– Ejercer en representación de la Junta de Compensación, cualquier tipo de actividad económica y de administración, tal como pagos, cobros, gestiones bancarias y cualquier otra necesaria. Caso de nombrarse Gerente, se estará a las facultades que se otorguen a éste.
- 4.– Firmar, en representación de la Junta, cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para llevar a efecto sus acuerdos, tales como protocolización del Proyecto de Actuación, acuerdos con la Administración actuante, etc., todo ello sin la necesidad de autorización expresa para cada caso.
- 5.– Efectuar la distribución de cuotas económicas entre los propietarios para el pago de las cantidades que deba realizar la Junta de Compensación o para tener las correspondientes provisiones de fondos necesarias para su funcionamiento.
- 6.– Ejercitar acciones Judiciales en nombre de la Junta, otorgando poderes, designando Abogados y transigiendo los procedimientos en los términos que considere más adecuados para los intereses de la Junta de Compensación.

El Vicepresidente será designado así mismo por períodos bianuales por la Asamblea General. Suplirá al Presidente en caso de ausencia, enfermedad o delación con sus mismas funciones.

El Secretario, designado también por la Asamblea General por períodos bianuales, se encargará de la supervisión de la gestión de la Junta en cuanto al control, identificación y comunicación con los socios, elaboración de actas, archivo, certificaciones y comunicaciones a organismos o particulares que se relacionen con la Junta. Ejercer las facultades que le delegue el Presidente. Podrá ser uno de los socios o profesional contratado al efecto.

Artículo 13.– Del Gerente.

Si se estimase oportuno será designado por el Consejo Rector o la Asamblea General, indistintamente, con carácter indefinido, sin perjuicio de poder ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo del órgano que le hay nombrado.

El nombramiento podrá recaer en persona que no ostente la condición de miembro de la Junta de Compensación.

Sus funciones serán la representación de la Junta a efectos administrativos y el desempeño de cuantas gestiones le encomiende el Consejo Rector o la Junta General.

TÍTULO V**APORTACIONES Y MEDIOS ECONÓMICOS***Artículo 14.– Aportaciones de terrenos.*

La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes de la urbanización viene determinada por el valor de las fincas aportadas por cada uno de los propietarios.

Si los terrenos estuvieran gravados con alguna carga real el propietario habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Si no declara la carga o si la declarada no se ajusta a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiese incurrido en omisión y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

Artículo 15.– Cuotas económicas.

Su importe será proporcional a la participación de cada miembro en la Junta.

Su pago se efectuará en el plazo máximo de diez días desde que medie el requerimiento en este sentido del Presidente, Consejo Rector o Asamblea General. La notificación se dirigirá por correo certificado al domicilio que haya sido establecido por el interesado en la constitución de la Junta de Compensación o en el que designe.

La falta de pago producirá las siguientes consecuencias:

- 1.– Un cargo del interés legal del dinero incrementado en tres puntos.
- 2.– La utilización de la vía de apremio que se instará del Ayuntamiento, o de la vía judicial civil. Quedará al arbitrio de la Junta (y en particular del Consejo Rector) la utilización de una u otra.
- 3.– La utilización de la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento con la Junta de Compensación como beneficiaria en el caso de que se reincida en el impago.
- 4.– Terminado el plazo voluntario de pago, el socio moroso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la Junta de Compensación.

TÍTULO VI**RECURSOS, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN***Artículo 16.– Recursos.*

Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados en el plazo de 8 días hábiles desde que sean notificados o tengan conocimiento de los mismos, resolviendo el recurso de la Asamblea General.

Contra los Acuerdos de la Asamblea General se podrá interponer recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Salamanca en el plazo de un mes contado desde la notificación

de tales Acuerdos, o desde la fecha de los acuerdos en el caso de que el recurrente hubiera asistido a la sesión de la misma en que se adoptó dicho Acuerdo.

Los recursos no determinan por sí solos la suspensión de los acuerdos, que son ejecutivos.

Artículo 17.– Disolución y liquidación.

La Junta se disolverá, extinguiéndose su personalidad jurídica:

- a) Por mandato judicial o prescripción legal.
- b) Por haber cumplido el objeto para el que se constituyó.
- c) Por acuerdo de la Asamblea General adoptado con una mayoría del 60% de las cuotas de participación.
- d) En el caso de que la unidad de actuación pase a ser de propietario único, subrogándose este en las obligaciones de la Junta de Compensación.

En los tres últimos casos el Ayuntamiento de Salamanca, deberá aprobar la disolución.

En caso de disolución o liquidación se llevara a efecto por el Consejo Rector con arreglo a las instrucciones de la Asamblea o directamente por ésta.

El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico se distribuirá entre los asociados en proporción a sus respectivas cuotas.

Disposición Adicional.– En lo no previsto en estos estatutos, se aplicará, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3 de los mismos, lo dispuesto en la Legislación vigente urbanística de Castilla y León y demás normativa de aplicación.